



Plan Local URBANISME

De Saint-Leu-la-Forêt

Dossier de Modification n°1
du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Rapport de présentation

Approbation au Conseil municipal du 20 novembre
2018

SOMMAIRE

Introduction.....	3
1) Les objectifs de la modification n°1 : ouvrir à l'urbanisation la zone AU2 afin de poursuivre l'aménagement de la partie sud de la ville et la requalification du boulevard André Brémont, éclaircir certaines règles et corriger des erreurs matérielles.	3
1.1) Ouverture à l'urbanisation de la zone AU2	3
1.2) Eclaircissement de règles et corrections d'erreurs matérielles	6
2) Le contenu des modifications et leurs justifications	7
2.1) Les modifications du plan de zonage.....	7
a) Créer une zone UD « zone d'habitat dense en développement » en lieu et place de la zone AU2 afin d'adapter les règles du PLU sur ce secteur et permettre la réalisation d'un projet répondant aux attentes de la ville	7
b) Transformer une partie de la zone AU2 en zone UBa.....	7
c) Tableau récapitulatif de l'évolution de la superficie des zones	8
2.2) Les modifications du règlement écrit	9
a) Modification du Titre 1 : Dispositions générales	9
b) Création de la zone UD	11
c) Modification du règlement de la zone AU	16
d) Corrections d'erreurs matérielles et éclaircissement de règles	21
2.3) Incidences du projet de modification sur l'environnement et prise en compte de sa préservation et de sa mise en valeur	32
Enjeux environnementaux du projet de modification de PLU.....	33

Introduction

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Leu-la-Forêt a été approuvé par délibération du Conseil municipal du 28 mars 2017.

Considérant la nécessité de poursuivre l'aménagement de la partie sud de la ville et de requalifier le boulevard André Brémont, la Commune de Saint-Leu-la-Forêt a engagé une procédure de modification n°1 du PLU afin d'ouvrir à l'urbanisation la zone AU2.

Ce rapport de présentation a pour objectif de justifier les modifications apportées au règlement (écrit et graphique) du PLU. Le rapport de présentation se compose de 2 parties qui justifient respectivement :

- les objectifs de la modification et l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU2,
- les modifications envisagées : règlement écrit et plan de zonage

1) Les objectifs de la modification n°1 : ouvrir à l'urbanisation la zone AU2 afin de poursuivre l'aménagement de la partie sud de la ville et la requalification du boulevard André Brémont, éclaircir certaines règles et corriger des erreurs matérielles

1.1) Ouverture à l'urbanisation de la zone AU2

La modification n°1 du PLU porte essentiellement sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU2.

La zone AU2 se situe aux abords du boulevard André Brémont (RD 502), au sud de la ville. Elle est divisée en deux par la zone Na, qui est vouée à devenir une coulée verte publique.

Le boulevard André Brémont est un axe structurant, mais n'en demeure pas moins un axe routier peu qualitatif, qui présente cependant un véritable potentiel avec plusieurs emprises mutables sur ces franges.

Le PLU approuvé en mars 2017, mais également le PLU précédent, ont volontairement restreint les possibilités de construction directes de la zone AU2. Le rapport de présentation (explications des choix retenus – page 134) définit cette zone comme « *un secteur non urbanisé de l'extrémité sud de l'ancienne emprise réservée pour l'ex5ème Avenue, destiné à accueillir une urbanisation dans le cadre d'un aménagement d'ensemble après une modification du PLU pour définir des règles de constructions cohérentes et adaptées aux projets validés par la commune* ».

Ce secteur, en frange du boulevard André Brémont, constitue donc un site à enjeux et un secteur de développement préférentiel. Il est identifié comme tel dans les documents du PLU.

Dans le diagnostic, « *les enjeux en matière d'organisation du territoire Saint-Loupier* », indique qu'il faut « *accompagner la ville en mutation : sur le Bois d'Aguère, la 5^{ème} avenue et le boulevard André Brémont* ».

L'axe 2 du PADD définit comme orientation de « *Requalifier et développer les abords du boulevard André Brémont* ».

Enfin, ce secteur est identifié dans l'OAP « *Axe traversant est-ouest boulevard André Brémont (RD 502)* », qui définit deux orientations :

- « *Développement urbain et îlot à requalifier* » ;
- « *Principe de liaison douce et paysagère à créer* ».

Conformément à l'article L153-38 du code de l'urbanisme, le pouvoir adjudicateur peut, par délibération motivée décider de la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU), en raison de

l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU, au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et en fonction de la faisabilité opérationnelle de ces zones.

La commune dispose de peu de foncier non bâti. Ainsi, devant la nécessité d'offrir des logements sociaux, en application de la loi SRU et souhaitant d'une part poursuivre l'aménagement de la partie sud de la ville amorcé dans le cadre de la politique des quartiers innovants initiée par la Région Île-de-France, et d'autre part procéder à la rénovation du centre commercial des Diablots et à la démolition du bâtiment situé 68 rue Jacques Prévert (tour), ainsi qu'à la transformation du boulevard André Brémont en boulevard urbain, il a été décidé d'ouvrir à l'urbanisation la zone AU2.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU2 permettra d'accueillir diverses fonctions telles qu'une résidence intergénérationnelle, des logements, un hôtel, etc, à proximité d'équipements publics existants (culturels, scolaires et sportifs...), et d'être desservie par des infrastructures routières de desserte et de transit.

Par ailleurs, ces nouvelles constructions le long du boulevard Brémont, qui constitue un axe bruyant, permettront de réduire les nuisances sonores pour les intérieurs des îlots.

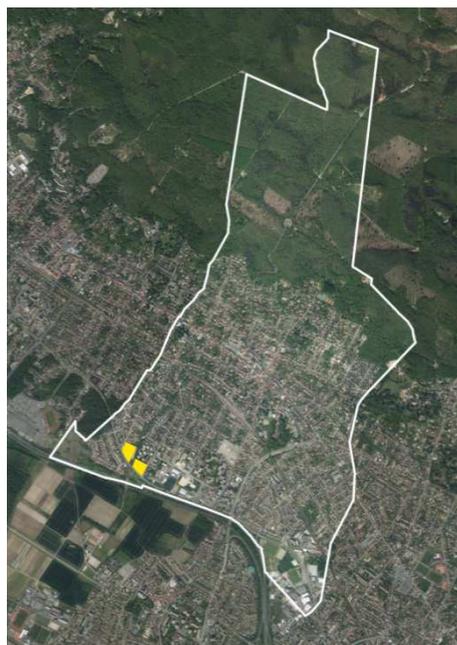
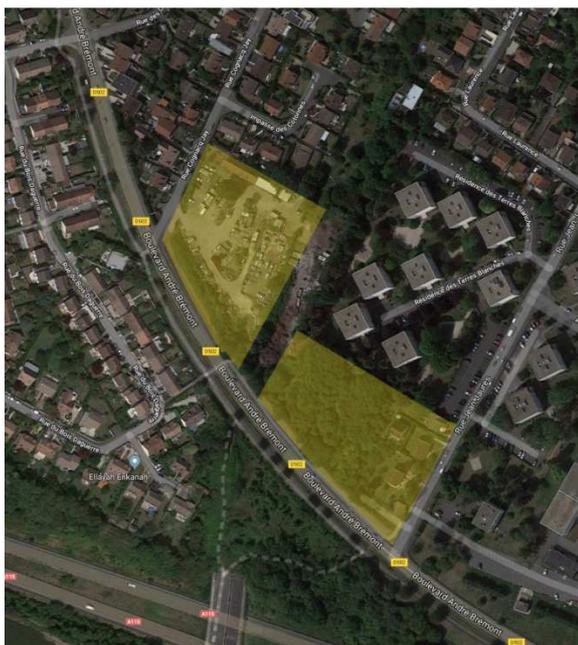
L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur s'inscrit donc comme une réponse aux enjeux identifiés dans le diagnostic et aux orientations du PADD et de l'OAP « *Axe traversant est-ouest boulevard André Brémont* » du PLU actuel.

La procédure de modification est donc justifiée, conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, puisqu'elle :

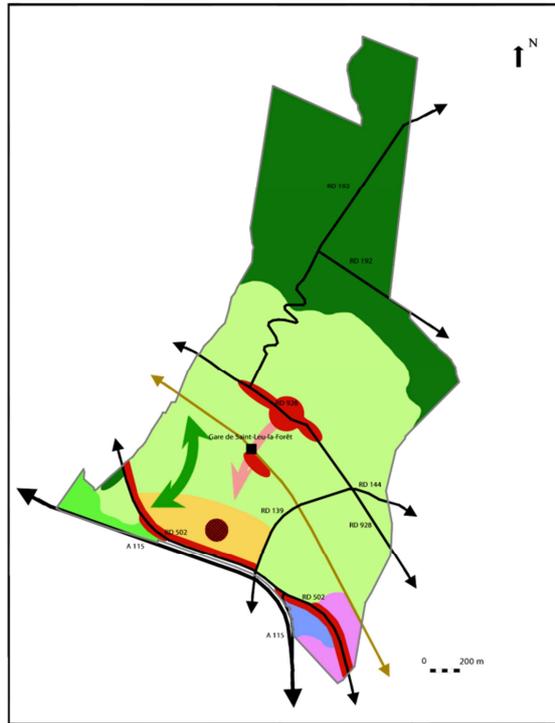
- ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- ne réduit pas un Espace Boisé Classé (EBC), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ne comporte pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Ainsi, afin de permettre la réalisation d'un projet d'ensemble répondant aux attentes de la ville sur la zone AU2, il est nécessaire de procéder à l'évolution du PLU par une procédure de modification.

Vue aérienne de l'actuelle zone AU2 (en jaune sur les cartes)

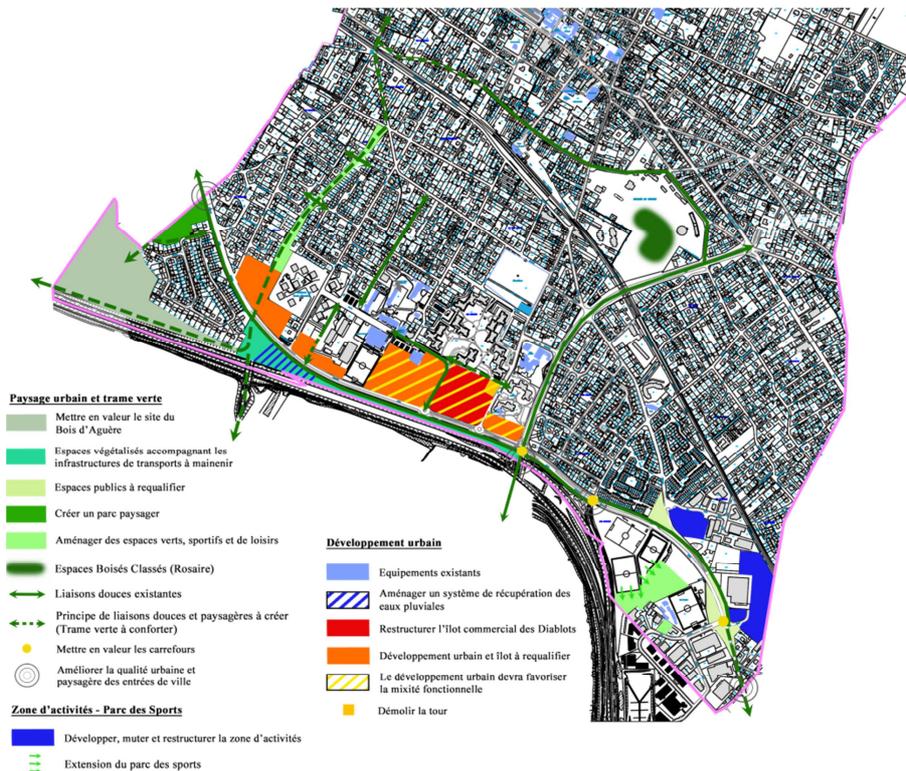


Extrait PLU Saint-Leu-la-Forêt : PADD - Axe 2



- | Maîtriser l'urbanisation et respecter le cadre urbain | Conforter et renforcer l'attractivité résidentielle |
|---|---|
| Préserver et encadrer l'évolution du tissu pavillonnaire | Assurer la rénovation urbaine du quartier des Diablots |
| Préserver les espaces naturels | Améliorer le fonctionnement du parc des sports |
| Requalifier et développer les abords du Bd André Brémont (RD 502) | Valoriser le site du Bois d'Aguère |
| Conforter le centre ville en respectant l'image traditionnelle de la rue de Paris et du Général Leclerc | Requalifier et restructurer la zone d'activités |
| Permettre la mutation des abords de la gare (secteur sud) | Créer une deuxième centralité |
| | Permettre une complémentarité et un rééquilibrage entre les parties nord et sud |
| | Aménager de nouveaux espaces publics |

Extrait PLU Saint-Leu-la-Forêt : OAP « Axe traversant est-ouest boulevard André Brémont »



1.2) Eclaircissement de règles et corrections d'erreurs matérielles

Dans le PLU actuel, certaines erreurs matérielles sont présentes. Par ailleurs, certaines règles méritent d'être mieux explicitées. Cette modification du PLU constitue par conséquent une opportunité pour remédier à cela.

2) Le contenu des modifications et leurs justifications

2.1) Les modifications du plan de zonage

a) Créer une zone UD « zone d'habitat dense en développement » en lieu et place de la zone AU2 afin d'adapter les règles du PLU sur ce secteur et permettre la réalisation d'un projet répondant aux attentes de la ville

La zone AU2 couvre actuellement des terrains non urbanisés qui vont faire l'objet d'un projet d'aménagement. Or, le règlement de la zone AU2 n'est pas adapté et restreint actuellement les possibilités.

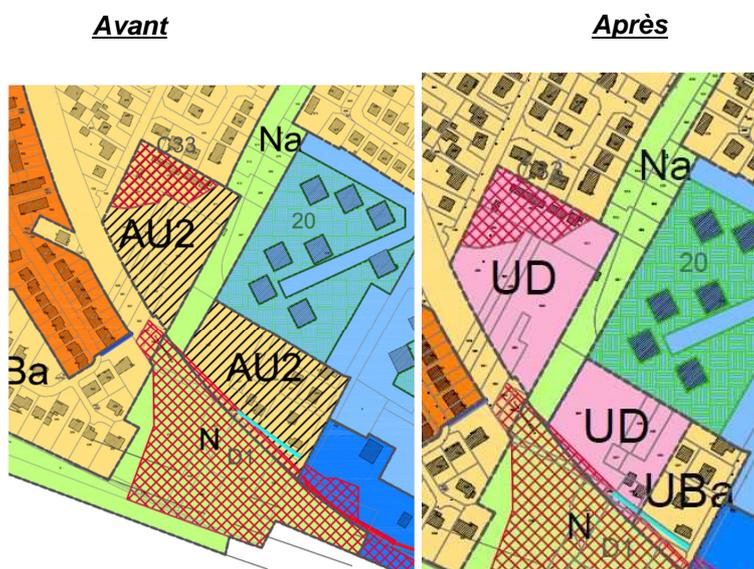
Ainsi, au regard des objectifs de la modification, « ouvrir à l'urbanisation la zone AU2 afin de poursuivre l'aménagement de la partie sud de la ville et la requalification du boulevard André Brémont », il est proposé de créer un secteur UD, secteur de projet, en lieu et place de l'actuelle zone AU2.

La création d'une zone UD doit permettre de définir des règles de construction cohérentes et adaptées à un projet répondant aux attentes de la ville.

La légende du plan de zonage est également corrigée pour intégrer la création de la zone UD.

b) Transformer une partie de la zone AU2 en zone UBa.

En plus de la zone UD, une portion de l'ancienne AU2 sera intégrée à la zone UBa : il s'agit de pavillons situés rue Jean Jaurès. En revanche deux pavillons seront en UD : ils sont inhabités et appartiennent au Conseil Départemental





c) Tableau récapitulatif de l'évolution de la superficie des zones

Compte tenu du zonage proposé, ces modifications entraînent la réduction de la zone AU (suppression de la zone AU2) au profit de la création d'une zone UD.

Les surfaces évoluent de la façon suivante :

Zones	Sous-secteurs	PLU révisé 28 mars 2017		Modification n°1		Évolution en ha
		Surfaces en ha	Part du territoire communal en %	Surfaces en ha	Part du territoire communal en %	
UA		43,7	8,4	43,7	8,4	0
<i>dont</i>	UAa	29,7		29,7		0
	UAb	8,9		8,9		0
	UAc	3,8		3,8		0
	UAd	1,3		1,3		0
UB		205,3	39,5	205,3	39,5	0
<i>dont</i>	UBa	140		140,3		+0,3
	UBb	47,1		47,1		0
	UBc	18,2		18,2		0
UC		44,4	8,5	44,4	8,5	0
<i>dont</i>	UCa	21,3		21,3		0
	UCb	7,3		7,3		0
	UCc	7,6		7,6		0
	UCd	8,2		8,2		0
UD				1,5	0,4	+1,5
UR		17,7	3,4	17,7	3,4	0
UI		12,7	2,5	12,7	2,5	0
AU		7,3	1,4	5,5	1	-1,8
N		188,3	36,3	188,3	36,3	0
<i>dont</i>	Na	1,1		1,1		0
Total		519,4		519,4		

2.2) Les modifications du règlement écrit

L'évolution réglementaire vient traduire, pour le périmètre objet de la modification, les ambitions affichées dans l'OAP « *Axe traversant est-ouest Boulevard André Brémont* », en définissant des règles permettant la mise en œuvre d'un projet correspondant aux attentes de la Ville de Saint-Leu-la-Forêt.

Cette partie explicite les objectifs poursuivis à travers la création de la zone UD et la façon dont ces objectifs sont transposés et traduits dans la rédaction du règlement.

a) Modification du titre 1 : Dispositions générales

Afin de faciliter la lecture du règlement modifié, un code couleur est employé. Les ajustements apportés au règlement dans le cadre de la modification n°1 du PLU apparaissent en rouge. Les textes en noir sont issus du règlement approuvé le 28 mars 2017.

▪ Modification de l'article 3 – Division du territoire en zones

La création de la zone UD engendre une nouvelle rédaction du règlement. Une définition de la zone UD est ajoutée à l'article 3 du titre I du règlement et la définition de la zone AU2 est supprimée, comme il est proposé ci-dessous.

Extrait du règlement :

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'appliquent sur la totalité du territoire de la commune, en fonction d'un découpage en plusieurs zones, selon 3 catégories : Urbaine (U), A Urbaniser (AU) et Naturelle (N), précisées, le cas échéant, par des sous-secteurs.

Le découpage figure sur le « plan de zonage » dans le dossier de PLU.

- 1) **Les zones urbaines**, repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ». Dans ces zones, les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation sont suffisantes pour desservir les constructions à y implanter. On distingue :

UA	Zone du centre-ville. Cette zone comprend en outre 4 secteurs : <ul style="list-style-type: none">- UAa : Centre-ville historique ;- UAb : Centre-ville élargi ;- UAc : Secteur en mutation autour de la gare ;- UAd : Secteur de mutation en centre-ville – îlot Croix-Blanche.
UB	Zone à dominante résidentielle comprenant 3 secteurs de densité variable : <ul style="list-style-type: none">- UBa : Zone à dominante d'habitat individuel ;- UBb : Zone d'habitat plus diffus ;- UBc : Zone d'habitat dense ou groupé.

UC	<p>Zone destinée principalement aux équipements publics et/ou aux ensembles d'habitat collectif de plus grande hauteur, comprenant 4 secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - UCa : Zone mixte ; - UCb : Zone réservé aux équipements (le Rosaire) ; - UCc : Zone correspondant au Parc des sports ; - UCd : Secteur de mutation en frange du boulevard André Brémont (RD 502).
UD	<p>Zone d'habitat dense en développement. Elle correspond à une partie de l'emprise de l'ex 5^{ème} avenue, située en limite du boulevard André Brémont</p>
UR	<p>Zone correspondant aux secteurs urbanisés situés en limites immédiates du massif forestier.</p>
UI	<p>Zone destinée principalement aux activités économiques.</p>

- 2) **La zone à urbaniser**, repérée par le sigle « AU » sur les documents graphiques. ~~Ce sont les C'est un~~ secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, après modification du PLU.

AU	<p>Secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation, comprenant 2-secteurs 1 secteur : AU4 et AU2</p>
----	--

- 3) **La zone naturelle et forestière**, repérée sur les documents graphiques par le sigle commençant par la lettre « N ». Sont inclus dans la zone naturelle les secteurs équipés ou non à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages, soit de leur intérêt écologique ou historique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

N	<p>Zone Naturelle. Cette zone comprend en outre 1 secteur : Na, correspondant à l'emprise de l'ex 5^{ème} Avenue.</p>
---	---

▪ Modification de l'article 6 – Dispositions diverses

La zone UD fera l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble, l'application des règles lot par lot n'est pas adaptée. Il est donc prévue une exception pour la zone UD.

ARTICLE 6 – DISPOSITIONS DIVERSES

APPLICATION DU PRÉSENT RÈGLEMENT EN CAS DE LOTISSEMENT OU DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE (Cf. Article R.151-21)

~~En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme :~~ **À l'exception de la zone UD**, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots. Il en va de même en ce qui concerne les lots issus d'une division primaire au sens de l'article R.442-1-a du code de l'urbanisme.

b) Création de la zone UD

L'ouverture à l'urbanisation s'accompagne de la mise en place de règles adaptés permettant la réalisation d'un projet sur ce secteur qui répondent aux attentes de la ville de Saint-Leu-la-Forêt. La création de la zone UD engendre donc une nouvelle rédaction du règlement. Les dispositions applicables à la zone UD sont ajoutées dans le titre II, après le règlement de la zone UC.

Zone UD : La zone UD concerne une partie de l'emprise de l'ex 5^{ème} avenue. Il s'agit d'une zone d'habitat dense en développement.

ARTICLE UD 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Objectif : Il s'agit de définir des mode d'occupations du sol interdites, qui n'ont pas vocation à être autorisés sur cette zone, au regard de leur incompatibilité avec le projet, pour des raisons esthétiques, fonctionnelles ou de nuisances.

Principe : Afin de renforcer la fonction urbaine du boulevard André Brémont, toutes les vocations sont autorisés à l'exception des activités agricoles ou forestières, industrielles et d'entrepôt. De plus, les densités urbaines envisagées justifient également des mesures pour limiter les risques. Ainsi, les Installations Classés pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont interdites au regard des risques ou nuisances qu'elles pourraient générer.

ARTICLE UD 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Objectif : Il s'agit de fixer les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en compatibilité avec la vocation de cette zone et du projet envisagé.

Principe : Les activités artisanales sont autorisées à condition que ces constructions n'entraînent pas un trouble anormal pour le voisinage. De plus, les constructions sont autorisées sous réserve de prendre en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances. Enfin, devant la nécessité d'offrir des logements sociaux, en application de la loi SRU, dans les opérations comportant plus de 10 logements, au moins 30% du nombre de logements seront à caractère social, bénéficiant de financement de l'État. Toutefois, dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, le pourcentage est mutualisable à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

➔ L'écriture générale des articles 1 et 2 s'inscrit dans la mise en œuvre des objectifs de mixité urbaine et sociale. Il s'agit en particulier de réglementer les implantations en fonction de leur environnement et de leur compatibilité au regard des nuisances et risques qu'ils engendrent.

ARTICLE UD 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Objectif : Les règles de cet article visent à s'assurer d'une part que les constructions nouvelles seront accessibles aux services d'incendie et de secours et d'autre part que les accès soient étudiés en fonction de l'importance du projet dans un souci de sécurité des personnes et de régulation du trafic.

Principe : Cet article impose de prendre en compte pour chaque opération de constructions les modalités de desserte et d'accès garantissant la sécurité des personnes. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer, doivent permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et si nécessaire de ramassage des ordures ménagères. Pour cela, aucune voie nouvelle, ouverte à la circulation automobile, ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50m.

Ainsi, cet article reprend globalement les dispositions de la zone UA. Toutefois, il est précisé qu'aucun accès automobile ne pourra déboucher sur la zone Na. Seulement des accès piétons pourront être envisagés étant donné que cette zone est amenée à devenir une voie verte destinée aux mobilités douces.

ARTICLE UD 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Objectif : Assurer les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics, notamment pour des raisons de santé et d'hygiène. Les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux, soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipement permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent.

Les contraintes imposées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (traitement et élimination des effluents des activités diverses,...), de préservation des paysages urbains (enterrement des lignes électriques et de télécommunication), de lutte contre les risques d'inondations (réduction des rejets des eaux dans l'égout pluvial), de sécurité (permettre l'accès aux services de secours, notamment pompiers)...

Principe : Cet article est écrit de manière similaire pour toutes les zones urbaines (U). Il est donc repris pour la zone UD.

ARTICLE UD 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La loi ALUR du 24 novembre 2014 ne permet plus de réglementer la superficie minimale des terrains constructibles. Cet article n'est donc pas réglementé.

ARTICLE UD 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies joue un rôle important dans la perception de l'ambiance urbaine d'un quartier. De plus, elle a une influence importante sur la densité des constructions.

Objectif : Permettre une implantation compatible avec la recherche de paysages urbains plus resserrés ou pouvant composer des fronts de rue...

Principe : Autoriser les constructions nouvelles à s'implanter en recul de 2,50m minimum des voies publiques afin de permettre une diversité des implantations. Toutefois, par rapport à la zone Na, les constructions devront respecter un recul obligatoire de 2,50m afin de préserver cette zone. De plus, par rapport aux voies privées, les constructions nouvelles pourront s'implanter en recul de 2,50m. Enfin, pour répondre aux besoins de stationnement en sous-sol, les parcs de stationnement peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul.

ARTICLE UD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives joue un rôle important dans la perception de l'ambiance urbaine d'un quartier. De plus, il permet d'agir sur la densité en permettant/imposant les constructions mitoyennes ou à contrario en imposant des reculs plus ou moins importants par rapport aux limites séparatives.

Objectif : À l'intérieur de la zone, il s'agit de permettre une souplesse d'implantation des bâtiments, avec toutefois un prospect minimal en cas de retrait, permettant de prendre en compte l'environnement urbain de la zone UD et les formes urbaines existantes à proximité.

Principe : Autoriser les constructions à s'implanter sur une limite séparative ou en retrait, sauf avec la zone Na ou un retrait de 2,50m est imposé afin de préserver cette zone. En cas de retrait, la largeur des marges d'isolement est de $L=H/2$ avec un minimum de 8 m par rapport à la limite nord de la zone UD et 2,5 m pour les autres limites. Ces règles sont adaptées aux nouvelles exigences de densité.

ARTICLE UD 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, comme l'article 7, joue un rôle important dans la perception de l'ambiance urbaine d'un quartier. De plus, il permet d'agir sur la densité en permettant/imposant les constructions mitoyennes ou à contrario en imposant des reculs plus ou moins importants par rapport aux limites séparatives.

Objectif : La zone UD n'interdisant pas l'édification de plusieurs constructions sur une même parcelle, les règles visent à permettre une certaine densité à l'intérieur d'une même parcelle, tout en préservant une distance minimale afin de préserver des espaces libres, les vues et l'ensoleillement entre les constructions.

Principe : Les constructions non contiguës et édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur ($H/2$) de la plus haute des constructions avec un minimum de 8 mètres.

ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Objectif : S'agissant d'un secteur de développement préférentiel, il s'agit de permettre une certaine densité d'occupation du sol permettant de renforcer la fonction et la cohérence urbaine du boulevard André Brémont.

Principe : Permettre une emprise au sol maximale de 65%, comparable à la zone UCd (secteur de mutation en frange de la RD 502).

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Objectif : S'agissant d'un secteur de développement préférentiel, il s'agit de favoriser une certaine densité tout en permettant des hauteurs compatibles avec la vocation de la zone et les différents usages prévus. Les règles de hauteurs sont adaptées à l'évolution urbaine souhaitée pour le boulevard André Brémont.

Principe : La hauteur totale (HT) des constructions ne doit pas excéder 15 mètres par rapport au niveau du terrain naturel et devra comporter au maximum un rez-de-chaussée, 3 étages, et un niveau en attique (hors sous-sols éventuels). Les constructions à destination d'hébergement hôtelier sont limitées à 15 m de hauteur et doivent comporter au maximum un rez-de-chaussée et 4 étages (hors sous-sols éventuels).

De plus, afin de permettre l'atténuation des hauteurs, lorsque le dernier niveau sera en attique, il devra être en retrait minimal de 1,50m sur toute la périphérie. Toutefois, ce retrait ne s'appliquera pas pour les façades en limite séparative.

ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Objectif : Promouvoir et développer la qualité architecturale. Les dispositions prévues dans cet article ont pour objectif d'accompagner les fronts bâtis et de les traiter de manière qualitative. Les règles édictées déclinent différents registres comme l'aspect général, la composition des façades, les matériaux, les clôtures... Il s'agit de permettre la qualité urbaine et la valorisation des franges urbaines du boulevard André Brémont.

Principe : Cet article comprend des règles générales qui visent à favoriser l'insertion architecturale et paysagère des bâtiments. Il donne les grands principes à respecter.

ARTICLE UD 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENTS

Objectif :

- Adapter le dimensionnement de l'offre de stationnement au projet et permettre la réalisation d'aires de stationnement en surface ou en sous-sol. Les dispositions de l'article 12 doivent permettre d'intégrer dans tous les projets de construction la réalisation des places de stationnement nécessaires au bon fonctionnement de la construction. Il s'agit en particulier d'éviter l'encombrement des voies publiques.
- Distinguer les normes de stationnement au regard de la destination des constructions, les besoins étant différents et prévoir des règles de stationnement pour les vélos.

Principe : La norme de production des places s'entend pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels.. Il est demandé 1,5 places de stationnement pour les constructions à destination d'habitation. Pour les logements spécifiques, le nombre de places devra être estimé en fonction des besoins (résidents, personnels, visiteurs), de l'importance et de la vocation de la construction. Une note explicative argumentée justifiant le nombre de place et la surface estimée devra être fournie pour instruire la demande. Pour les autres destinations et pour le logement social, les règles sont communes aux autres zones.

Des normes spécifiques sont prévues pour le stationnement des deux roues selon les différentes destinations de constructions. Ces aménagements doivent offrir des conditions plus favorables à l'usage du vélo.

ARTICLE UD 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Objectif : Les règles de l'article 13 visent à encadrer le rapport entre surfaces perméables et surfaces imperméabilisées. Elles sont complémentaires des articles 6, 7, 9 et 10 qui déterminent les formes urbaines et les gabarits des constructions. Les dispositions de l'article 13 visent deux objectifs complémentaires. Le premier a pour but de garantir une qualité paysagère. Pour cela, il est important que les terrains privés disposent d'espaces verts. Le second s'inscrit dans une logique de développement durable en imposant le maintien d'espaces végétalisés qui vont d'une part atténuer les effets du ruissellement et participer à la gestion des eaux pluviales, et d'autre part, contribuer à améliorer la qualité de l'air.

Principe : Imposer une superficie minimale de végétalisation de 20%.

ARTICLE UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La loi ALUR du 24 novembre 2014 ne permet plus de réglementer le coefficient d'occupation du sol. Cet article n'est donc pas règlementé.

ARTICLE UD 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Objectif : Favoriser un développement urbain respectueux de l'environnement. Cet article s'inscrit dans une logique de développement durable, par l'intermédiaire de prescriptions qui doivent favoriser la réalisation de construction durable, notamment en favorisant une gestion économe des ressources, le développement de sources d'énergie plus propres, de permettre une amélioration des performances énergétiques, ainsi que l'adaptation au changement climatique.

Principe : Cet article est écrit de manière similaire pour toutes les zones urbaines (U). Il est donc repris pour la zone UD avec quelques règlementation complémentaires. Toutefois, il ne s'applique pas au logements spécifiques.

ARTICLE UD 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Objectif : Anticiper le développement du très haut débit sur la ville. Le réseau très haut débit (fibre optique) étant amené à se développer progressivement sur l'ensemble de la ville, il était nécessaire de définir une norme pour les nouvelles constructions. Il s'agit que ces nouvelles constructions intègrent les éléments nécessaires (câblages, gaines, etc.), afin de pouvoir se raccorder au réseau, lors du déploiement de la fibre optique.

Principe : Cet article est écrit de manière similaire pour toutes les zones urbaines (U). Il est donc repris pour la zone UD.

c) Modification du règlement de la zone AU

Au regard des éléments précédents, toutes les dispositions relatives à la zone AU2 n'ont plus lieu d'être. Elles sont donc supprimées.

Afin de faciliter la lecture du règlement modifié, un code couleur est employé. Les ajustements apportés au règlement dans le cadre de la modification n°1 du PLU apparaissent en rouge. Les textes en noir sont issus du règlement approuvé le 28 mars 2017.

ZONE AU

Caractère de la zone AU

~~Les deux~~ La zones AU ~~1 et 2~~ concernent ~~pour la première,~~ les secteurs non urbanisés du Bois d'Aguère ~~et pour la seconde, une partie de l'emprise de l'ex-5^{ème} avenue.~~

Elles ~~sont~~ est destinées à accueillir une urbanisation dans le cadre d'un aménagement d'ensemble cohérent ~~portant indépendamment sur chacune d'entre elle,~~ après modification du PLU pour définir des règles de constructions cohérentes et adaptées aux projets validés par la commune.

Rappels

Outre les constructions, sont soumises à déclaration ou à autorisation :

- L'édification des clôtures et les démolitions, conformément à la délibération du conseil municipal n° 07-06-06 du 5 juillet 2007.
- Les installations et travaux divers conformément aux articles R 421.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- La reconstruction à l'identique conformément aux dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITES les constructions et utilisations du sol suivantes :

- Toute construction ou installation qui peut compromettre l'aménagement futur de la zone.
- Toute construction nouvelle sans adaptation du PLU par une procédure adaptée, telle une modification du PLU.

ARTICLE AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'ouverture de la zone à l'urbanisation et la définition de règles d'urbanisme dans la zone sont subordonnées à une modification ou à une révision du PLU.

ARTICLE AU 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les voies de desserte éventuellement réalisées dans le secteur doivent être conçues dans le respect du caractère naturel de la zone, et doivent en particulier comporter des éléments de paysage adaptés.

ARTICLE AU 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

L'extension des réseaux existants ou la création de nouveaux réseaux sont interdits, sauf dans les cas suivants :

- les besoins créés par les seuls constructions existantes ou aménagements autorisés à l'article 2 ;
- le raccordement des zones urbaines voisines quand les contraintes techniques l'imposent ;
- la modernisation ou la réparation des réseaux existants, quand elle est imposée par des nécessités techniques.

Électricité - Téléphone

Lorsque des contraintes techniques l'imposent, le passage de lignes de transport d'énergie électrique et les câbles de télécommunications peuvent traverser la zone AU. Ces travaux doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

N.B : disposition supprimées par la loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - RÈGLE GÉNÉRALE

Lorsque aucun recul n'est indiqué au plan de zonage, les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul de 2,5 m minimum de l'alignement des voies publiques, de la limite des voies privées, des emprises publiques ou ferroviaires, actuels ou futurs.

Le long de l'A115, toute construction devra être implantée à au moins 100 m des emprises de la voie.

2 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des modifications de l'aspect des façades, des extensions ou des surélévations pourront être autorisées dans le prolongement des façades existantes ;
- les équipements publics ou d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - RÈGLES GÉNÉRALES D'IMPLANTATION

Les constructions pourront être implantées sur 1 limite ou en retrait des limites. En cas d'implantation en limite, les constructions ne pourront pas comporter de baie. A défaut d'implantation en limite, les règles de retrait s'appliquent.

2 – RÈGLES DE RETRAIT

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement de la construction, balcon compris au point le plus proche de la limite séparative. En revanche, ne sont pas compris les éléments de modénature tels que corniches et débords de toiture, les auvents ne créant pas de surface de plancher, les marquises, ainsi que les terrasses et escaliers situés à une hauteur inférieure à 0,6 m par rapport au terrain naturel.

Le retrait est au moins égal à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la partie des façades faisant face aux limites séparatives concernées avec un minimum de 4 m.

Pour les façades de constructions comportant des baies situées uniquement en rez-de-chaussée, à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher, cette largeur (L) doit être au moins égale à 4 m.

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

Pour les ouvertures réalisées en sous-sol à moins de 0,60 m au-dessus du terrain naturel, les dispositions relatives aux façades sans baie s'appliquent.

3 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas de baie ;
- les équipements publics ou d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie, peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait.

ARTICLE AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé

ARTICLE AU 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENTS

Non réglementé

ARTICLE AU 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

N.B : disposition supprimées par la loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE AU 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1 - DISPOSITION GÉNÉRALE

- Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique et environnementale en vigueur.
- Pour les constructions nouvelles : l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions est recommandée.

Les éléments techniques extérieurs liés au bâtiment, devront être traités de manière à limiter l'émergence de nuisances acoustiques, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant.

- Pour les constructions nouvelles, l'utilisation de matériaux durables ou biosourcés pour la construction est recommandée.
- Pour les constructions nouvelles, il est recommandé d'intégrer des dispositifs de récupération des eaux de pluies.
- Toute construction nouvelle de 15 logements ou plus devra comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable ou un dispositif destiné à économiser l'eau.

2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 15.
- L'ensemble des dispositions de l'article 15 ne s'appliquent pas aux équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, aux équipements publics, et aux équipements d'intérêt collectif ou général.

ARTICLE AU 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câble et fibre optique lorsqu'ils existent.

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), toute nouvelle construction, à l'exception des constructions annexes, devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique) lorsqu'ils seront réalisés.

L'ensemble des logements devra également être équipé pour un raccordement.

d) Corrections d'erreurs matérielles et éclaircissement de règles

Ces éléments auront un impact ponctuel tout comme des incidences sur plusieurs zones.

▪ Correction dans le tableau des espaces verts protégés à l'annexe III

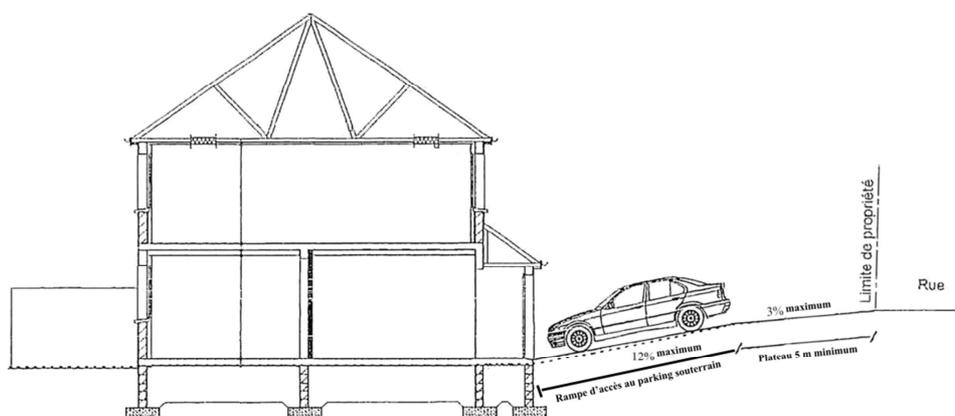
Concernant l'espace vert protégé n°17 des parcelles (BK 381 et BK 444) avaient été oubliées dans le tableau situé en annexe III.

17	1 Domaine de Saint-Leu (BK 441-381-444)
----	---

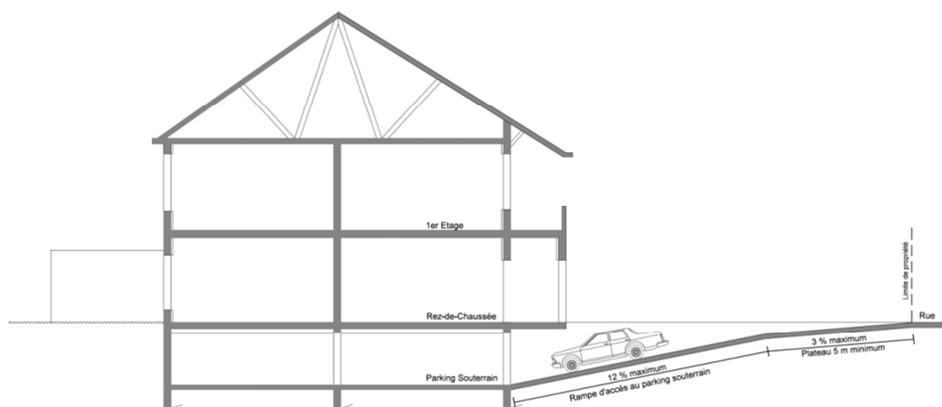
▪ Dans les articles UA3, UB3, UC3, et UR3 : Modification du schéma expliquant la règle des pentes d'accès aux stationnements souterrains

En effet, le schéma actuel ne présente pas un véritable stationnement en souterrain, mais un stationnement au rez-de-chaussée. Ainsi, le nouveau schéma sera comme tel :

Avant :



Après :

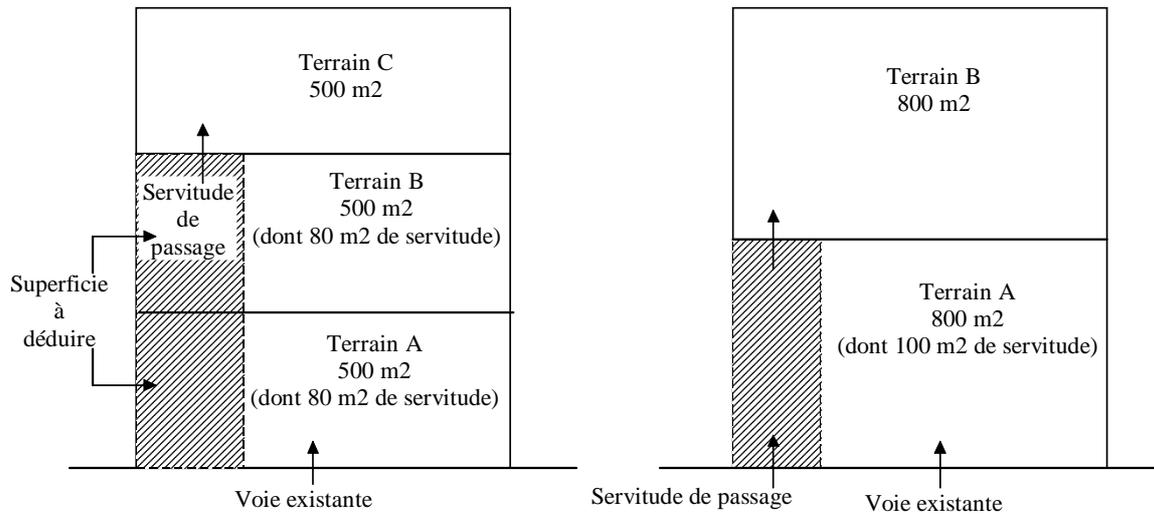


- Dans les articles UA15, UB15, UC15, UR15 UI15 : Ajout de normes environnementales :

Ainsi, il sera ajouté au 2ème paragraphe: « Les normes HQE, CEQUAMI, RT 2005 et RT 2012 doivent être respectées. »

- Dans les annexes, représentation d'un schéma concernant les servitudes de passage

Ce schéma existait dans le PLU précédent (approuvé en 2011) mais ne figure plus dans l'actuel PLU. Il permet de bien comprendre ce qui est considéré comme une « voie » ou pas. Ce schéma sera représenté à la lettre **S**.



La servitude de passage dessert 2 terrains (B et C). Elle constitue donc une voie.

Sa superficie n'est pas prise en compte pour le calcul des droits à construire.

La même règle s'applique quel que soit le statut juridique de l'accès.

La servitude ne dessert qu'un terrain (B). Elle ne constitue donc pas une voie.

Sa superficie est prise en compte pour le calcul des droits à construire du terrain A.

Elle ne le serait pas si l'accès au terrain A se faisait par la servitude (2 terrains desservis).

- Rédaction de la règle concernant les largeurs de portails dans les articles 11

Cette règle est actuellement rédigée dans les articles 3. Afin de la rendre plus visible il convient de la rappeler une seconde fois dans les articles 11 dans le paragraphe concernant les clôtures.

Ainsi, aux articles UA11, UB11, UC11, UR11, il sera ajouté : « La largeur hors tout (ou passage libre) au niveau du portail sera au minimum de 3,5 m ». Cela sera également le cas en UD11.

En UI11 : la phrase sera légèrement différente : « La largeur hors tout (ou passage libre) au niveau du portail sera au minimum 4 m ». Cette différence s'explique par la vocation de la zone, qui est amenée à accueillir des poids lourds.

- Dans l'article UC11 : Eclaircissement concernant la longueur maximale des façades

Il sera précisé que la longueur maximale des façades de 35 m s'appliquera le long des voies.

Ainsi, à l'article UC11, la règle sera : « La longueur des façades sur les voies publiques ou privées existantes ou à créer, ne pourra pas être supérieure à 35 m. »

▪ Le paragraphe concernant les carrières

Ce paragraphe est rédigé dans les articles 2 des zones UA, UB, UC, UI, N et UR. Or, la présence de carrières ne concerne que les zones UB et N. Par ailleurs, en UB2 il y a 2 paragraphes concernant les carrières, ce qui est inutile.

Ainsi, ce paragraphe va être conservé uniquement aux articles UB2 et N2. En UB2, il subsistera un seul paragraphe résultant d'un mélange des 2 paragraphes. Le même contenu concernera également l'article N2 modifiant ainsi légèrement l'ancien. Dans ce dernier cas, l'information restera la même tout en étant étoffée.

Article UB2 actuel concernant les carrières :

Carrières

Le plan des annexes diverses (pièce n°7.1) matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques d'effondrement de terrain liés à la présence de carrières. Ces secteurs sont soumis à l'application du plan de prévention des risques naturels. Il importe au constructeur de respecter les instructions qui sont émises sur le projet par l'inspection générale des carrières.

Carrières

Le Plan des contraintes du sol et du sous-sol (annexe 7) matérialise les périmètres R.111-3, relatifs aux carrières souterraines abandonnées. Dans ces secteurs, le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

Article N2 actuel concernant les carrières :

Carrières

Le Plan des contraintes du sol et du sous-sol (annexe 7) matérialise les périmètres R.111-3, relatifs aux carrières souterraines abandonnées. Dans ces secteurs, le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

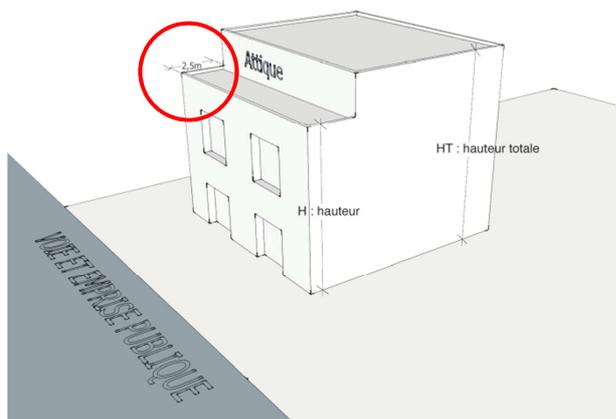
Proposition pour UB2 et N2 :

En UB2 et N2 : le paragraphe sera par conséquent : « Le plan des annexes diverses (pièce n°7.1) matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques d'effondrement de terrain liés à la présence de carrières. Ces secteurs sont soumis à l'application du plan de prévention des risques naturels. Il importe au constructeur de respecter les instructions qui sont émises sur le projet par l'inspection générale des carrières. Dans ces secteurs, le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol ».

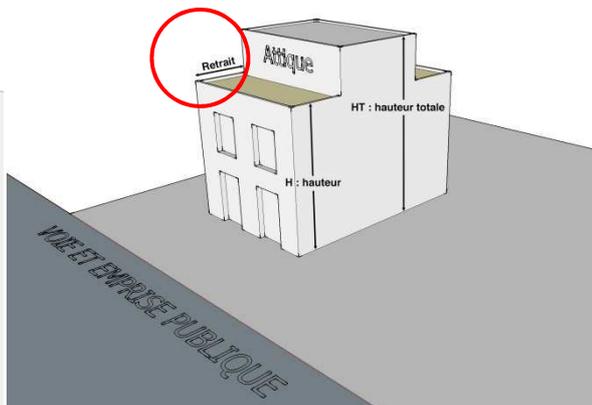
- A l'annexe I, à la définition de la Hauteur, modification du schéma pour les constructions avec attique

Le schéma présentant le calcul de la hauteur pour les constructions avec attique comportait une indication sur la distance du retrait du dernier niveau en attique (2,5m). Or, cette distance peut varier selon les différentes zones. Il est par exemple de 2,5m en UA, mais proposé à 1,5m en UD. Il est donc proposé de supprimer cette indication, d'autant plus que la distance du retrait de l'attique est réglementée aux articles 10 des zones concernées par cette règle.

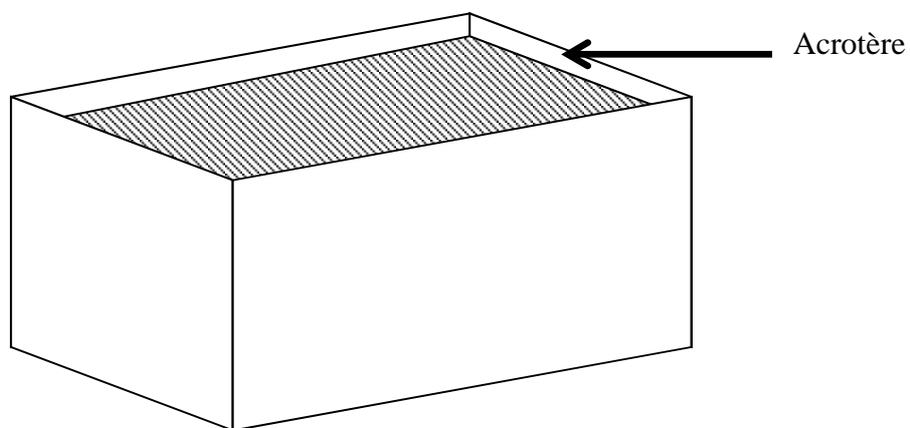
Avant :



Après :



- A l'annexe I, sous le texte définissant « acrotère », un schéma sera ajouté :



ANNEXE V

Fiche technique « Gypse »

Le risque de mouvement de terrain lié à la présence de gypse

Le gypse, ou pierre à plâtre, est composé de sulfate de chaux, instable au contact de l'eau. Après son dépôt, la couche rocheuse, fracturée, a fait l'objet d'une érosion interne (dissolution) responsable de cavités. Ce sont ces cavités naturelles qui sont à l'origine de l'instabilité des terrains situés au-dessus du gypse. Cette instabilité peut prendre trois aspects principaux :

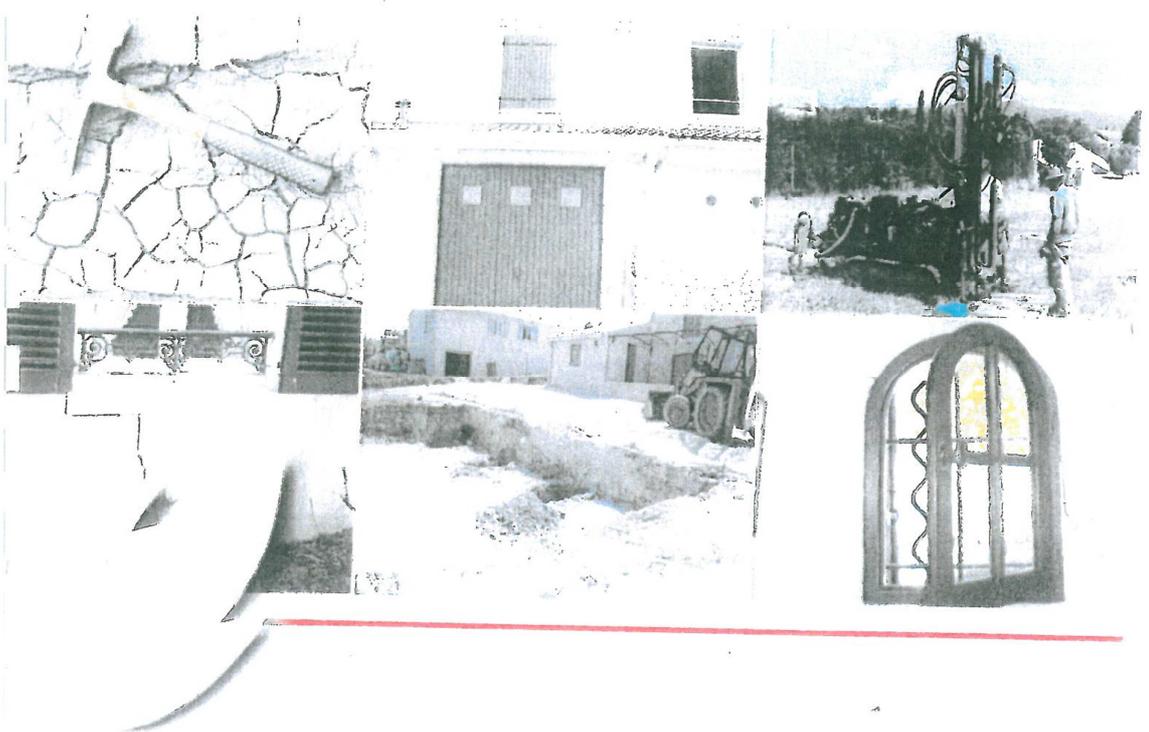
- **l'effondrement de terrain**, de 1 à 3 mètres de diamètre et parfois plus d'un mètre de profondeur, lorsque les cavités naturelles sont importantes et à faible profondeur ;
- **l'affaissement de terrain**, déformation de la surface, qui peut atteindre plusieurs décimètres, lorsque les cavités sont de petit volume, ou situées sous un recouvrement important (le foisonnement des terrains superficiels amortit alors la remontée du vide) ;
- **la perte des caractéristiques mécaniques** (taux de travail admissible) représente la manifestation ultime de petits vides situés à grande profondeur qui décompressent les terrains jusqu'en surface.

Précautions

Dans les secteurs à risque de mouvement de terrain lié à la présence de gypse, les maîtres d'ouvrage et les constructeurs doivent être alertés sur ce risque afin qu'ils prennent les dispositions suivantes :

- avant tout aménagement nouveau, réalisation d'une étude de sol pour déterminer la présence ou l'absence de gypse ainsi que l'état d'altération éventuelle de celui-ci ;
- lors de la construction, adoption de dispositions constructives propres à limiter l'impact de mouvements du sol d'ampleur limitée, ce qui suppose des fondations suffisamment rigides et résistantes ;
- limitation des rejets d'eau hors des réseaux d'assainissement ;
C'est ainsi que, la dissolution du gypse étant favorisée par la circulation d'eaux souterraines, elle-même liée à l'infiltration d'eaux en provenance de la surface, l'assainissement autonome est à éviter. L'assainissement collectif et l'adduction d'eau doivent de même être traités avec le plus grand soin pour éviter les pertes de réseaux ;
- il convient pour la même raison d'éviter les forages et pompages d'eau qui favorisent le renouvellement de l'eau au contact du gypse, et donc la dissolution de celui-ci ;
- il convient en outre d'éviter tout traitement du sol à la chaux ~~ou au ciment~~.

- Une nouvelle annexe (annexe XIII) concernant le retrait gonflement des sols argileux sera ajoutée : il s'agit d'un document déjà existant dans la pièce 7.2. Elle sera ainsi mieux mise en évidence



Les constructions sur terrain argileux en Ile-de-France

Comment faire face au risque de retrait-gonflement du sol ?

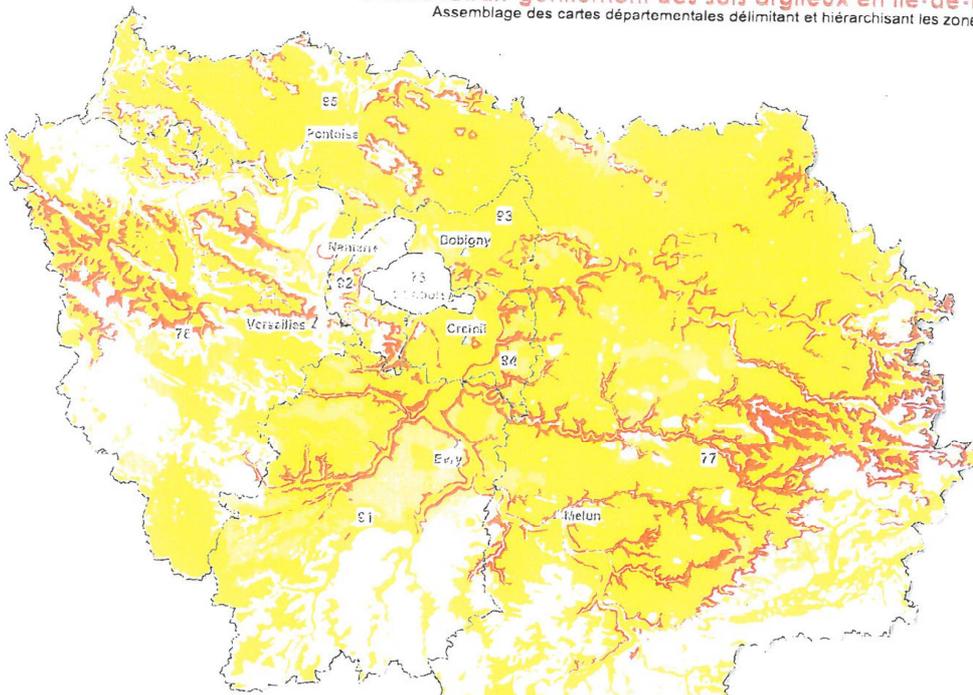


Direction régionale de l'environnement
ILE-DE-FRANCE
BASSIN SEINE NORMANDE

L'aléa retrait-gonflement des sols argileux en Ile-de-France

Assemblage des cartes départementales délimitant et hiérarchisant les zones à risque

copyright : données extraites du site www.orgiles.fr développé par le BRGM



Niveau d'aléa et superficie* des formations argilo-marneuse

- **aléa fort** - environ 890 km², soit 8 % du territoire
- **aléa moyen** - environ 1900 km², soit 16 % du territoire
- **aléa faible** - environ 6100 km², soit 51 % du territoire
- "a priori" non argileux** - environ 2900 km², soit 25 % du territoire

* Hors ville de Paris

Vous pouvez vous renseigner auprès de votre mairie, de la préfecture ou des services de la direction départementale de l'équipement de votre département.

Vous trouverez aussi des informations utiles sur Internet aux adresses suivantes :

Portail de la prévention des risques majeurs du ministère de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables
<http://www.ecologie.gouv.fr> - <http://www.prim.net>

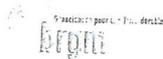
Bureau de Recherches Géologiques et Minières
<http://www.brgm.fr> - <http://www.orgiles.fr>

Agence qualité construction
<http://www.qualiteconstruction.com>

Caisse centrale de réassurance
<http://www.ccr.fr>

Plaque réalisée par la direction régionale de l'environnement d'Ile-de-France (idf.diren@idf.ecologie.gouv.fr) en collaboration avec les directions départementales de l'équipement d'Ile-de-France

Crédits photos :
 Bureau de Recherches Géologique et Minières (BRGM)
 Laboratoire régional de l'est parisien (LREP)



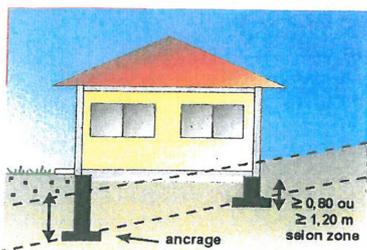
Direction régionale de l'environnement
 ILE-DE-FRANCE

Date de publication : octobre 2007

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.

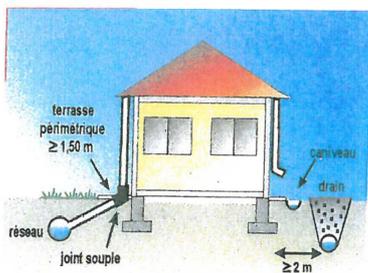
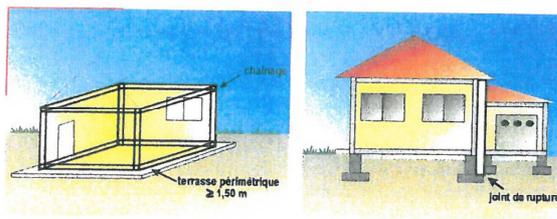


Adapter les fondations

- 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.

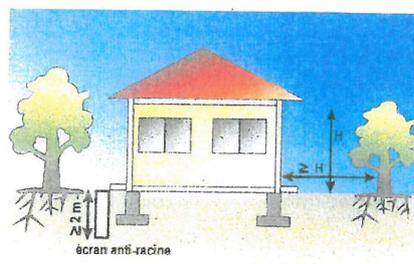


Éviter les variations localisées d'humidité

- Réaliser un trottoir périphérique 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

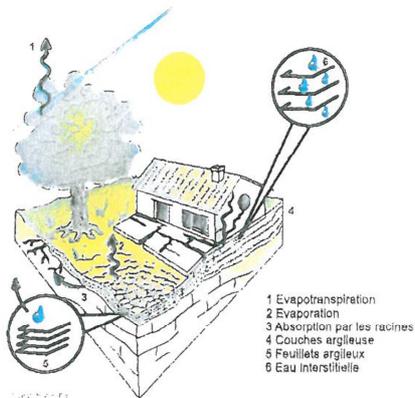
- Ne pas planter d'arbre à une distance de la maison inférieure à au moins la hauteur de l'arbre adulte (ou 1,5 fois cette hauteur en cas de haie).
- A défaut, mettre en place des écrans anti-racine de profondeur minimale 2 m.
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique avant de construire sur un terrain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





Le risque de retrait-gonflement des sols argileux

Un mécanisme bien connu des géotechniciens



Un sol argileux change de volume selon son humidité comme le fait une éponge ; il gonfle avec l'humidité et se resserre avec la sécheresse, entraînant des tassements verticaux et horizontalement, des fissurations du sol.

L'assise d'un bâtiment installé sur ce sol est donc instable.

En effet, sous la construction, le sol est protégé de l'évaporation et sa teneur en eau varie peu au cours de l'année ce qui n'est pas le cas en périphérie.

Les différences de teneur en eau du terrain, importantes à l'aplomb des façades, vont donc provoquer des mouvements différentiels du sol notamment à proximité des murs porteurs et aux angles du bâtiment.

Des désordres aux constructions



Comment se manifestent les désordres ?

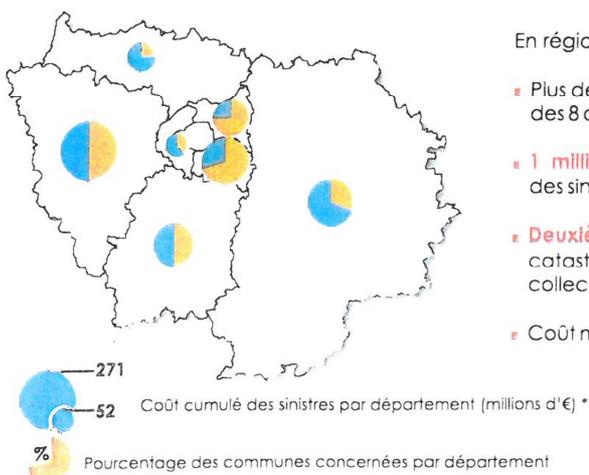
- Fissuration des structures
- Distorsion des portes et fenêtres
- Décollement des bâtiments annexes
- Dislocation des dallages et des cloisons
- Rupture des canalisations enterrées

Quelles sont les constructions les plus vulnérables ?

Les désordres touchent principalement les constructions légères de plain-pied et celles aux fondations peu profondes ou non homogènes.

Un terrain en pente ou hétérogène, l'existence de sous-sols partiels, des arbres à proximité, une circulation d'eau souterraine (rupture de canalisations...) peuvent aggraver la situation.

Des dommages nombreux et coûteux pour la collectivité



En région Ile-de-France (chiffres 1998-2002) :

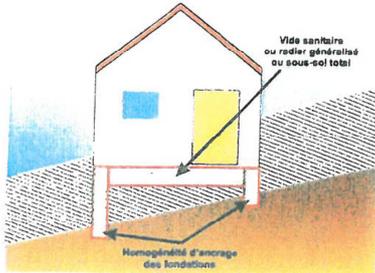
- Plus de **500 communes** exposées à ce risque, dans 7 des 8 départements de la région ;
- **1 milliard d'euros** dépensés pour l'indemnisation des sinistres représentant 35% du coût national ;
- **Deuxième** cause d'indemnisation au titre des catastrophes naturelles (CATNAT) à la charge de la collectivité publique, derrière les inondations ;
- Coût moyen d'un sinistre : **10 000 €**.

* source Caisse centrale de Réassurance
Coûts extrapolés à partir d'un échantillon de sinistres couverts par le régime CATNAT



Que faire si vous voulez :

Construire



Préciser la nature du sol

Avant de construire, il est recommandé de procéder à une reconnaissance de sol dans la zone d'aléa figurant sur la carte de retrait-gonflement des sols argileux (consultable sur le site www.argiles.fr), qui traduit un niveau de risque plus ou moins élevé selon l'aléa.

Une telle analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé, doit vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction.

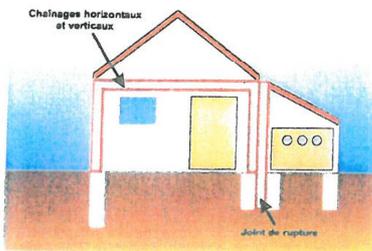
Si la présence d'argile est confirmée, des essais en laboratoire permettront d'identifier la sensibilité du sol au retrait-gonflement.

Réaliser des fondations appropriées

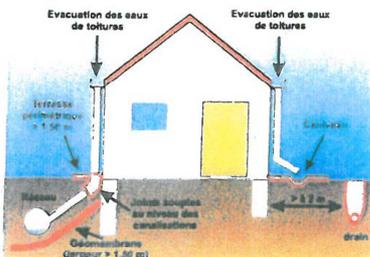
- Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille, d'une profondeur d'ancrage de 0,80 m à 1,20 m en fonction de la sensibilité du sol ;
- Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur terrain en pente (l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ;
- Éviter les sous-sols partiels, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vide sanitaire aux dallages sur terre plein.

Consolider les murs porteurs 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 les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.



Aménager, Rénover



Éviter les variations localisées d'humidité

- Éviter les infiltrations d'eaux pluviales (y compris celles provenant des toitures, des terrasses, des descentes de garage...) à proximité des fondations ;
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords) ;
- Éviter les pompages à usage domestique ;
- Envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (trottoir périphérique anti-évaporation, géomembrane...);
- En cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, préférer le positionnement de cette dernière le long des murs intérieurs.

Prendre des précautions lors de la plantation d'arbres

- Éviter de planter des arbres avides d'eau (saules pleureurs, peupliers ou chênes par exemple) à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines ;
- Procéder à un élagage régulier des plantations existantes ;
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique du sol avant de construire sur un terrain récemment défriché.



2.3) Incidences du projet de modification sur l'environnement et prise en compte de sa préservation et de sa mise en valeur

La modification apportée au PLU porte sur la zone AU2. Elle est sans incidence négative sur l'environnement. Comme il est rappelé dans les objectifs de la modification du PLU, elle ne remet pas en cause la qualité du cadre de vie, ni la préservation de l'environnement et des paysages. Au contraire, cette modification permettra de redonner de la qualité urbaine et paysagère à ce secteur.

Enjeux environnementaux du projet de modification du PLU

Le secteur concerné par la modification du PLU est situé au sud-est de Saint-Leu-la-Forêt.

Il est délimité par le boulevard André Brémont, la rue Cognac Jay et la rue Jean Jaurès. Ce secteur est classé dans l'actuel PLU en zone AU. Le futur PLU le classera en zone UD et UBa. Par le biais de la modification, il va être ouvert à l'urbanisation lui permettant de se développer.

Enjeux concernant les caractéristiques naturelles

Le projet de modification n'aura pas d'incidences sur le socle physique et géographique. Concernant les ressources en eau, en terres agricoles, espaces verts et forestiers, aucun impact n'aura lieu. Un recul du bâti sera imposé par rapport à la zone NA qui correspond à la « coulée verte » nouvellement créée.

Enjeux concernant l'environnement bâti

Le futur environnement bâti autorisé sera riverain d'une zone pavillonnaire, ainsi que d'une résidence constituée d'immeubles en plots (Les Terres Blanches).

Enjeux concernant l'accessibilité et les déplacements

La future zone UD ne remettra pas en cause la desserte routière existante. Le secteur est déjà desservi par bus et la gare de Saint-Leu-la-Forêt est à proximité, à moins d'un kilomètre.

Enjeux sur les risques et nuisances

Il n'y aura aucun impact concernant les risques naturels et technologiques, les risques industriels. Le futur hôtel entraînera quelques passages, (l'accès à l'hôtel se fera par le boulevard Brémont.)

L'urbanisation de cette zone permettra la suppression d'une zone d'activité occasionnant des nuisances.