Accusé de réception – Ministère de l'Intérieur
095-219502689-20230626-1855-DE-1-1
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/07/2023
Publié le 06/07/2023

GARGES lès GONESSE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Conseil Municipal du 26 juin 2023
DÉLIBÉRATION N° CM-23-060

OBJET :	Approbation du Plan Local d'Urbanisme révisé

L'an deux mille vingt trois, le vingt six juin, à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la Commune de Garges-lès-Gonesse, légalement convoqué, s'est assemblé à la Mairie, Salon d'Honneur, sis 8 place de l'Hôtel de Ville à Garges-lès-Gonesse, sous la présidence de Monsieur Benoit JIMENEZ, Maire.

Etaient présents : M. Benoit JIMENEZ, Mme Marie-Claude LALLIAUD, M. Daniel LOTAUT, Mme Tutem SAHINDAL-DENIZ, M. Gérard BONHOMET, Mme Bérard GUNOT, M. Yacine EL BOUGA, Mme Gisèle FREY, M. Teddy VIRALDE, M. Ramzi ZINAOUI, Mme Françoise FAUCHER, M. Panhavuth HY, Mme Adiparamesvary SADASIVAM, M. Müfit BIRINCI, Mme Christine DIANE, Mme Sylvie LETOURNEAU, M. Maurice LEFEVRE, Mme Conception DEREAC, M. Brahim TAQUI, Mme Marie-Thérèse LESUR, M. Aimé LACHAUD, M. Karthik SANDIRAMOURTY, Mme Isabelle MEKEDICHE, M. Claude MARSEILLE, Mme Maria MORGADO, M. Makha DIAKHITE, Mme Yvette LANGLOIS, M. Samy DEBAH, M. Dean NGUYEN, M. Tolgahan KUS, M. Rettina RADJOU.

Etaient représentés :
Mme Gulseren EKICI pouvoir à M. Müfit BIRINCI, M. Alexandre KARACADAG pouvoir à Mme Adiparamesvary SADASIVAM, Mme Liliane GOURMAND pouvoir à Mme Gisèle FREY, M. Mamady CAMARA pouvoir à Mme Christine DIANE, Mme Malika HADJ-AHMED pouvoir à M. Brahim TAQUI, Mme Béatrice MADDI pouvoir à M. Tolgahan KUS, M. Ayachi BENREHAB pouvoir à M. Rettina RADJOU, Mme Béatrice NIAT pouvoir à M. Samy DEBAH.

Etaient absents : M. Benyounes ARRAJ, Mme Sarah ILMANY, M. Ali BELKADI, Mme Buket TEK.

Mme Sylvie LETOURNEAU a été désigné(e) comme secrétaire de séance.

Accusé de réception – Ministère de l'Intérieur
095-219502689-20230626-1855-DE-1-1
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/07/2023
Publié le 06/07/2023

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L.2121-29 et suivants ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 103-2 et suivants, L.131-4 à L.131-7, L.132-1 à L.132-16, L.133-1 à L.133-5, L. 151-1 et suivants, plus spécifiquement les articles L. 153-1 à L. 153-60 ; L.300-2, R-153-11 et suivants relatifs à la procédure d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 ;

Vu la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 ;

Vu la loi portant engagement national pour le logement (ENL) du 13 juillet 2006 ;

Vu la loi de programmation relative à la mise en œuvre du grenelle de l'Environnement du 3 août 2009 ;

Vu la loi portant engagement national pour l'environnement (ENE) du 12 juillet 2010 ;

Vu la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 ;

Vu la loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 ;

Vu la loi d'accélération et de simplification de l'action publique du 7 décembre 2020 soumettant les procédures d'élaboration et de révisions des plans locaux d'urbanisme à évaluation environnementale systématique,

Vu la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ;

Vu l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;

Vu le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie règlementaire du livre Ier du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme et notamment son article 12 ;

Vu le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie d'Ile-de-France (SRCAE) approuvé par délibération du Conseil Régional du 23 novembre 2012, adopté par arrêté du préfet de la région Ile-de-France le 14 décembre 2012 ;

Vu le Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Ile-de-France (SRCE) approuvé par délibération du conseil régional du 26 septembre 2013, adopté par arrêté du préfet de la région Ile-de-France le 21 octobre 2013 ;

Accusé de réception – Ministère de l'Intérieur
095-219502689-20230626-1855-DE-1-1
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/07/2023
Publié le 06/07/2023

Vu le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) approuvé par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013 ;

Vu la délibération du 17 septembre 2021 du Conseil Régional d'Ile-de-France prescrivant la mise en révision du SDRIF en vue de l'élaboration d'un SDRIF environnemental (ou SDRIF-E) ;

Vu le Plan de Déplacements Urbains de l'Ile-de-France (PDUIF) approuvé par le Conseil régional en date du 19 juin 2014 ;

Vu le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie ;

Vu l'arrêté inter-préfectoral n°07-044 du 03 avril 2007 approuvant le Plan d'Exposition au Bruit revisé de l'aérodrome de Paris-Charles de Gaulle ;

Vu l'arrêté inter-préfectoral n°2017-0305 du 06 février 2017 approuvant le Plan d'Exposition au Bruit revisé de l'aérodrome du Bourget ;

Vu le Schéma de COhérence Territoriale (SCOT) de la Communauté d'Agglomération de Roissy Pays de France approuvé par le conseil communautaire du 19 décembre 2019 ;

Vu le Contrat de Développement Territorial (CDT) « Cœur économique Roissy Terres de France » signé le 27 février 2014 et son avenant n°2 relatif au volet logement du CDT, signé le 12 mars 2015 ;

Vu le Programme Local de l'Habitat Intercommunal de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France approuvé et adopté par le Conseil Communautaire du 19 décembre 2019 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme révisé et approuvé par délibération n°CM-16-139 du Conseil Municipal en date du 14 décembre 2016 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal n°CM-20-103 en date du 2 novembre 2020 relative à l'opposition de la compétence Plan Local d'Urbanisme à la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France ;

Vu la délibération n°CM-21-049 du 22 mars 2021 du Conseil Municipal prescrivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Garges-lès-Gonesse et définissant les objectifs poursuivis et modalités de concertation ;

Vu le porter-à-connaissance de l'Etat du 26 novembre 2021 ;

Vu la délibération n°CM-22-063 du 27 juin 2022 du Conseil Municipal prenant acte du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU ;

Vu les réunions de présentation du projet de PLU du 28 avril 2022 et du 24

Accusé de réception – Ministère de l'Intérieur
095-219502689-20230626-1855-DE-1-1
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/07/2023
Publié le 06/07/2023

novembre 2022 avec les Personnes Publiques Associées (PPA) et consultés ;

Vu la délibération n°CM-22-144 du 12 décembre 2022 du Conseil Municipal tirant le bilan de la concertation relative à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme de Garges-lès-Gonesse ;

Vu la décision du tribunal administratif de Cergy-Pontoise en date du 9 février 2023 désignant Madame Annie POIRET en qualité de commissaire enquêteur ;

Vu l'arrêté A-23-062 de la Ville de Garges-lès-Gonesse et l'arrêté rectificatif A-23-108 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de Garges-lès-Gonesse ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée à Garges-lès-Gonesse du 11 avril 2023 au 11 mai 2023 ;

Vu le dossier soumis à l'enquête publique ;

Vu l'avis de la Mission Régional de l'Autorité Environnementale en date du 27 avril 2023 et le mémoire en réponse à cet avis de la Ville en date du 10 mai 2023,

Vu les avis des personnes publiques associées et consultées sur le projet de PLU arrêté le 12 décembre 2022 et plus particulièrement des contributions et propositions émis aux avis suivants :

- avis de l'Etat en date du 9 mai 2023 ;
- avis de la Chambre d'Agriculture d'Ile-de-France en date 5 mai 2023
- avis du SIGIDURS en date du 28 avril 2023
- avis du Syndicat Intercommunal d'Assainissement Hydraulique des Vallées du Croult et du Petit Rosne du 27 avril 2023,
- avis d'Ile-de-France Mobilités en date du 3 avril 2023,
- avis du Syndicat d'Aménagement et de Gestion des Eaux Croult Enghien Vielle Mer en date du 24 mars 2023 ;
- avis de l'Agence Régionale de Santé du 17 février 2023 ;
- avis de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France en date du 16 mars 2023

Vu les observations et contributions du public formulées durant l'enquête publique ;

Vu le procès-verbal des observations du public émis par le commissaire enquêteur et remis à la Ville de Garges-lès-Gonesse le 16 mai 2023 ;

Vu le rapport d'enquête et les conclusions motivées du commissaire enquêteur en date du 6 juin 2023 émettant un avis favorable au projet de PLU, assorti d'une réserve, relative à la bonne prise en compte des avis des PPA et la correction d'erreurs, omissions ou besoin de mise à jour relevés, et de 4 recommandations ;

Vu la note de présentation du projet de PLU soumis à l'approbation ci-annexé explicitant notamment le détail des modifications opérées suites aux avis des

Accusé de réception – Ministère de l'Intérieur
095-219502689-20230626-1855-DE-1-1
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/07/2023
Publié le 06/07/2023

personnes publiques associées, observations du public et recommandations du commissaire enquêteur ;

Vu le dossier de Plan Local d'Urbanisme de Garges-lès-Gonesse soumis à approbation et les conclusions motivées du commissaire enquêteur ci-annexé à la présente délibération ;

Considérant que le Plan Local d'Urbanisme de Garges-lès-Gonesse est composé d'un rapport de présentation, d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable, d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, d'un règlement écrit et graphique et d'annexes et est prêt à être approuvé ;

Considérant que le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur et les avis rendus par les personnes publiques associées justifient des modifications et compléments au projet de PLU ;

Considérant les modifications apportées au projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté le 12 décembre 2022 notamment :

- Corrections d'erreurs ou omissions et mise à jour de données tel que signalé par les Personnes Publiques Associées,
- Compléments d'informations sur les scénarios de développement étudié à l'évaluation environnementale, la compatibilité avec les documents d'orientations supérieurs et le projet de STECAL relatif à l'implantation de pompes à chaleurs,
- Prise en compte des recommandations d'Ile-de-France Mobilités notamment sur la réglementation relative au stationnement,
- Préconisations et compléments à la réglementation relatifs à la prise en compte de la qualité des sols et à la gestion des eaux suite à l'avis de l'ARS et du SAGE,
- Mise à jour des servitudes d'utilités publiques et annexes tel que signalé par les Personnes Publiques Associées,

Considérant que les modifications apportées au PLU arrêté le 12 décembre 2022 après enquête publique ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU et résultent des avis qui ont été joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur ;

Ouï l'exposé du rapporteur, le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

▸ **APPROUVE** le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Garges-lès-Gonesse tel qu'il est annexé à la présente délibération,

▸ **PRECISE** que les modifications apportées au projet de Plan Local d'Urbanisme après l'enquête publique pour prendre en compte les réserves et recommandations du commissaire enquêteur, les observations du public et les avis des personnes publiques associées et consultées sont relatives à :

- des corrections d'erreurs ou omissions et mise à jour de données tel que

Accusé de réception – Ministère de l'Intérieur
095-219502689-20230626-1855-DE-1-1
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/07/2023
Publié le 06/07/2023

signalé par les Personnes Publiques Associées,
- des compléments d'informations sur les scénarios de développement étudié à l'évaluation environnementale, la compatibilité avec les documents d'orientations supérieurs et le projet de STECAL relatif à l'implantation de pompes à chaleurs,
- la prise en compte des recommandations d'Ile-de-France Mobilités notamment sur la réglementation relative au stationnement,
- l'ajout de préconisations et compléments à la réglementation relatifs à la prise en compte de la qualité des sols et à la gestion des eaux suite à l'avis de l'ARS et du SAGE,
- la mise à jour des servitudes d'utilités publiques et annexes tel que signalé par les Personnes Publiques Associées,

▸ **PRECISE** que le PLU et la délibération qui l'approuve seront publiées sur le portail national de l'urbanisme prévu à l'article L. 133-1 du Code de l'Urbanisme,

▸ **INDIQUE** que la présente délibération sera transmise à :

- Monsieur le Préfet du Val d'Oise,
- Aux Personnes Publiques Associées consultées lors de la procédure.

Pièces jointes :

- Dossier de Plan Local d'Urbanisme soumis à approbation ;
- Rapport et conclusions motivées du commissaire enquêteur.
- Avis des Personnes Publiques Associées.

Par 32 voix pour : M. Benoit JIMENEZ, Mme Marie-Claude LALLIAUD, M. Daniel LOTAUT, Mme Tutem SAHINDAL-DENIZ, M. Gérard BONHOMET, Mme Bérard GUNOT, M. Yacine EL BOUGA, Mme Gisèle FREY, Mme Gulseren EKICI, M. Teddy VIRALDE, M. Ramzi ZINAOUI, Mme Françoise FAUCHER, M. Panhavuth HY, Mme Adiparamesvary SADASIVAM, M. Müfit BIRINCI, Mme Christine DIANE, M. Alexandre KARACADAG, Mme Sylvie LETOURNEAU, M. Maurice LEFEVRE, Mme Conception DEREAC, M. Brahim TAQUI, Mme Marie-Thérèse LESUR, M. Aimé LACHAUD, Mme Liliane GOURMAND, M. Karthik SANDIRAMOURTY, Mme Isabelle MEKEDICHE, M. Claude MARSEILLE, Mme Maria MORGADO, M. Makha DIAKHITE, Mme Yvette LANGLOIS, M. Mamady CAMARA, Mme Malika HADJ-AHMED.

Par 7 voix contre : M. Samy DEBAH, Mme Béatrice MADDI, M. Dean NGUYEN, M. Ayachi BENREHAB, M. Tolgahan KUS, M. Rettina RADJOU, Mme Béatrice NIAT.

Accusé de réception – Ministère de l'Intérieur
095-219502689-20230626-1855-DE-1-1
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/07/2023
Publié le 06/07/2023

Fait à Garges-lès-Gonesse, le 26 juin 2023

Le Maire



Pour copie authentique

Benoit JIMENEZ

L'acte administratif pris par les autorités communales est exécutoire de plein droit dès lors qu'il a été publié, affiché ou notifié et transmis au contrôle de légalité.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
095-219502689-20221212-CM-22-144-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2022

GARGES lès GONESSE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Conseil Municipal du 12 décembre 2022
DÉLIBÉRATION N° CM-22-144

OBJET :	Arrêt de la révision du Plan Local d'Urbanisme et Bilan de Concertation

L'an deux mille vingt deux, le douze décembre, à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la Commune de Garges-lès-Gonesse, légalement convoqué, s'est assemblé à la Mairie, Salon d'Honneur, sis 8 place de l'Hôtel de Ville à Garges-lès-Gonesse, sous la présidence de Monsieur Benoit JIMENEZ, Maire.

Etaient présents : M. Benoit JIMENEZ, Mme Marie-Claude LALLIAUD, M. Daniel LOTAUT, Mme Tutem SAHINDAL-DENIZ, M. Gérard BONHOMET, Mme Bérard GUNOT, M. Yacine EL BOUGA, Mme Gisèle FREY, Mme Gulseren EKICI, M. Teddy VIRALDE, Mme Françoise FAUCHER, M. Panhavuth HY, Mme Adiparamesvary SADASIVAM, M. Müfit BIRINCI, Mme Christine DIANE, M. Alexandre KARACADAG, Mme Sylvie LETOURNEAU, M. Maurice LEFEVRE, Mme Conception DEREAC, M. Brahim TAQUI, Mme Marie-Thérèse LESUR, M. Aimé LACHAUD, Mme Liliane GOURMAND, M. Karthik SANDIRAMOURTY, Mme Isabelle MEKEDICHE, M. Claude MARSEILLE, Mme Maria MORGADO, M. Makha DIAKHITE, Mme Yvette LANGLOIS, M. Mamady CAMARA, M. Samy DEBAH, M. Dean NGUYEN, M. Rettina RADJOU, Mme Béatrice NIAT, M. Ali BELKADI, Mme Buket TEK.

Etaient représentés :
M. Ramzi ZINAOUI pouvoir à M. Claude MARSEILLE, Mme Malika HADJ-AHMED pouvoir à Mme Maria MORGADO, Mme Béatrice MADDI pouvoir à M. Samy DEBAH, M. Ayachi BENREHAB pouvoir à M. Rettina RADJOU.

Etaient absents : M. Benyounes ARRAJ, M. Tolgahan KUS, Mme Sarah ILMANY.

Monsieur Brahim TAQUI a été désigné comme secrétaire de séance.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
095-219502689-20221212-CM-22-144-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2022

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L. 2121-29 et suivants ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.131-4 à L.131-7, L.132-1 à L.132-16, L.133-1 à L.133-5, L. 151-1 et suivants, plus spécifiquement les articles L. 153-1 à L. 153-60 ; L.300-2, R-153-11 et suivants relatifs à la procédure d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu le code de l'environnement et notamment au chapitre III du titre II du livre Ier relatif au déroulement de l'enquête publique,

Vu la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 ;

Vu la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 ;

Vu la loi portant engagement national pour le logement (ENL) du 13 juillet 2006 ;

Vu la loi de programmation relative à la mise en œuvre du grenelle de l'Environnement du 3 août 2009 ;

Vu la loi portant engagement national pour l'environnement (ENE) du 12 juillet 2010 ;

Vu la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 ;

Vu la loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 ;

Vu la loi d'accélération et de simplification de l'action publique du 7 décembre 2020 soumettant les procédures d'élaboration et de révisions des plans locaux d'urbanisme à évaluation environnementale systématique,

Vu la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ;

Vu l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;

Vu le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie règlementaire du livre I^{er} du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme et notamment son article 12 ;

Vu le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie d'Ile-de-France (SRCAE) approuvé par délibération du Conseil Régional du 23 novembre 2012, adopté par arrêté du préfet de la région Ile-de-France le 14 décembre 2012 ;

Vu le Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Ile-de-France (SRCE) approuvé par délibération du conseil régional du 26 septembre 2013, adopté par arrêté du préfet de la région Ile-de-France le 21 octobre 2013 ;

Vu le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) approuvé par décret

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
095-219502689-20221212-CM-22-144-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2022

n°2013-1241 du 27 décembre 2013 ;

Vu la délibération du 17 septembre 2021 du Conseil Régional d'Ile-de-France prescrivant la mise en révision du SDRIF en vue de l'élaboration d'un SDRIF environnemental (ou SDRIF-E) ;

Vu le Plan de Déplacements Urbains de l'Ile-de-France (PDUIF) approuvé par le Conseil régional en date du 19 juin 2014 ;

Vu le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie ;

Vu l'arrêté inter-préfectoral n°07-044 du 03 avril 2007 approuvant le Plan d'Exposition au Bruit revisé de l'aérodrome de Paris-Charles de Gaulle ;

Vu l'arrêté inter-préfectoral n°2017-0305 du 06 février 2017 approuvant le Plan d'Exposition au Bruit revisé de l'aérodrome du Bourget ;

Vu le Schéma de COhérence Territoriale (SCOT) de la Communauté d'Agglomération de Roissy Pays de France approuvé par le conseil communautaire du 19 décembre 2019 ;

Vu le Contrat de Développement Territorial (CDT) « Cœur économique Roissy Terres de France » signé le 27 février 2014 et son avenant n°2 relatif au volet logement du CDT, signé le 12 mars 2015 ;

Vu le Programme Local de l'Habitat Intercommunal de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France approuvé et adopté par le Conseil Communautaire du 19 décembre 2019 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme révisé et approuvé par délibération n°CM-16-139 du Conseil Municipal en date du 14 décembre 2016 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal n°CM-20-103 en date du 2 novembre 2020 relative à l'opposition de la compétence Plan Local d'Urbanisme à la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France ;

Vu la délibération n°CM-21-049 du 22 mars 2021 du Conseil Municipal prescrivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Garges-lès-Gonesse et définissant les objectifs poursuivis et modalités de concertation ;

Vu le porter-à-connaissance de l'Etat du 26 novembre 2021 ;

Vu la délibération n°CM-22-063 du 27 juin 2022 du Conseil Municipal prenant acte du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU ;

Vu les réunions de présentation du projet de PLU du 28 avril 2022 et du 24 novembre 2022 avec les Personnes Publiques Associées (PPA) et consultés ;

Vu le bilan de la concertation organisé dans le cadre de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Garges-lès-Gonesse et annexé à la présente

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
095-219502689-20221212-CM-22-144-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2022

délibération ;

Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Garges-lès-Gonesse et ses annexes, annexé à la présente délibération ;

Vu la note de présentation du projet de PLU ci-annexé ;

Considérant que la concertation relative à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Garges-lès-Gonesse a été organisée selon les modalités suivantes, conformément à la délibération municipale du 22 mars 2021 :

- Des publications ont été réalisées sur les réseaux sociaux de la Ville et dans le journal municipal ;
- Des panneaux d'exposition ont été mis à la disposition du public ;
- Des réunions publiques de présentation du projet et d'échanges ont été tenues ;
- Des stands ont été tenus lors des évènements bus de la Ville ;
- Une plateforme de concertation a été mise en place : www.plu-garges.fr
- Un registre de concertation a été mis à disposition du public ;

Considérant que cette concertation, menée à toutes les étapes du processus d'élaboration du PLU, a concerné les thèmes suivants :

- la procédure de révision générale du PLU et la présentation des objectifs définis dans la délibération du 22 mars 2021,
- l'environnement, le développement durable,
- le cadre de vie et l'esthétique urbaine,
- le patrimoine et la nature en ville,
- la démographie, le logement et l'habitat,
- la mixité urbaine,
- les équipements et les services,
- les transports, les déplacements et le stationnement,
- l'économie et les commerces.

Considérant que les éléments issus de cette concertation ont été examinés et pris en compte dans le projet de PLU ;

Considérant les objectifs de la révision du PLU définis à la délibération du 22 mars 2021 ;

Considérant que les orientations générales du PADD de Garges-lès-Gonesse s'articulent autour de trois grands axes :

1. Affirmer l'identité de Garges-lès-Gonesse, ville inclusive et innovante :
    - Affirmer une identité économique fondée sur l'ESS, l'inclusion et la formation
    - Confirmer la vocation des ZAE et améliorer leur attractivité afin de démarquer la Ville au sein d'un environnement concurrentiel
    - Développer l'innovation et l'inclusion via le numérique

2. Faire ville par la solidarité et les connexions urbaines : rassembler et connecter :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
095-219502689-20221212-CM-22-144-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2022

- Œuvrer au développement de la mixité sociale et promouvoir un habitat durable et de qualité
- Poursuivre l'amélioration de l'offre et développer l'accessibilité aux équipements et services
- Diversifier l'offre commerciale et assurer un maillage du territoire communal
- Assurer un développement urbain maîtrisé, développer les connexions urbaines et améliorer les mobilités

3. Favoriser la résilience du territoire face au changement climatique et promouvoir un environnement favorable à la santé :
   - Valoriser les espaces verts et cours d'eau de la commune pour leur rôle dans la lutte contre le changement climatique et la qualité du cadre de vie
   - Relever le défi de l'adaptation au changement climatique : améliorer la résilience du territoire, intégrer les risques et nuisances dans l'aménagement et créer un environnement favorable à la santé et au bien-être

Considérant que ces orientations ont été débattue lors du Conseil Municipal le 27 juin 2022 et transposés dans les pièces réglementaires ;

Considérant que le projet de PLU sera soumis pour avis aux personnes publiques associées à la révision du PLU de Garges-lès-Gonesse et à leur demande, aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés ;

Considérant que le projet fera l'objet d'une enquête publique ;

Ouï l'exposé du rapporteur, le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

▸ **TIRE** le bilan de la concertation relative à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Garges-lès-Gonesse tel qu'annexé à la présente délibération,

▸ **ARRETE** le projet de Plan Local d'Urbanisme de Garges-lès-Gonesse tel qu'il est annexé à la présente délibération,

▸ **PRECISE** que le projet de Plan Local d'Urbanisme de Garges-lès-Gonesse sera soumis pour avis aux Personnes Publics Associés (PPA) et consultées conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme,

▸ **PRECISE** que suite aux avis des personnes publiques associées et consultées, le projet sera soumis à enquête publique conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme,

Pièces jointes :

- Bilan de la Concertation
- Projet de Plan Local d'Urbanisme et ses annexes.

Par 32 voix pour : M. Benoit JIMENEZ, Mme Marie-Claude LALLIAUD, M. Daniel

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
095-219502689-20221212-CM-22-144-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2022

LOTAUT, Mme Tutem SAHINDAL-DENIZ, M. Gérard BONHOMET, Mme Bérard GUNOT, M. Yacine EL BOUGA, Mme Gisèle FREY, Mme Gulseren EKICI, M. Teddy VIRALDE, M. Ramzi ZINAOUI, Mme Françoise FAUCHER, M. Panhavuth HY, Mme Adiparamesvary SADASIVAM, M. Müfit BIRINCI, Mme Christine DIANE, M. Alexandre KARACADAG, Mme Sylvie LETOURNEAU, M. Maurice LEFEVRE, Mme Conception DEREAC, M. Brahim TAQUI, Mme Marie-Thérèse LESUR, M. Aimé LACHAUD, Mme Liliane GOURMAND, M. Karthik SANDIRAMOURTY, Mme Isabelle MEKEDICHE, M. Claude MARSEILLE, Mme Maria MORGADO, M. Makha DIAKHITE, Mme Yvette LANGLOIS, M. Mamady CAMARA, Mme Malika HADJ-AHMED.

8 Conseillers Municipaux se sont abstenus : M. Samy DEBAH, Mme Béatrice MADDI, M. Dean NGUYEN, M. Ayachi BENREHAB, M. Rettina RADJOU, Mme Béatrice NIAT, M. Ali BELKADI, Mme Buket TEK

Fait à Garges-lès-Gonesse, le 12 décembre 2022

Le Maire



Benoit JIMENEZ

L'acte administratif pris par les autorités communales est exécutoire de plein droit dès lors qu'il a été publié, affiché ou notifié et transmis au contrôle de légalité.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
095-219502689-20220627-CM-22-063-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 12/07/2022

GARGES lès GONESSE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Conseil Municipal du 27 juin 2022
DÉLIBÉRATION N°CM-22-063

OBJET :	Débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Garges-lès-Gonesse

L'an deux mille vingt-deux, le vingt-sept juin, à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la Commune de Garges-lès-Gonesse, légalement convoqué, s'est assemblé à la Mairie, Salon d'Honneur, sis 8 place de l'Hôtel de Ville à Garges-lès-Gonesse, sous la présidence de Monsieur Benoit JIMENEZ, Maire.

Etaient présents : M. Benoit JIMENEZ, Mme Marie-Claude LALLIAUD, M. Daniel LOTAUT, Mme Tutem SAHINDAL-DENIZ, M. Gérard BONHOMET, Mme Bérard GUNOT, M. Yacine ELBOUGA, Mme Gisèle FREY, Mme Gülseren EKICI, M. Teddy VIRALDE, M. Ramzi ZINAOUI, Mme Françoise FAUCHER, M. Panhavuth HY, Mme Adiparamesvary SADASIVAM, M. Müfit BIRINCI, Mme Christine DIANÉ, M. Alexandre KARACADAG, Mme Sylvie LETOURNEAU, M. Maurice LEFEVRE, M. Brahim TAQUI, Mme Marie-Thérèse LESUR, M. Aimé LACHAUD, Mme Isabelle MÉKÉDICHE, M. Claude MARSEILLE, Mme Maria MORGADO, M. Makha DIAKHITE, Mme Yvette LANGLOIS, M. Mamady Saiba CAMARA (arrivé à 19h18, point n°4, délibération n°CM-22-052), M. Benyounes ARRAJ, M. Samy DEBAH, Mme MADDI Béatrice, M. Dean NGUYEN, Mme Sarah ILMANY, M. Ayachi BENREHAB, Mme Béatrice NIAT.

Etaient représentés :

Mme Conception DEREAC	pouvoir à Mme Sylvie LETOURNEAU,
Mme Liliane GOURMAND	pouvoir à Mme Marie-Claude LALLIAUD,
M. Karthik SANDIRAMOURTY	pouvoir à M. Ramzi ZINAOUI,
Mme HADJ-AHMED Malika	pouvoir à M. Gérard BONHOMET,
M. Rettina RADJOU	pouvoir à M. Ayachi BENREHAB,
Mme Buket TEK	pouvoir à M. Samy DEBAH.

Etaient absents : M. Tolgahan KUS, M. Ali BELKADI.

M. Brahim TAQUI a été désigné comme secrétaire de séance

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L. 2121-29 et suivants ;

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;

Vu la délibération n°CM-21-049 du 22 mars 2021 du Conseil Municipal prescrivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Garges-lès-Gonesse et définissant les objectifs poursuivis et modalités de concertation ;

Vu le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), tel qu'il est annexé à la présente délibération et la présentation qui en a été faite ;

Considérant que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

- définit les orientations générales des politiques en matière d'aménagement, d'équipements, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques,
- arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune,
- fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ;

Considérant que les orientations générales du PADD doivent faire l'objet d'un débat au sein du Conseil Municipal au plus tard deux mois avant l'arrêt du Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant que le PADD a été établi sur la base d'un diagnostic du territoire communal et sur l'état initial de l'environnement ainsi que sur une concertation menée avec les habitants ;

Considérant que les orientations générales du PADD de Goussainville s'articulent autour de trois grands axes :

1. Affirmer l'identité de Garges-lès-Gonesse, ville inclusive et innovante :
    - Affirmer une identité économique fondée sur l'ESS, l'inclusion et la formation
    - Confirmer la vocation des ZAE et améliorer leur attractivité afin de démarquer la Ville au sein d'un environnement concurrentiel
    - Développer l'innovation et l'inclusion via le numérique

2. Faire ville par la solidarité et les connexions urbaines : rassembler et connecter :

- Œuvrer au développement de la mixité sociale et promouvoir un habitat durable et de qualité
- Poursuivre l'amélioration de l'offre et développer l'accessibilité aux équipements et services
- Diversifier l'offre commerciale et assurer un maillage du territoire communal
- Assurer un développement urbain maîtrisé, développer les connexions urbaines et améliorer les mobilités

3. Favoriser la résilience du territoire face au changement climatique et promouvoir un environnement favorable à la santé :
   - Valoriser les espaces verts et cours d'eau de la commune pour leur rôle dans la lutte contre le changement climatique et la qualité du cadre de vie
   - Relever le défi de l'adaptation au changement climatique : améliorer la résilience du territoire, intégrer les risques et nuisances dans l'aménagement et créer un environnement favorable à la santé et au bien-être

Considérant qu'il est ainsi proposé au Conseil Municipal de prendre acte de la tenue du débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Garges-lès-Gonesse ;

Après avoir entendu les arguments des différents membres du Conseil Municipal et en avoir débattu,

Ouï l'exposé du rapporteur, le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

▸ **PREND ACTE** de la tenue du débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Garges-lès-Gonesse.

Pièce jointe :

- Projet de PADD.

Fait à Garges-lès-Gonesse, le 27 juin 2022

MAIRIE DE GARGES-LÈS-GONESSE VAL D'OISE C1

Le Maire,

Benoît JIMENEZ

L'acte administratif pris par les autorités communales est exécutoire de plein droit dès lors qu'il a été publié, affiché ou notifié et transmis au contrôle de légalité.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
095-219502689-20210322-CM-21-049-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 31/03/2021

GARGES lès GONESSE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Conseil Municipal du 22 mars 2021
DÉLIBÉRATION N°CM-21-049

OBJET :	**Prescription de la révision générale du PLU – Objectifs poursuivis et modalités de concertation**

L'an deux mille vingt et un, le vingt-deux mars, à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la Commune de Garges-lès-Gonesse, légalement convoqué, s'est assemblé à la Mairie, Salon d'Honneur, sis 8 place de l'Hôtel de Ville à Garges-lès-Gonesse, sous la présidence de Monsieur Benoit JIMENEZ, Maire.

Etaient présents : M. Benoit JIMENEZ, Mme Marie-Claude LALLIAUD, M. Daniel LOTAUT, M. Gérard BONHOMET, Mme Bérard GUNOT, M. Yacine EL BOUGA, Mme Gisèle FREY, M. Benyounes ARRAJ, Mme Gülseren EKICI, M. Teddy VIRALDE, Mme Cergya MAHENDRAN, M. Ramzi ZINAOUI, Mme Françoise FAUCHER, M. Panhavuth HY, Mme Adiparamesvary SADASIVAM, M. Müfit BIRINCI, Mme Christine DIANE, M. Alexandre KARACADAG, Mme Conception DEREAC, M. Brahim TAQUI, M. Aimé LACHAUD, Mme Liliane GOURMAND, M. Karthik SANDIRAMOURTY (arrivé à 19h16, point n°3, délibération n°CM-21-018), Mme Isabelle MÉKÉDICHE, M. Claude MARSEILLE, Mme Maria MORGADO, M. Makha DIAKHITE, Mme Yvette LANGLOIS, M. Mamady Saiba CAMARA, M. Samy DEBAH (arrivé à 19h17, point n°3, délibération n°CM-21-018), M. Dean NGUYEN, M. Tolgahan KUS, M. Rettina RADJOU, Mme Fatoumata SOUMARE, Mme Buket TEK.

Etaient représentés : Mme Tutem SAHINDAL-DENIZ, pouvoir à Mme Bérard GUNOT, Mme Sylvie LETOURNEAU, pouvoir à Mme Liliane GOURMAND, M. Maurice LEFEVRE, pouvoir à M. Daniel LOTAUT, Mme Marie-Thérèse LESUR, pouvoir à Mme Gülseren EKICI, Mme MADDI Béatrice, pouvoir à M. Samy DEBAH, Mme Sarah ILMANY, pouvoir à M. Dean NGUYEN, M. Ali BELKADI, pouvoir à M. Tolgahan KUS, M. BENREHAB Ayachi, pouvoir à M. Rettina RADJOU.

Départ à 20h02, avant le vote du point n°18, délibération n°CM-21-033 de : M. Samy DEBAH, M. Dean NGUYEN, M. Tolgahan KUS, M. Rettina RADJOU, Mme Fatoumata SOUMARE, Mme Buket TEK.

Mme Maria MORGADO a été désignée comme secrétaire de séance

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
095-219502689-20210322-CM-21-049-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 31/03/2021

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.131-4 à L.131-7, L.132-1 à L.132-16, L.133-1 à L.133-5, L.151-1 et suivants, plus spécifiquement les articles L.153-1 et suivants, L.300-2, R.153-11 et suivants relatifs à la procédure d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) et ses décrets d'application,

Vu la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat et son décret d'application,

Vu la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 Engagement National pour le Logement,

Vu la loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement,

Vu la loi n°2010-78 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'Environnement,

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR),

Vu la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt,

Vu la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques,

Vu la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine,

Vu la loi n°2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages,

Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN),

Vu la loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 d'Accélération et de Simplification de l'Action Publique (ASAP),

Vu l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant classification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,

Vu le décret n°2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale et entré en application le 1er février 2013,

Vu le décret n°2013-142 du 14 février 2013 pris pour l'application de l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
095-219502689-20210322-CM-21-049-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 31/03/2021

Vu le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er et du Code de l'urbanisme et à la modernisation du plan local d'urbanisme,

Vu le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) approuvé par décret en Conseil d'Etat, le 27 décembre 2013,

Vu le Plan de Déplacement Urbain d'Île-de-France approuvé le 19 juin 2014,

Vu le Contrat de Développement Territorial (CDT) « Cœur économique Roissy Terres de France » signé le 27 février 2014,

Vu le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie,

Vu le Schéma de COhérence Territoriale (SCOT) de la Communauté d'Agglomération de Roissy Pays de France approuvé par le conseil communautaire du 19 décembre 2019,

Vu le Programme Local de l'Habitat Intercommunal de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France approuvé et adopté par le Conseil Communautaire du 19 décembre 2019,

Vu le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Croult-Enghien-Vieille Mer adopté par arrêté interpréfectoral le 28 janvier 2020,

Vu le Plan Local d'Urbanisme révisé et approuvé par délibération du Conseil Municipal n°CM-16-139 en date du 14 décembre 2016,

Vu la délibération du Conseil Municipal n°CM-17-014 en date du 1er février 2017 approuvant l'Agenda 21 pour 2017-2021,

Vu la délibération du Conseil Municipal n°CM-17-112 en date du 20 septembre 2017 adoptant la charte des élus de Garges-lès-Gonesse pour l'intégration, la gestion et la protection de l'animal en milieu urbain,

Vu la délibération du Conseil Municipal n°CM-20-103 en date du 2 novembre 2020 relative à l'opposition de la compétence Plan Local d'Urbanisme à la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France,

Considérant que des modifications devront être apportées au Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),

Considérant qu'aux regards des objectifs poursuivis, les évolutions du PLU devront s'opérer par l'élaboration d'une procédure de révision générale,

Ouï l'exposé du rapporteur, le Conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

▸ **PRESCRIT** l'engagement d'une procédure de révision générale du Plan Local d'Urbanisme selon les modalités définies aux articles L.153-11 et suivants, L.300-2, R.123-2 et suivants, du Code de l'Urbanisme.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
095-219502689-20210322-CM-21-049-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 31/03/2021

▸ **DEFINIT** de la manière suivante les objectifs de la révision du PLU :

1. Réduire les polluants, les nuisances et autres agents délétères et s'adapter au climat de demain :

   - Prendre en compte les risques et les nuisances sonores ;
   - Améliorer la qualité des sols ;
   - Réduire les gaz à effet de serre ;
   - Améliorer la performance énergétique des bâtiments et développer les énergies renouvelables ;
   - Limiter l'artificialisation des sols au profit du traitement des zones existantes, notamment des friches urbaines ;
   - Améliorer la desserte du territoire : desserte routière (avenue du Parisis) et en transports en commun (prolongement du tramway T5, projet de BHNS), pour un rapprochement optimal des pôles résidentiels et des pôles d'emplois,
   - Favoriser la préservation de la biodiversité,
   - Favoriser et préserver la ressource en eau,
   - Favoriser les mobilités douces (piétons, cycles, etc.)

2. Promouvoir des comportements ou des modes de vie sains des individus :

   - Favoriser l'activité physique et la non-sédentarité ;
   - Favoriser l'accès proche à des espaces verts de qualité pour tous les gargeois ;
   - Structurer les trames vertes et bleues autour d'espaces remarquables ;
   - Inciter à une alimentation saine ;
   - Permettre le déploiement d'une ville intelligente au service des usages des habitants en vue d'améliorer le cadre de vie et la qualité des services publics.

3. Contribuer à changer l'environnement économique et social et corriger les inégalités de santé :

   - Favoriser l'appropriation saine par les habitants de l'espace public ;
   - Promouvoir une ville inclusive, notamment pour les séniors et les personnes en situation de handicap ;
   - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale des quartiers d'habitat ;
   - Promouvoir l'économie sociale et solidaire ;
   - Favoriser la diversification de l'offre commerciale ;
   - Conforter le développement économique des zones d'activité existantes en lien avec les dynamiques intercommunales et en évitant les mutations de ces zones vers du logement ;
   - Lutter contre l'habitat indigne et dégradé ;
   - Favoriser le développement d'un logement digne et durable ;
   - Améliorer l'offre de soins des habitants.

▸ **PRECISE** qu'en vue de maîtriser son urbanisation, la Ville souhaite également contrôler le foncier mutable. A cet effet, les zones d'activités présentes dans la zone

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
095-219502689-20210322-CM-21-049-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 31/03/2021

UC actuelle du PLU et notamment dans le quartier des « Doucettes » devront être préservées et confortées en lien avec les dynamiques intercommunales.

▸ **DECIDE** de lancer la concertation, prévues aux articles L. 103-1 à L. 103-6 et L. 153-33 du Code de l'Urbanisme, selon les modalités suivantes, a minima :

- Des publications seront réalisées sur les réseaux sociaux de la Ville et dans le journal municipal ;
- Des panneaux d'exposition seront mis à la disposition du public ;
- Des réunions publiques de présentation du projet et d'échange, en présentiel ou par voie dématérialisée si les contraintes sanitaires l'exigent.
- Un registre de concertation sera mis à disposition du public en mairie, aux heures et jours d'ouverture de la mairie, pendant toute la durée de l'élaboration du PLU, si les contraintes sanitaires le permettent.

Ces dispositifs doivent permettre de faire participer le plus grand nombre d'habitants, à la définition de l'avenir de leur ville et d'enrichir le débat avec le plus grand nombre de compétences.

▸ **DEMANDE,** en application de l'article L. 132-5 du Code de l'Urbanisme, que les services déconcentrés de l'Etat soient mis gratuitement à la disposition de la Commune.

▸ **INSCRIT** les dépenses exposées par la Commune en section d'investissement du budget considéré, conformément à l'article L. 132-15 du Code de l'Urbanisme et qu'elles ouvrent droit aux attributions de fonds de compensation pour la taxe sur la valeur ajoutée conformément à l'article L. 1132-16 du Code de l'Urbanisme.

▸ **SOLLICITE** de l'Etat qu'une dotation soit allouée à la Commune pour couvrir les dépenses nécessaires à l'élaboration du PLU conformément à l'article L. 132-15 du Code de l'Urbanisme, dans les conditions fixées par les articles L 1614-1 et L 1614-3 du Code Général des Collectivités Territoriales.

▸ **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de services concernant la révision générale du PLU.

▸ **RAPPELLE** que conformément à l'article L.153-11 du Code de l'urbanisme, la Ville peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L.424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable.

▸ **PRECISE** que conformément à l'article L.153-11 et L. 103-3 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 dudit code :

- Monsieur le Préfet du Val d'Oise,
- Monsieur l'architecte des bâtiments de France, chef de l'UDAP du Val d'Oise,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
095-219502689-20210322-CM-21-049-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 31/03/2021

- Madame la Présidente du Conseil Régional d'Ile de France,
- Madame la Présidente du Conseil Départemental du Val d'Oise,
- Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France,
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) du Val d'Oise,
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture,
- Monsieur le Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat (CMA) du Val d'Oise,
- Monsieur le directeur de l'Agence Régionale de Santé (ARS),
- Madame la Présidente d'Ile de France Mobilités,
- Monsieur le Président du conseil d'administration de SNCF réseau,
- Monsieur le Président-Directeur général des Aéroports de Paris,
- Monsieur le Président du SIGIDURS,
- Madame la Présidente du directoire d'Enedis,
- Monsieur le Directeur général de GRt Gaz,
- Monsieur le Président du Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable Tremblay-en-France Claye Souilly (SAIEP TC),
- Monsieur le Président de la Commission Locale de l'Eau (CLE) du Schéma d'Aménagement de Gestion des Eaux (SAGE) Croult Enghien Vieille Mer,
- Monsieur le Président du Syndicat Intercommunal d'Aménagement Hydraulique (SIAH) des Vallées du Croult et du Petit Rosne,
- Messieurs les Maires des communes voisines,
- A toutes autres personnes publiques associées à la révision du PLU.

▸ **DIT** que conformément au Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois et la mention de cet affichage fera l'objet d'une insertion en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, ainsi que d'une publication au recueil des actes administratifs, mentionné à l'article R.2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Fait à Garges-lès-Gonesse, le 22 mars 2021

Le Maire,

MAIRIE DE GARGES-LÈS-GONESSE (VAL D'OISE) C1

Benoit JIMENEZ

L'acte administratif pris par les autorités communales est exécutoire de plein droit dès lors qu'il a été publié, affiché ou notifié et transmis au contrôle de légalité.

GARGES
Forte & fière

Document support au débat PADD

Conseil municipal du 27 juin 2022

Espace Ville SCOP
ROUGE VIF territoires STRATÉGIE & DÉMARCHES PARTICIPATIVES
NOVASCOPIA

Le PADD s'organise autour de trois axes forts, **chacun comportant des orientations favorables à la santé, pour activer l'ensemble des déterminants de santé**

Axe 1

Affirmer l'identité de Garges-lès-Gonesse, ville inclusive et innovante

- Inclusion par le sport.
- Réduction des inégalités socio-économiques.
- Accès à l'emploi et à l'enseignement.

Axe 2

Faire ville par la solidarité et les connexions urbaines : rassembler et connecter

- Qualité de l'habitat
- Promotion de l'activité physique et des mobilités actives.
- Offre de soins.
- Cohésion sociale
- Accessibilité aux services et équipements.

Axe 3

Favoriser la résilience du territoire face au changement climatique et promouvoir un environnement favorable à la santé

- Accès et qualité des espaces verts.
- Lutte contre le bruit.
- Qualité de l'air.
- Lutte contre les ilots de chaleur urbains.

PLU favorable à la santé

Axe 1

Affirmer l'identité de Garges-lès-Gonesse, ville inclusive et innovante

1 - Affirmer une identité économique fondée sur l'ESS, l'inclusion et la formation

2 - Confirmer la vocation des ZAE et améliorer leur attractivité afin de démarquer la Ville au sein d'un environnement concurrentiel.

3 – Développer l'innovation et l'inclusion via le numérique

1 - Affirmer une identité économique fondée sur l'ESS, l'inclusion et la formation

FAIRE DE GARGES-LÈS-GONESSE UNE VILLE PIONNIÈRE DE L'INCLUSION ET LA SANTE PAR LE SPORT

- **Favoriser le développement d'une économie profitable aux habitants** (économie sociale et solidaire, artisanat…).
- **Développer un centre national d'inclusion par le sport** de rayonnement supra-communal (projet d'Arena).
- **Valoriser le site de la Sapinière** comme un secteur d'attractivité et d'amélioration du cadre de vie à travers un projet de rayonnement supra-communal et d'intérêt général public répondant aux ambitions de formation, d'inclusion et de santé. **Conditionner l'évolution du site** à la valorisation des espaces naturels supports de biodiversité et à la limitation de l'imperméabilisation des sols.

AMELIORER LA FORMATION ET L'ACCESSIBILITE A L'EMPLOI

- **Conserver l'emploi sur la ville** en préservant et redynamisant les zones d'activités économiques.
- **Améliorer l'accessibilité à l'emploi pour les Gargeois,** par une meilleure adéquation entre les emplois proposés et les compétences des actifs gargeois.
- **Faciliter l'accessibilité des Gargeois** aux structures liées à l'emploi (bureau information jeunesse, pôle emploi…) notamment **par la création d'un EMI (Espace Mutualisé Inclusif)** rassemblant les structures autour de l'emploi.
- **Améliorer l'accessibilité des pôles d'emplois** par les transports en commun et les liaisons douces.
- Conforter les équipements scolaires secondaires et l'accessibilité aux formations supérieures.
- Développer une offre de formation adaptée au marché de l'emploi du territoire.
- Poursuivre l'utilisation des clauses d'insertion pour les Gargeois dans les appels d'offres.

1 - Affirmer une identité économique fondée sur l'ESS, l'inclusion et la formation

DÉVELOPPER UNE OFFRE D'ENSEIGNEMENT SPÉCIFIQUE AFIN DE FAIRE RAYONNER LA VILLE À L'ÉCHELLE SUPRACOMMUNALE

- **Développer une nouvelle offre d'enseignement spécifique attractive (cité scolaire à vocation internationale, collège privé, centres de formation).**
- **Créer une centralité autour de l'innovation et de l'enseignement.**
- **Diversifier l'offre en équipements vers de nouveaux services** (fablab, tiers lieux...).

2 - Confirmer la vocation des ZAE et améliorer leur attractivité afin de démarquer la Ville au sein d'un environnement concurrentiel.

- **Mener une réflexion sur la vocation des différentes zones d'activités en définissant les types d'activités à maintenir et les diversifications à rechercher…** afin de démarquer Garges-lès-Gonesse au sein d'un environnement concurrentiel important et d'y attirer les entreprises.

- **Conforter l'attractivité des zones d'activités** en améliorant leur desserte et leur lisibilité, et en améliorant leur qualité paysagère et environnementale (renaturation, lutte contre les îlots de chaleur urbains). **Requalifier notamment la ZAE de la Muette**, en lien avec l'étude de diversification menée par la communauté d'agglomération Roissy Pays de France et en prenant en compte la création de l'avenue du Parisis. Conforter la vocation économique de la ZAE des Doucettes.

- **Travailler sur la réduction des nuisances liées aux zones d'activités** (circulations, bruit, pollutions) via des aménagements ou des mutations de typologies d'activités, en veillant à améliorer la qualité de vie au sein des quartiers d'habitat limitrophes.

3 – Développer l'innovation et l'inclusion via le numérique

Développer les emplois de demain et améliorer l'accès à l'emploi via le numérique

- Assurer l'accessibilité au très haut débit pour toutes les entreprises.
- Renforcer l'accès au numérique pour tous.
- Créer de nouveaux espaces de co-working et des lieux mutualisés pour le travail à distance.

Renforcer la sécurité via les outils numériques

- Créer un centre d'hypervision urbain (CHU).

Améliorer le fonctionnement urbain en développer la « smart city ».

- Favoriser le développement d'équipements et d'outils au service de la Ville Intelligente.
- Développer les arts numériques dans le nouveau pôle d'innovation sociale et culturelle de la Ville
- Simplifier l'accès aux praticiens par le développement de la téléconsultation

1 - Affirmer l'identité de Garges-lès-Gonesse, ville inclusive et innovante

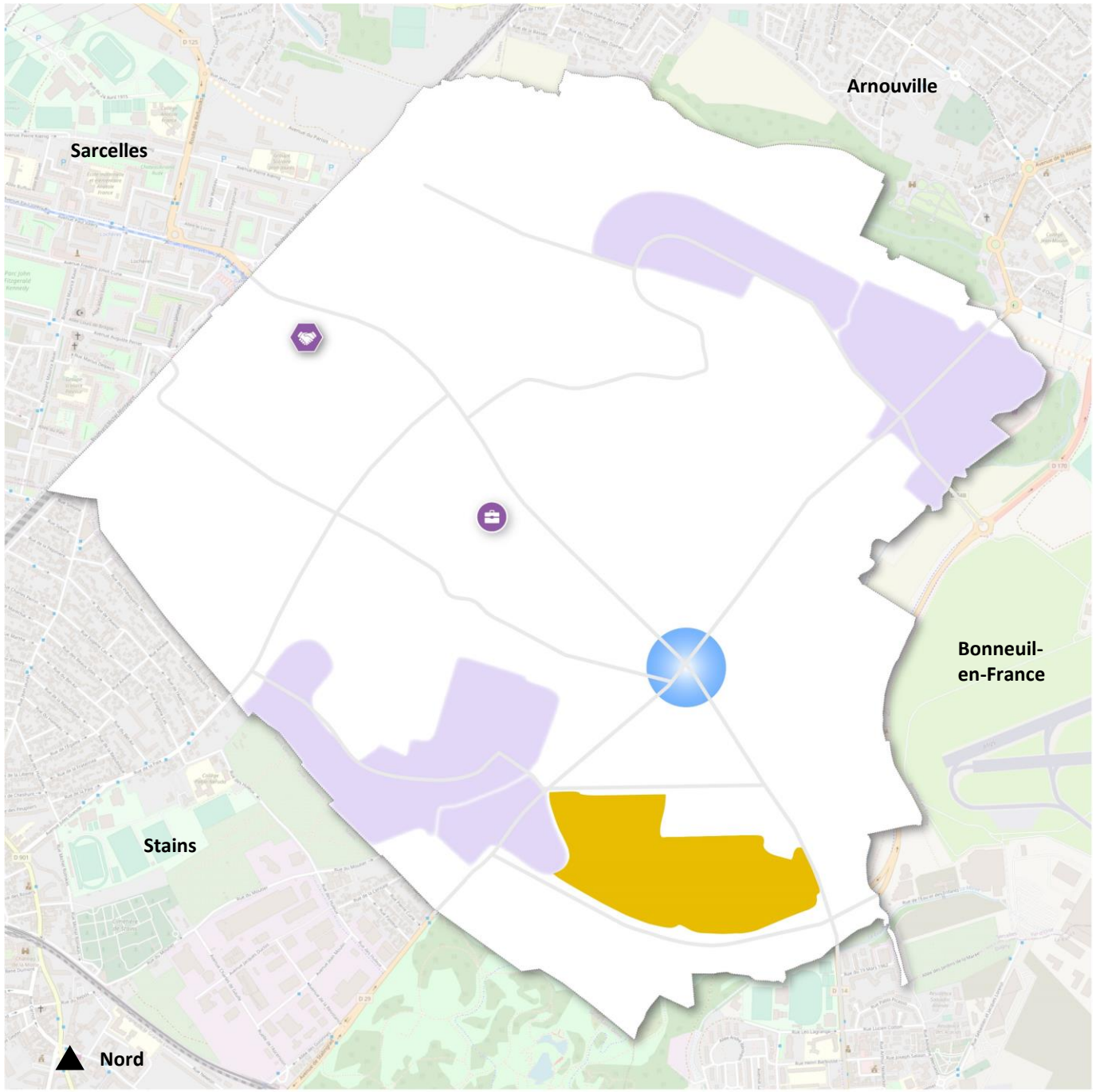
Conforter l'attractivité des zones d'activités en améliorant leur desserte et leur lisibilité, et en améliorant leur qualité paysagère et environnementale (renaturation, lutte contre les îlots de chaleur urbains).
Requalifier notamment la ZAE de la Muette, en lien avec l'étude de diversification économique menée par la CARPF et en prenant en compte la création de l'avenue du Parisis. Conforter la vocation économique de la ZAE des Doucettes.

Faciliter l'accessibilité des Gargeois aux structures liées à l'emploi (bureau information jeunesse, pôle emploi...) notamment par la création d'un EMI (Espace Mutualisé Inclusif) rassemblant les structures autour de l'emploi

Favoriser le développement d'une économie profitable aux habitants notamment par la création d'une maison de l'économie sociale et solidaire

Structurer une polarité autour de l'innovation à rayonnement supra communal

Valoriser le site de la Sapinière comme un secteur d'attractivité et d'amélioration du cadre de vie à travers un projet de rayonnement supra-communal et d'intérêt général public répondant aux ambitions de formation, d'inclusion et de santé. Conditionner l'évolution du site à la valorisation des espaces naturels supports de biodiversité et à la limitation de l'imperméabilisation des sols.



Axe 2

Faire ville par la solidarité et les connexions urbaines : rassembler et connecter

1- Œuvrer au développement de la mixité sociale et promouvoir un habitat durable et de qualité

2- Poursuivre l'amélioration de l'offre et développer l'accessibilité aux équipements et services

3 - Diversifier l'offre commerciale et assurer un maillage du territoire communal

4 – Assurer un développement urbain maîtrisé, développer les connexions urbaines et améliorer les mobilités

1- Œuvrer au développement de la mixité sociale et promouvoir un habitat durable et de qualité

DEVELOPPER L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE DE LA COMMUNE

- **Viser une production neuve qualitative :** matériaux sains, respect des normes énergétiques et durabilité, qualité et confort des logements proposés au-delà de la qualité de l'enveloppe architecturale, attention portée au coût global pour une offre financièrement accessible…).
- **Favoriser le parcours résidentiel des ménages en développant une offre de logements adaptée**
- **Améliorer le cadre de vie des quartiers pavillonnaires** en préservant les espaces de jardin, en luttant contre les divisions pavillonnaires et en évitant les divisions anarchiques de parcelles.
- Conditionner le développement de nouvelles opérations de logements au développement de projets bien intégrés, ayant un impact positif pour le quartier et ses habitants et permettant de valoriser le cadre de vie.

DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS

- **Diversifier l'offre de logement autant sur les produits proposés** (appartements, maisons individuelles, locatif, accessibilité) que sur les typologies développées.
- **Diminuer la part de logements** sociaux dans les quartiers comportant une forte concentration afin d'obtenir une répartition plus équilibrée de l'offre des logements sociaux ainsi qu'une mixité sociale plus importante à l'échelle de la commune.
- **Maximiser la part des droits de réservation de la Ville** dans le parc de logements locatifs sociaux.
- **Veiller à produire une offre de logements en adéquation avec les besoins des personnes âgées** (en tenant compte de la forte proportion de personnes âgées hébergées chez leurs proches) : solutions d'offre de services, adaptation des logements pour maintien à domicile, mutations au sein du parc social, hébergement spécifique.

1- Œuvrer au développement de la mixité sociale et promouvoir un habitat durable et de qualité

AMELIORER LES CONDITIONS D'HABITAT

- **Lutter contre la suroccupation** en intégrant une programmation plus ambitieuse en matière de grands logements.
- **Poursuivre l'engagement de la Ville dans la lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil.**
- **Lutter contre la précarité énergétique.**
- **Poursuivre le renouvellement urbain** dans le NPNRU de la Dame Blanche Nord et **préparer le renouvellement urbain** des quartiers Barbusses / Basses Bauves / Centre-Ville.
- **Veiller à la réhabilitation du parc ancien, notamment des copropriétés dégradées (dispositifs d'amélioration de l'Habitat en Centre-Ville, Dame Blanche Ouest et Dame Blanche Nord).**
- **Valoriser le potentiel en matière d'espaces extérieurs privatifs ou communs dans le bâti collectif existant.**
- **Travailler en partenariat avec les bailleurs sociaux afin d'assurer un meilleur entretien et une réhabilitation du parc social vieillissant (projet de renouvellement urbain de la Dame Blanche Nord, réhabilitations dans le quartier de la Dame Blanche Ouest, la Muette, etc.).**

2- Poursuivre l'amélioration de l'offre et développer l'accessibilité aux équipements et services

POURSUIVRE L'AMELIORATION DE L'OFFRE EN EQUIPEMENTS

- **Chercher à stabiliser les effectifs scolaires par une politique d'ensemble** (logements destinés aux familles, intervention sur les équipements scolaires, lutte contre le décrochage scolaire…).
- **Répondre à la demande en structure d'accueil collectif de petite enfance et diversifier les modalités d'accueil.**
- **Améliorer l'offre d'activités sportives à travers :**
  - **L'amélioration de l'accès au sport et l'inclusion de tous les publics** (femmes, personnes âgées, personnes handicapées…), en proposant notamment des activités sportives non genrées.
  - **Le développement des pratiques sportives autonomes et de plein air sécurisées,** en complémentarité de l'offre proposée par les clubs sportifs.
  - Le développement d'activités conjointes en vue de **mixer les usages** (ex : aires de jeux pour les enfants / aménagements sportifs pour les parents).
  - **La programmation d'aménagements sportifs dans le cadre des projets de résidentialisation**, en lien avec les bailleurs

AMELIORER L'ACCESSIBILITE AUX EQUIPEMENTS

- **Mener une réflexion quant à la localisation des futurs équipements** (accessibilité, visibilité, rôle dans la vie des quartiers), notamment dans les quartiers manquant d'équipements de proximité (Lutèce, Croix-Buard, Carnot…).
- **Adopter une stratégie globale et inclusive à destination de tous les publics** en faveur de l'accès à la culture et aux loisirs notamment par la création du pôle d'innovation sociale et culturelle
- **Equilibrer l'offre d'actions sociales** en implantant une nouvelle offre dans les secteurs déficitaires.
- **Développer des activités fédératrices à l'échelle de la ville**, et notamment à l'attention des publics jeunes, afin que les habitants se déplacent d'un quartier à l'autre.
- **S'appuyer sur les différents espaces ouverts de la commune** (espaces verts, autres espaces publics,…) **pour compléter l'offre au sein des équipements sur des fonctions favorables à la santé :** parcours culturel de plein air, lieux propices à la cohésion sociale, ressourcement et santé mentale…

2- Poursuivre l'amélioration de l'offre et développer l'accessibilité aux équipements et services

AMELIORER L'ACCES AUX SOINS POUR L'ENSEMBLE DE LA POPULATION

- **Améliorer l'accès aux soins de la population**, en encourageant la tendance à l'installation de nouveaux professionnels médicaux observée ces dernières années, avec des spécialités tenant compte des structures démographiques (place des jeunes, vieillissement en cours…).

- **Assurer une couverture du territoire** en équipements médicaux, notamment à travers de nouveaux projets de structures de santé **tel que les projets de maisons de santé dans les quartiers de la Lutèce, des Basses Bauves et de la Dame Blanche Nord.**

FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DE PRATIQUES FAVORABLES A LA SANTE

Intégrer cette dimension dans les projets urbains majeurs sur la commune :

- Anticiper la programmation d'offres immobilières adaptées à des structures de santé, pouvant être en lien avec la création d'espaces de proximité dédiés à la santé / bien-être (jardins thérapeutiques, agrès de sports inter-générationnels)…

- Favoriser des projets de santé en mettant en avant la réduction des inégalités sociales de santé, la promotion de l'activité physique, de l'alimentation saine, la lutte contre la précarité énergétique…

3 - Diversifier l'offre commerciale et assurer un maillage du territoire communal

MIEUX REPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS

- **Renforcer la complémentarité entre les polarités principales** (centres commerciaux) **et les polarités de quartiers existantes** (offre commerciale incluant les marchés forains), en lien avec l'offre d'équipements.
- **Maintenir voire développer l'ensemble des polarités commerciales de proximité.**
- **Améliorer la polarité du centre ville** en travaillant notamment à une recomposition de l'offre commerciale et une amélioration des usages.

RENFORCER L'ATTRACTIVITE COMMERCIALE DE LA COMMUNE

- **Poursuivre les efforts de réhabilitation des principales polarités commerciales (Les Doucettes, les Mouettes, etc.).**
- **Améliorer la qualité des espaces publics** à proximité des polarités commerciales afin de faciliter leur utilisation par tous les publics.
- **Améliorer les accès et le stationnement** (véhicules, cycles) vers les polarités commerciales.

DEVELOPPER UNE OFFRE COMMERCIALE DE QUALITE

- **Encadrer le développement des commerces en dehors des polarités commerciales existantes.**
- **Recréer une offre de locaux commerciaux adaptée aux besoins** lors d'opérations de renouvellement urbain.
- **Encourager l'accueil de commerces privilégiant les circuits courts et l'agriculture biologique** tout en restant accessibles à la majorité des habitants.

4 –Assurer un développement urbain maîtrisé, développer les connexions urbaines et améliorer les mobilités

ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE

- **Assurer la transformation du quartier de gare Garges-Sarcelles** par l'achèvement de la ZAC des Portes de la Ville et la requalification du secteur de la halle Saint-Just, comprenant la création d'un pôle dédié à l'économie sociale et solidaire.
- **Réaménager la place du 19 mars 1962 au Vieux Pays** afin de valoriser les grands projets d'équipements et le centre historique de la Ville.
- **Poursuivre le renouvellement urbain** dans le quartier NPNRU de la Dame Blanche Nord et **préparer le renouvellement urbain** des quartiers Barbusses / Basses Bauves / Centre-Ville.
- **Aménager le Fort de Stains et de la coulée verte en un espace paysager** permettant de rassembler les habitants autour d'activités sportives, pédagogiques et de loisirs.

AMELIORER LES CONNEXIONS URBAINES A L'ECHELLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

- **Atténuer les coupures urbaines et développer les connexions entre les quartiers à travers :**
  - La valorisation des liaisons existantes et la création de parcours (sportifs, culturels, cyclables…) dans la ville, permettant les déplacements de tous les habitants en lien avec une signalétique incitative (ex : indication des temps de trajet à pied ou à vélo), vectrice de l'identité de la Ville.
  - L'apaisement de la circulation sur les grands axes.
- **Optimiser le potentiel de développement et la lisibilité des entrées de ville** : pôle gare et ses abords, entrée de ville Nord (ZAE de la Muette et ZAC du Pont de Pierre), et entrée de ville sud (Argentière, Parc Geroges Valbon et ZAE des Doucettes).

4 –Assurer un développement urbain maîtrisé, développer les connexions urbaines et améliorer les mobilités

AMELIORER L'ACCESSIBILITE DE LA COMMUNE ET ACCOMPAGNER LES PROJETS DE TRANSPORTS

- **Mettre en œuvre le projet de l'avenue du Parisis afin de décongestionner le territoire.**

- **Accompagner le développement des lignes de transports structurantes (**BHNS Garges-Sarcelles – Parc des Expositions – Roissy-Pôle et prolongement du T5 en direction de la Courneuve et Saint-Denis Pleyel) et favoriser leur insertion urbaine et paysagère par la création d'itinéraires cyclables et l'embellissement des abords des axes de circulation.

DEVELOPPER DES MODES DE MOBILITES FAVORABLES A LA SANTE

- **Porter un projet d'ensemble favorable à l'activité physique du quotidien** : place centrale pour la marche active et le vélo, favoriser les activités ludiques et sportives libres et de plein air.

- **Favoriser la pratique du vélo** en développant des pistes cyclables sur le territoire et des infrastructures favorables aux déplacements actifs, dans le cadre du Schéma directeur des liaisons douces en cours.

- **Traiter la question de la sécurité et du partage de l'espace public** entre piétons, vélos, trottinettes, véhicules motorisés, personnes à mobilité réduite… et favoriser la place du piéton dans la ville.

- **Renforcer les possibilités d'accès en mobilité actives vers les polarités** commerciales, d'équipements et de loisirs et vers les espaces verts.

2 - Faire ville par la solidarité et les connexions urbaines : rassembler et connecter

Améliorer le cadre de vie des quartiers pavillonnaires en préservant les espaces de jardin, en luttant contre les divisions pavillonnaires et en évitant les divisions anarchiques de parcelles.

Diversifier l'offre de logements
Améliorer les conditions d'habitat

Poursuivre le projet de renouvellement urbain de la Dame Blanche Nord

Finaliser le projet de renouvellement urbain de la Dame Blanche Ouest

Préparer le renouvellement urbain des quartiers Barbusse/ Basses Bauves et Centre-Ville

Poursuivre l'amélioration de l'offre et développer l'accessibilité aux équipements et services

Développer une nouvelle offre d'enseignement spécifique attractive (cité scolaire à vocation internationale, collège privé).

Assurer une couverture du territoire en équipements médicaux, notamment à travers de nouveaux projets de structures de santé

Conserver et valoriser les équipements publics de rayonnement supra-communale notamment la patinoire intercommunale et le gymnase Pablo Neruda

Adopter une stratégie globale et inclusive à destination de tous les publics en faveur de l'accès à la culture et aux loisirs notamment par la création du pôle d'innovation sociale et culturelle

Aménager un espace vert et des équipements sportifs de plein air sur le site Mornet.

Réaffirmer la place de Centre-Ville

Polarités principales

Polarités de quartiers

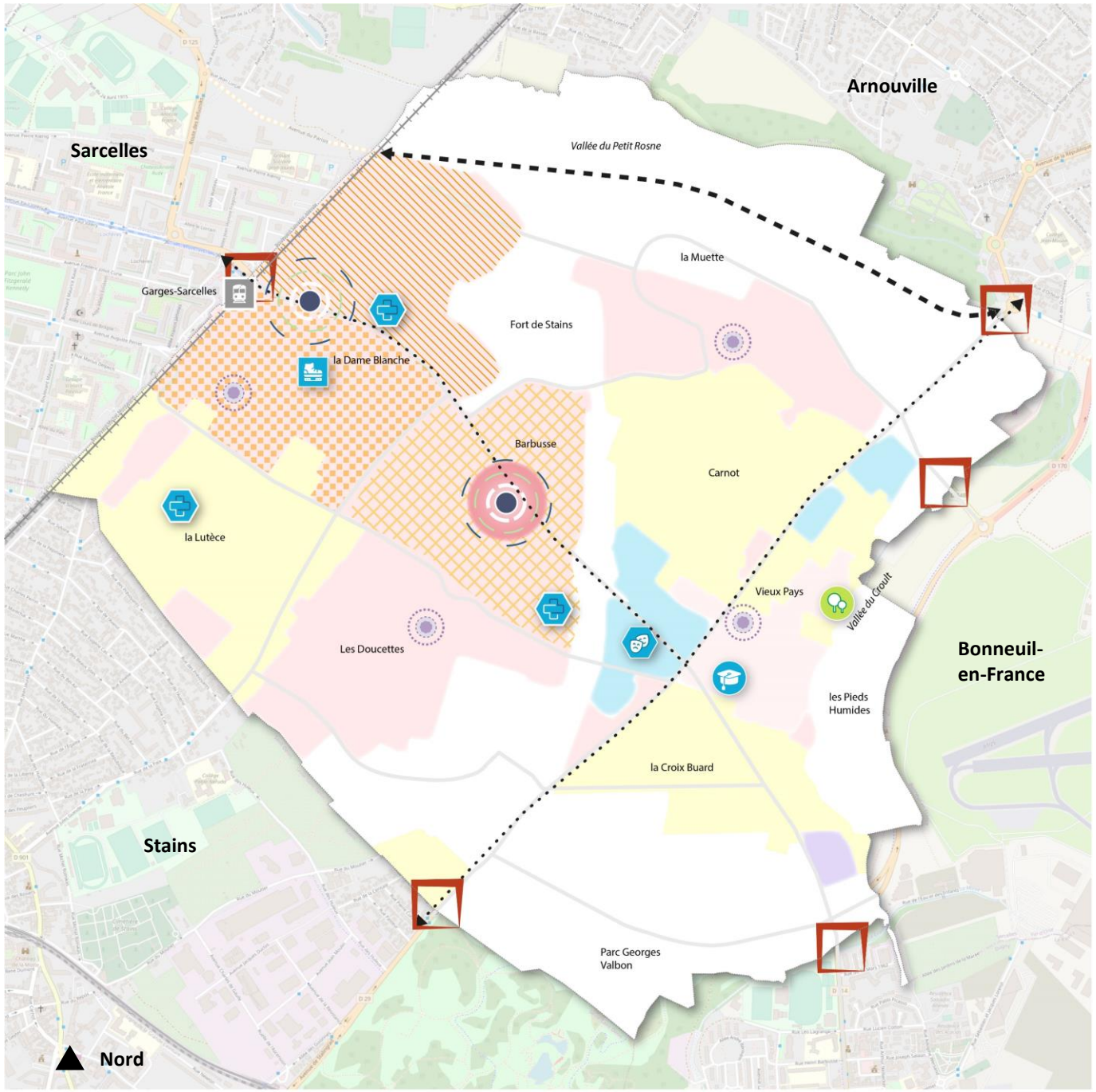
Poursuivre les efforts de réhabilitation des principales polarités commerciales

Améliorer la qualité des entrées de ville

Mettre en œuvre le projet de l'avenue du Parisis afin de décongestionner le territoire.

Accompagner le développement des lignes de transports structurantes : BHNS Garges-Sarcelles – Parc des Expositions – Roissy-Pôle et prolongement du T5 en direction de Saint-Denis Pleyel.

Apaiser la circulation sur les grands axes.



Axe 3

Favoriser la résilience du territoire face au changement climatique et promouvoir un environnement favorable à la santé

1 - Valoriser les espaces verts et cours d'eau de la commune pour leur rôle dans la lutte contre le changement climatique et la qualité du cadre de vie

2 - Relever le défi de l'adaptation au changement climatique : améliorer la résilience du territoire, intégrer les risques et nuisances dans l'aménagement et créer un environnement favorable à la santé et au bien-être.

1- Valoriser les espaces verts et cours d'eau de la commune pour leur rôle dans la lutte contre le changement climatique et la qualité du cadre de vie

- **Limiter à X ha la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestier** et réfléchir le développement urbain dans une logique d'éviter, réduire, compenser ses impacts sur l'environnement.
- **Conserver et valoriser les espaces verts** de la commune, éléments repères au sein du paysage et facteur d'attractivité de la ville.
- **Renaturer certains quartiers** pour donner accès à la nature, vectrice de bien-être, de fraicheur et de biodiversité.
- **Requalifier les espaces verts sans vocation**, en particulier dans les secteurs de grands ensembles et **limiter la densification dans les zones pavillonnaires** pour conserver les espaces verts.
- **Améliorer la qualité des entrées de ville et des grands axes** : valoriser les axes structurants et leur mise en valeur paysagère et architecturale, prendre en compte le projet de BHNS et l'amélioration des circulations douces sur ces axes,
- **Valoriser la présence des cours d'eau et des sols naturels** pour leur rôle majeur dans le stockage des eaux pluviales, la biodiversité, la régulation du climat local et la qualité du cadre de vie.
- **Renforcer les continuités naturelles** identifiées sur le territoire, favoriser leur accès afin de faire bénéficier les Gargeois de ces espaces de nature.
- **Encourager la création de nouvelles continuités** (notamment du Parc de la Courneuve aux vallées du Croult et du Petit Rosne).
- **Préserver les milieux humides des vallées de l'urbanisation.**
- **Favoriser l'intégration et la préservation des animaux et de la faune urbaine.**

2- Relever le défi de l'adaptation au changement climatique : améliorer la résilience du territoire, intégrer les risques et nuisances dans l'aménagement et créer un environnement favorable à la santé et au bien-être.

- **Accroître la naturalité en milieu urbain** (végétalisation, espaces de pleine terre, toitures et murs végétalisés) **afin de renforcer la résilience du territoire, en particulier face aux îlots de chaleur urbains** par la création d'îlots de fraicheur et la captation du carbone.
- **Assurer la préservation** et l'amélioration **des milieux naturels et des continuités écologiques :** vallée du Petit Rosne, vallée du Croult, coulée verte, Fort de Stains, parc de la Courneuve, zones humides.
- Mettre en application la charte de la construction durable pour les nouvelles constructions (à développer en lien avec la charte)
- **Prévoir des prescriptions limitant les risques de détérioration du bâti** dans les zones soumises aux aléas retrait-gonflement des argiles.
- **S'adapter au contexte géologique et aux risques de mouvements de terrain** existants (présence de gypse, d'alluvions compressibles et d'argile dans le sous-sol).
- **Limiter l'imperméabilisation des sols** et gérer les eaux de pluies courantes à la parcelle sous réserve d'une compatibilité avec la nature des sols et notamment la présence de gypse.
- **Prendre en compte les risques de pollution des sols** et les nuisances engendrées.
- **Encourager le développement des énergie renouvelables et des mobilités douces** comme alternatives à l'utilisation des énergies fossiles et de la voiture individuelle, émetteurs importants de gaz à effets de serre
- Développer un réseau de chaleur propre, produit localement et au prix stable à long terme pour les gargeois, en lien avec la station d'épuration du SIAH.
- Faciliter le raccordement au réseau de chaleur et imposer une obligation de raccordement

2- Relever le défi de l'adaptation au changement climatique : améliorer la résilience du territoire, intégrer les risques et nuisances dans l'aménagement et créer un environnement favorable à la santé et au bien-être.

- **Prendre en compte les nuisances (sonores/qualité de l'air)** liées au transport aérien et routier dans les futurs projets : orienter les projets comportant du logement ou des équipements accueillant des publics fragiles dans les zones les moins exposées ; limiter l'urbanisation autour des axes les plus exposés ; mettre en œuvre des mesures de réduction du bruit à la source (écran anti-bruit, chicanes…).

- **Prendre en compte le phénomène d'îlots de chaleur** urbains au sein des secteurs de projet, par la qualité des constructions (performance énergétique, choix des matériaux, gestion des eaux de pluie…) et par la conception des espaces verts (choix des essences, pleine terre, superficie, implantation) : valoriser les espaces verts sans vocation des grandes résidences et protéger les jardins des quartiers pavillonnaires.

- **Contribuer à l'amélioration de la qualité de l'air** notamment par la promotion de modes de déplacements à faible émissions.

- **Orienter la production agricole locale au service d'une alimentation de proximité, saine et peu coûteuse** (développement de l'agriculture urbaine, jardins partagés,…).

3 - Favoriser la résilience du territoire face au changement climatique et promouvoir un environnement favorable à la santé

Aménager le Fort de Stains et la coulée verte en un espace paysager permettant de rassembler les habitants autour d'activités sportives, pédagogiques et de loisirs.

Encourager la création de nouvelles continuités (notamment du Parc de la Courneuve aux vallées du Croult et du Petit Rosne).

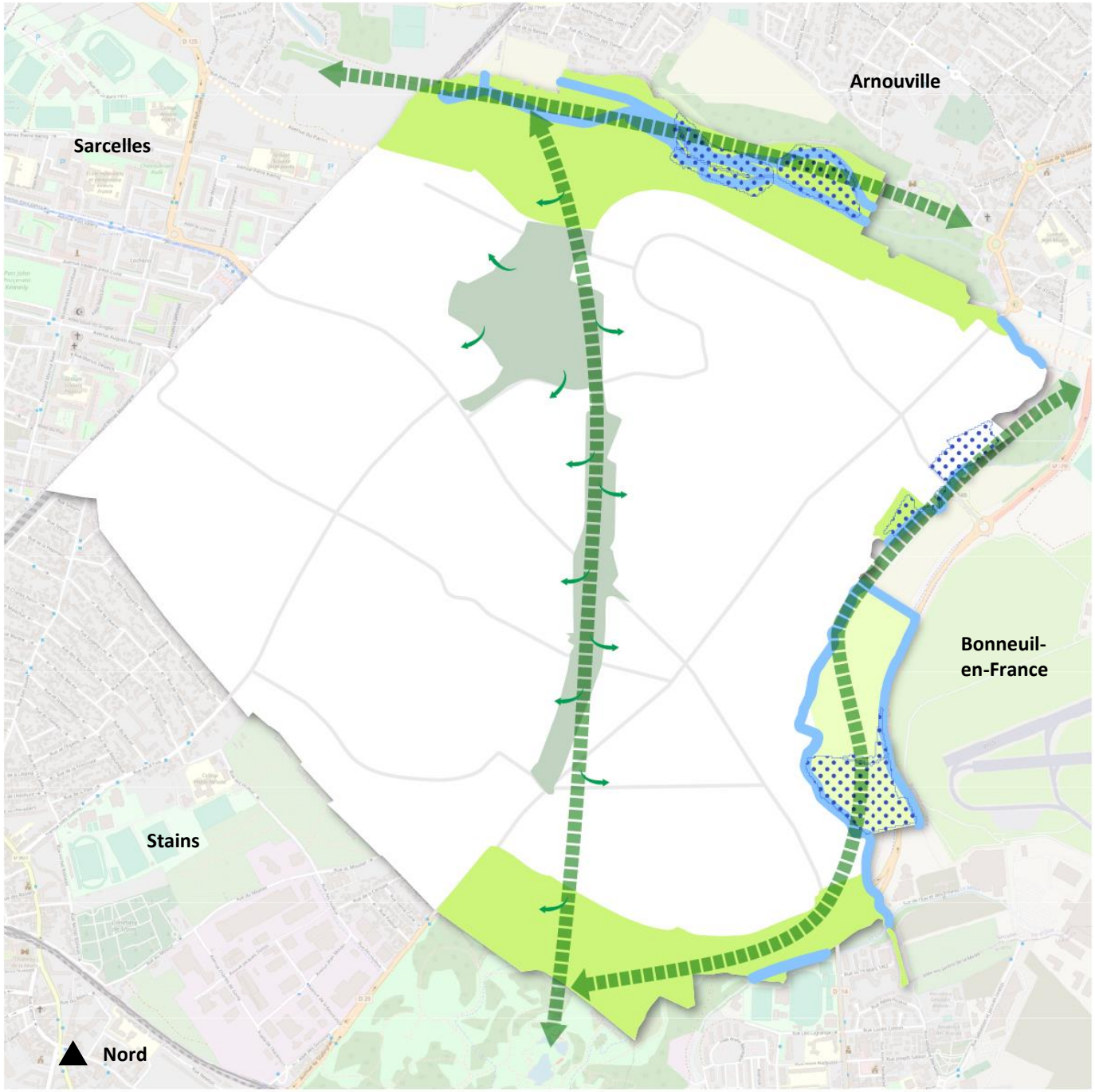
Renaturation et reméandrage du Croult

Mener une réflexion sur la création de continuités entre les cheminements piétons et les équipements sportifs et parcs, notamment aux abords du Fort de Stains.

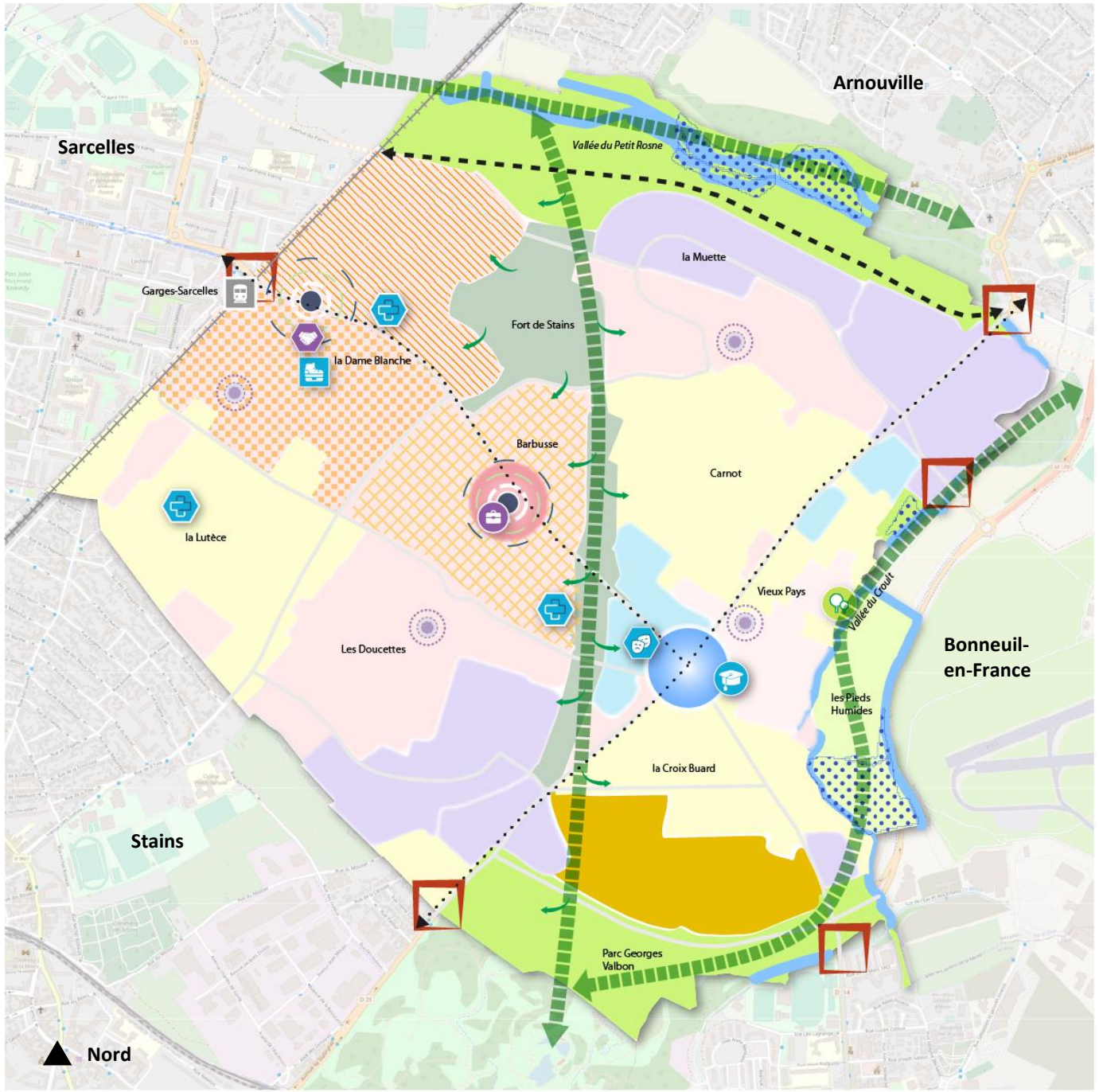
Renforcer les continuités naturelles identifiées sur le territoire en limitant l'artificialisation des sols sur ces emprises ; favoriser leur accès afin de faire bénéficier les Gargeois de ces espaces de nature.

Préserver les milieux humides des vallées de l'urbanisation.

Valoriser la présence des cours d'eau et des sols naturels pour leur rôle majeur dans le stockage des eaux pluviales, la biodiversité, la régulation du climat local et la qualité du cadre de vie.



Cartographie de synthèse



1 - Affirmer l'identité de Garges-lès-Gonesse, ville inclusive et innovante

Conforter l'attractivité des zones d'activités en améliorant leur desserte et leur lisibilité, et en améliorant leur qualité paysagère et environnementale (renaturation, lutte contre les îlots de chaleur urbains).
Requalifier notamment la ZAE de la Muette, en lien avec l'étude de diversification économique menée par la CARPF et en prenant en compte la création de l'avenue du Parisis. Conforter la vocation économique de la ZAE des Doucettes.

Faciliter l'accessibilité des Gargeois aux structures liées à l'emploi (bureau information jeunesse, pôle emploi...) notamment par la création d'un EMI (Espace Mutualisé Inclusif) rassemblant les structures autour de l'emploi

Favoriser le développement d'une économie profitable aux habitants notamment par la création d'une maison de l'économie sociale et solidaire

Structurer une polarité autour de l'innovation à rayonnement supra communal

Valoriser le site de la Sapinière comme un secteur d'attractivité et d'amélioration du cadre de vie à travers un projet de rayonnement supra-communal et d'intérêt général public répondant aux ambitions de formation, d'inclusion et de santé. Conditionner l'évolution du site à la valorisation des espaces naturels supports de biodiversité et à la limitation de l'imperméabilisation des sols.

2 - Faire ville par la solidarité et les connexions urbaines : rassembler et connecter

Améliorer le cadre de vie des quartiers pavillonnaires en préservant les espaces de jardin, en luttant contre les divisions pavillonnaires et en évitant les divisions anarchiques de parcelles.

Diversifier l'offre de logements
Améliorer les conditions d'habitat

Poursuivre le projet de renouvellement urbain de la Dame Blanche Nord

Finaliser le projet de renouvellement urbain de la Dame Blanche Ouest

Préparer le renouvellement urbain des quartiers Barbusse/ Basses Bauves et Centre-Ville

Poursuivre l'amélioration de l'offre et développer l'accessibilité aux équipements et services

Développer une nouvelle offre d'enseignement spécifique attractive (cité scolaire à vocation internationale, collège privé).

Assurer une couverture du territoire en équipements médicaux, notamment à travers de nouveaux projets de structures de santé

Conserver et valoriser les équipements publics de rayonnement supra-communale notamment la patinoire intercommunale et le gymnase Pablo Neruda

Adopter une stratégie globale et inclusive à destination de tous les publics en faveur de l'accès à la culture et aux loisirs notamment par la création du pôle d'innovation sociale et culturelle

Aménager un espace vert et des équipements sportifs de plein air sur le site Mornet.

Réaffirmer la place de Centre-Ville

Polarités principales

Polarités de quartiers

Poursuivre les efforts de réhabilitation des principales polarités commerciales

Améliorer la qualité des entrées de ville

Mettre en œuvre le projet de l'avenue du Parisis afin de décongestionner le territoire.

Accompagner le développement des lignes de transports structurantes : BHNS Garges-Sarcelles – Parc des Expositions – Roissy-Pôle et prolongement du T5 en direction de Saint-Denis Pleyel.

Apaiser la circulation sur les grands axes.

3 - Favoriser la résilience du territoire face au changement climatique et promouvoir un environnement favorable à la santé

Aménager le Fort de Stains et la coulée verte en un espace paysager permettant de rassembler les habitants autour d'activités sportives, pédagogiques et de loisirs.

Encourager la création de nouvelles continuités (notamment du Parc de la Courneuve aux vallées du Croult et du Petit Rosne).

Renaturation et reméandrage du Croult

Mener une réflexion sur la création de continuités entre les cheminements piétons et les équipements sportifs et parcs, notamment aux abords du Fort de Stains.

Renforcer les continuités naturelles identifiées sur le territoire en limitant l'artificialisation des sols sur ces emprises ; favoriser leur accès afin de faire bénéficier les Gargeois de ces espaces de nature.

Préserver les milieux humides des vallées de l'urbanisation.

Valoriser la présence des cours d'eau et des sols naturels pour leur rôle majeur dans le stockage des eaux pluviales, la biodiversité, la régulation du climat local et la qualité du cadre de vie.

Accusé de réception – Ministère de l'Intérieur
095-219502689-20251006-9420-DE-1-1
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 16/10/2025
Publié le 16/10/2025

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Conseil Municipal du 6 octobre 2025
DÉLIBÉRATION N° CM-25-062

OBJET :	Approbation de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

L'an deux mille vingt cinq, le six octobre, à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la Commune de Garges-lès-Gonesse, légalement convoqué, s'est assemblé à l'Espace Associatif des Doucettes (EAD) - 10 rue du Tiers Pot, sous la présidence de Benoit JIMENEZ, Maire.

Etaient présents : M. Benoit JIMENEZ, Mme Marie-Claude LALLIAUD, M. Daniel LOTAUT, Mme Tutem SAHINDAL-DENIZ, M. Gérard BONHOMET, Mme Bérard GUNOT, M. Yacine EL BOUGA, Mme Gisèle FREY, Mme Gulseren EKICI, M. Teddy VIRALDE, M. Ramzi ZINAOUI, Mme Françoise FAUCHER, M. Panhavuth HY, Mme Adiparamesvary SADASIVAM, M. Müfit BIRINCI, M. Alexandre KARACADAG, Mme Sylvie LETOURNEAU, Mme Conception DEREAC, M. Brahim TAQUI, M. Aimé LACHAUD, Mme Liliane GOURMAND, M. Karthik SANDIRAMOURTY, Mme Isabelle MEKEDICHE, M. Claude MARSEILLE, Mme Maria MORGADO, Mme Yvette LANGLOIS, M. Samy DEBAH, M. Dean NGUYEN, M. Ayachi BENREHAB, M. Tolgahan KUS, M. Rettina RADJOU, Mme Béatrice NIAT, M. Ali BELKADI, Mme Buket TEK.

Etaient représentés :
Mme Christine DIANE pouvoir à Mme Bérard GUNOT, Mme Marie-Thérèse LESUR pouvoir à Mme Sylvie LETOURNEAU, M. Makha DIAKHITE pouvoir à M. Teddy VIRALDE, M. Mamady CAMARA pouvoir à M. Yacine EL BOUGA, Mme Malika HADJ-AHMED pouvoir à M. Ramzi ZINAOUI, Mme Béatrice MADDI pouvoir à M. Rettina RADJOU.

Etaient absents : M. Maurice LEFEVRE, M. Benyounes ARRAJ, Mme Sarah ILMANY.

M. Müfit BIRINCI a été désigné(e) comme secrétaire de séance.

Accusé de réception – Ministère de l'Intérieur
095-219502689-20251006-9420-DE-1-1
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 16/10/2025
Publié le 16/10/2025

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.153-45 à L.153-48 relatifs aux procédures de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU),

Vu le Plan Local d'Urbanisme révisé approuvé par délibération du 26 juin 2023,

Vu la délibération n° CM-25-035 du Conseil municipal en date du 23 juin 2025 portant sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale et définissant les modalités de la mise à disposition du public du dossier de la présente modification simplifiée n°1 du PLU,

Vu les avis recueillis auprès des Personnes Publiques Associées (PPA), conformément à l'article L.132-7 du Code de l'Urbanisme,

Vu la mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°1 du lundi 7 juillet 2025 au vendredi 8 août 2025,

Vu l'absence de remarques de la part du public consignées sur le registre,

Vu les deux remarques formulées par courriel et réceptionnées sur l'adresse électronique : urbanisme@villedegarges.com,

Vu le bilan de la mise à disposition établi par Monsieur le Maire à l'issue de la mise à disposition du public, annexé à la présente délibération,

Vu le dossier de modification simplifiée du PLU approuvé qui comprend une notice de présentation ainsi que les pièces « Plan de zonage », « règlement écrit » modifiées pour annulation et remplacement au sein du dossier de PLU. Le dossier comprend en outre des annexes ainsi que les pièces administratives que constituent la délibération du Conseil Municipal n°CM-25-035 du 23 juin 2025 et l'avis n°MRAe AKIF-2025-036 du 21/05/2025 concluant à l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Garges-lès-Gonesse après examen au cas par cas à joindre au dossier de PLU,

Considérant que la modification simplifiée n°1 du PLU dispose de 5 objectifs principaux à savoir :

- Ajuster à la marge le règlement de la zone UH (quartiers pavillonnaires) : évolution des constructions existantes au-delà de la bande constructible, ajout de schémas pour clarifier certaines règles, etc.,
- Apporter des précisions réglementaires sur l'aspect extérieur des constructions : clôtures et toitures,
- Préciser certaines définitions et les mettre en cohérence (piscines et stationnement),
- Prendre en compte les risques naturels,
- Rectifier des erreurs matérielles.

Considérant que la mise à disposition du public s'est déroulée du lundi 7 juillet 2025

Accusé de réception – Ministère de l'Intérieur
095-219502689-20251006-9420-DE-1-1
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 16/10/2025
Publié le 16/10/2025

au vendredi 8 août 2025 inclus, conformément aux modalités arrêtées par le Conseil Municipal,

Considérant que le bilan de la mise à disposition fait apparaître cinq remarques, dont trois ont été prises en compte dans la modification simplifiée n°1, du fait de leur compatibilité avec les objectifs de celle-ci, et leur faible impact sur l'évolution du dossier final,

Considérant que la Commission Locale sur l'Eau du SAGE Croult Enghien Vieille Mer a formulé des observations relatives à des erreurs matérielles contenues dans le dossier, à savoir :

- Corriger le titre relatif « aux débordements de nappe », qui concerne « les remontées de nappe »,
- L'article relatif au « retrait gonflement des argiles, concerne en fait le risque inondation,
- La carte de l'aléa retrait et gonflement des argiles n'est donc pas adaptée.

Considérant que ces erreurs matérielles ont été prises en compte en ce qu'elles se réfèrent directement à l'objectif de prise en compte des risques naturels et les modifications suivantes ont été apportées au dossier arrêté :

- Le titre relatif aux « débordements de nappe » a été corrigé au profit des « remontées de nappe »,
- L'article relatif au retrait gonflement des argiles a été adapté pour évoquer le ruissellement conduisant au risque inondation et nuance la règle concernant les sous-sols en secteur d'aléa retrait et gonflement des argiles. Pour une meilleure lisibilité, les risques sont scindés en un article propre : « aléa inondation par ruissellement », « risque par remontée de nappe » et « aléa retrait gonflement des argiles »,
- La carte de l'aléa retrait et gonflement des argiles a été complétée par la carte du risque inondation.

Considérant que deux personnes ont formulé par courriel une remarque similaire portant sur deux zones différentes relative à la correction d'une erreur matérielle selon laquelle, le PLU actuel n'inclut pas les professions libérales dans des secteurs au sein desquels un certain nombre est déjà installé, à savoir les zones UH et UC,

Considérant que les zones UH et UC accueillent actuellement un grand nombre de professionnels de santé. Pour permettre l'évolution de leurs activités existantes et garantir le maintien d'un taux de professionnels de santé satisfaisant au regard des besoins des Gargeois, objectif positionné au cœur du PLU révisé en juin 2023, il convient de prendre en compte ces remarques qui entrent dans l'objectif de rectification d'erreurs matérielles du projet de révision du PLU. En effet, lors de la révision du PLU approuvé en juin 2023, il n'a pas été question d'interdire ces professionnels de santé au sein des zones d'habitation UH et UC. Aussi l'évolution des destinations et sous-destinations, précisées par le Guide « Evolution de la réglementation applicable aux destinations de constructions dans les PLU(i) » publié en juillet 2024 a permis de clarifier la sous destination applicable aux professionnels de santé / professions libérales, jusqu'alors intégrés dans les activités de bureau,

Accusé de réception – Ministère de l'Intérieur
095-219502689-20251006-9420-DE-1-1
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 16/10/2025
Publié le 16/10/2025

Considérant ainsi que les tableaux des destinations des zones UH et UC seront modifiés pour autoriser la sous destination « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle liées aux professions libérales »,

Considérant que les observations de NaTran et du SIAH n'ont pas été retenues parce qu'en dehors des objectifs de la modification :

- NaTran sollicite la modification du règlement du PLU pour y signaler la présence des ouvrages NaTran dans les dispositions générales ; l'autorisation de la construction d'équipements collectifs et de service public dans chaque zone traversée par un ouvrage NaTran ; la reproduction sur le plan de zonage des zones d'effets relatives à la maîtrise de l'urbanisation de tous les ouvrages NaTran (SUP 1 de la servitude I1),
  Ces observations ne sont pas retenues car hors du champ des objectifs de la modification simplifiée n° 1 du PLU. De plus, le plan de servitude doit être distinct du plan de zonage pour éviter de nuire à lisibilité de ce dernier. En tout état de cause, les servitudes d'utilité publiques étant opposables aux demandes d'autorisations d'urbanisme, l'instruction des dossiers tient nécessairement compte de leurs prescriptions,
- Le SIAH souhaite que le règlement soit précisé et renvoie au règlement d'assainissement du SIAH,
  Ces observations ne sont pas retenues, car elles sont sans rapport avec les objectifs poursuivis par la procédure de modification simplifiée n° 1 du PLU. Néanmoins, un rappel de la nécessité de respecter le règlement d'assainissement a été fait dans le chapitre « Conditions de desserte des terrains : 6.5 - Assainissement - eaux pluviales page 39 du règlement écrit ».

Ouï l'exposé du rapporteur, le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

▸ **APPROUVE** la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme, telle qu'amendée pour intégrer les observations du public et une remarque formulée par les Personnes Publiques Associées.

▸ **DIT** que le bilan de la mise à disposition, annexé à la présente délibération, est approuvé.

▸ **PRECISE** que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité conformément aux articles R.153-21 et R.153-22 du Code de l'Urbanisme.

▸ **INDIQUE** que conformément à l'article L.153-48 du Code de l'Urbanisme, la délibération approuvant la modification simplifiée est transmise au préfet et devient exécutoire un mois après sa transmission, sauf si celui-ci notifie une demande de modification.

▸ **PRECISE** que Monsieur le Maire est chargé de l'exécution de la présente délibération.

Pièces jointes :

Accusé de réception – Ministère de l'Intérieur
095-219502689-20251006-9420-DE-1-1
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 16/10/2025
Publié le 16/10/2025

- Notice de présentation du projet de modification simplifiée
- Plan de zonage modifié
- Règlement écrit modifié
- Annexes
- Avis de la MRAE
- Bilan de la concertation

Par 31 voix pour : M. Benoit JIMENEZ, Mme Marie-Claude LALLIAUD, M. Daniel LOTAUT, Mme Tutem SAHINDAL-DENIZ, M. Gérard BONHOMET, Mme Bérard GUNOT, M. Yacine EL BOUGA, Mme Gisèle FREY, Mme Gulseren EKICI, M. Teddy VIRALDE, M. Ramzi ZINAOUI, Mme Françoise FAUCHER, M. Panhavuth HY, Mme Adiparamesvary SADASIVAM, M. Müfit BIRINCI, Mme Christine DIANE, M. Alexandre KARACADAG, Mme Sylvie LETOURNEAU, Mme Conception DEREAC, M. Brahim TAQUI, Mme Marie-Thérèse LESUR, M. Aimé LACHAUD, Mme Liliane GOURMAND, M. Karthik SANDIRAMOURTY, Mme Isabelle MEKEDICHE, M. Claude MARSEILLE, Mme Maria MORGADO, M. Makha DIAKHITE, Mme Yvette LANGLOIS, M. Mamady CAMARA, Mme Malika HADJ-AHMED.

Par 8 voix contre : M. Samy DEBAH, Mme Béatrice MADDI, M. Ayachi BENREHAB, M. Tolgahan KUS, M. Rettina RADJOU, Mme Béatrice NIAT, M. Ali BELKADI, Mme Buket TEK.

1 Conseiller Municipal s'abstient : M. Dean NGUYEN

Fait à Garges-lès-Gonesse, le 6 octobre 2025

Le Maire



Pour copie authentique

Benoit JIMENEZ

L'acte administratif pris par les autorités communales est exécutoire de plein droit dès lors qu'il a été publié, affiché ou notifié et transmis au contrôle de légalité.

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1
du Plan Local d'Urbanisme

NOTICE DE PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

Garges – lès - Gonesse

Sommaire

Introduction et choix de la procédure

Présentation et justification des modifications

Introduction et choix de la procédure

Présentation et justification des modifications

Depuis l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme (PLU) actuel approuvé le 26 juin 2023*, un certain nombre d'enjeux ont été identifiés et nécessitent une évolution du PLU dans le respect des orientations du PADD actuel.*

Choix de la procédure :

Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'Urbanisme. C'est au regard de ses dispositions et notamment des articles L 153-31 et L 153-36 que le choix de la modification simplifiée a été retenu.

L'article L 153-31 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le PADD) ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Dans les autres cas, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification en application des dispositions de l'article L 153-36 et suivants lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée en application des dispositions de l'article L153-45 du Code de l'urbanisme.

Ces conditions sont respectées par la présente modification, son contenu ne concernant que des ajustements limités du dispositif réglementaire (plan de zonage, règlement écrit).

En effet, les évolutions apportées au PLU sont limitées à une évolution ponctuelle et ciblée des règles et, de fait, ne génèrent pas d'augmentation des droits à construire supérieure à 20%, ni à l'échelle de la zone UH concernée, ni à celle du secteur UI modifié.

La justification précise du respect des dispositions du Code de l'urbanisme permettant de mettre en oeuvre la procédure de modification simplifiée est expliquée dans le détail dans la suite du document pour chacun des points de la modification.

Par ailleurs, il n'est prévu aucune évolution des orientations du PADD et les limites des zones boisées, naturelles ou des espaces boisés classés ne sont pas modifiées. La modification ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

Objets de la modification simplifiée du PLU :

Aujourd'hui la commune souhaite faire évoluer son PLU. La présente procédure de modification simplifiée du PLU de Garges – lès – Gonesse a 5 objectifs principaux :

1. **Ajuster à la marge sur le règlement de la zone UH** (quartiers pavillonnaires) : évolution des constructions existantes au-delà de la bande constructible, ajout de schémas pour clarifier certaines règles…
2. **Précisions règlementaires sur l'aspect extérieur des constructions** : Clôtures et toitures
3. **Précisions des définitions et mise en cohérence** (piscines et stationnement) **;**
4. **Prise en compte des risques naturels ;**
5. **Rectifications des erreurs matérielles ;**
6. **Précisions et compléments à titre informatif.**

Introduction et choix de la procédure

Présentation et justification des modifications

1. Apporter des ajustements à la marge sur le règlement de la zone UH (quartiers pavillonnaires)

Apporter des ajustements à la marge sur le règlement de la zone UH

Ajout d'un schéma pour illustrer la règle

AVANT

Zone UH

Article 2.5 - Hauteur maximale des constructions

[…]

Au sein des secteurs UHb :
La hauteur maximale des constructions est fixée à la hauteur existante à la date d'approbation du présent règlement.

Les extensions autorisées doivent correspondre à un seul niveau habitable et avoir une hauteur maximale inférieure ou égale à **3,5 mètres**.

APRES

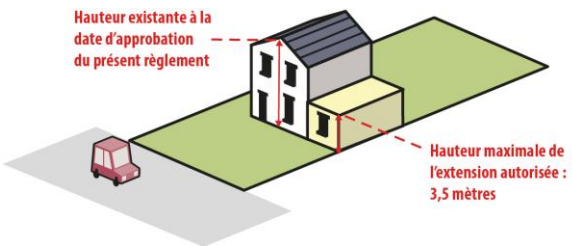
Zone UH

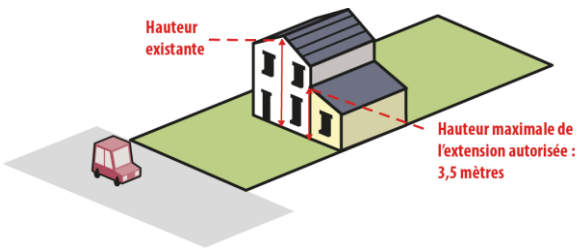
Article 2.5 - Hauteur maximale des constructions

[…]

Au sein des secteurs UHb :
La hauteur maximale des constructions est fixée à la hauteur existante à la date d'approbation du présent règlement.

Les extensions autorisées doivent correspondre à un seul niveau habitable et avoir une hauteur maximale inférieure ou égale à **3,5 mètres**.





JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

L'ajout d'un schéma permet de faciliter la compréhension de la règle concernant la hauteur maximale autorisée des extensions de constructions existantes.

Apporter des ajustements à la marge sur le règlement de la zone UH

Ajout d'un schéma pour illustrer la règle

AVANT

Zone UH

Article 2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

En secteur UHa :

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

La bande de retrait doit être accompagnée d'un traitement paysager et végétalisé (accès, entrées de parking, et places de stationnement exclus).

Bande constructible :

Au-delà d'une bande constructible d'une profondeur de 15 mètres, mesurés à partir de l'alignement, seules sont autorisées les constructions annexes.

APRES

Zone UH

Article 2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

En secteur UHa :

Règles générales :

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

La bande de retrait doit être accompagnée d'un traitement paysager et végétalisé (accès, entrées de parking, et places de stationnement exclus).

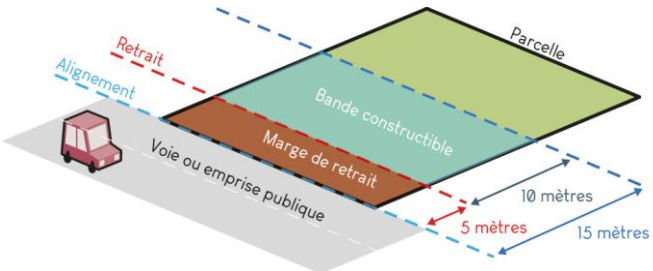
Bande constructible :

~~Au-delà d'une bande constructible d'une profondeur de 15 mètres, mesurés à partir de l'alignement, seules sont autorisées les constructions annexes.~~

Au-delà d'une bande constructible d'une profondeur de 15 mètres, mesurée à partir de l'alignement, seules sont autorisées :

- les constructions annexes,
- les piscines.

Pour les constructions principales existantes à la date d'approbation du présent règlement (06/10/2025), implantées au-delà de la bande constructible, des modifications et des extensions de constructions sont autorisées.



JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

L'ajout d'un schéma permet de mieux comprendre la règle de la bande constructible de 15 mètres et les marges de retrait par rapport à la voie ou emprise publique. La question des piscines sera traitée dans la partie *3. Précisions des définitions du lexique.*

Apporter des ajustements à la marge sur le règlement de la zone UH

Extension des constructions existantes au – delà de la bande constructible

AVANT

Zone UH

Article 2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

En secteur UHa :

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

La bande de retrait doit être accompagnée d'un traitement paysager et végétalisé (accès, entrées de parking, et places de stationnement exclus).

Bande constructible :

Au-delà d'une bande constructible d'une profondeur de 15 mètres, mesurés à partir de l'alignement, seules sont autorisées les constructions annexes.

APRES

Zone UH

Article 2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

En secteur UHa :

Règles générales :

[…]

Règles spécifiques :

Les constructions existantes au-delà de la bande constructible :

Pour les constructions principales existantes à la date d'approbation du présent règlement (06/10/2025), implantées au-delà de la bande constructible, des modifications et des extensions de constructions peuvent être réalisées dans la mesure où elles respectent les conditions cumulatives suivantes :

- Elles respectent les autres règles du présent règlement,
- Que l'extension soit inférieure à 25m² d'emprise au sol maximum et avec une hauteur maximale de 3,5 mètres à l'acrotère et 7 mètres au faîtage, utilisable une seule fois à la date d'approbation du présent règlement (06/10/2025).

Dans le cas d'une non-conformité de la construction existante avec la règle générale de l'article 2.2 *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*, l'extension doit respecter les autres conditions ci-dessus, et ne doit pas aggraver la non-conformité de la construction. En outre, la hauteur de l'extension est limitée à 3,5 mètres maximum au point le plus haut et le linéaire de façade créé dans la marge de retrait ne doit pas excéder 5 mètres.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La procédure de modification vise à permettre une légère évolution des constructions existantes implantées hors de la bande constructible. L'évolution sera limitée à 25m² maximum et une hauteur maximale équivalente à la règle générale *2.5 - Hauteur maximale des constructions*. Pour les constructions qui sont également implantées dans la marge de retrait par rapport aux limites séparatives, les extensions sont limitées à 3,5 mètres de hauteur au point le plus haut et à 5 mètres de linéaire de façade créé (conformément aux dispositions communes applicables en toutes zones).

Apporter des ajustements à la marge sur le règlement de la zone UH

Extension des constructions existantes au – delà de la bande constructible

AVANT

Zone UH

Article 2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales :

Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait.

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres depuis la limite séparative du fond de parcelle

En cas d'implantation en retrait, la marge de retrait minimale par rapport à la limite séparative doit respecter les prescriptions suivantes :

- si la façade de la construction comporte des ouvertures créant des vues, la marge de retrait doit être au moins égale à la hauteur à l'égout (L=H), avec un minimum de 4 mètres.
- si la façade de la construction ne comporte pas des ouvertures créant des vues, la marge de retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout (L=H/2) avec un minimum de 2,50 mètres.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La procédure de modification vise à permettre une légère évolution des constructions existantes implantées hors de la bande constructible. L'évolution sera limitée à 25m² maximum et une hauteur maximale équivalente à la règle générale *2.5 - Hauteur maximale des constructions*. Pour les constructions qui sont également implantées dans la marge de retrait par rapport aux limites séparatives, les extensions sont limitées à 3,5 mètres de hauteur au point le plus haut et à 5 mètres de linéaire de façade créé (conformément aux dispositions communes applicables en toutes zones).

APRES

Zone UH

Article 2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales :

Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait.

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres depuis la limite séparative du fond de parcelle

En cas d'implantation en retrait, la marge de retrait minimale par rapport à la limite séparative doit respecter les prescriptions suivantes :

- si la façade de la construction comporte des ouvertures créant des vues, la marge de retrait doit être au moins égale à la hauteur à l'égout (L=H), avec un minimum de 4 mètres.
- si la façade de la construction ne comporte pas des ouvertures créant des vues, la marge de retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout (L=H/2) avec un minimum de 2,50 mètres.

Règles spécifiques :

Uniquement en secteur Uha :

Pour les constructions principales existantes à la date d'approbation du présent règlement (06/10/2025), implantées au-delà de la bande constructible, des modifications et des extensions de constructions peuvent être réalisées dans la mesure où elles respectent les conditions cumulatives suivantes :

- Elles respectent la règle générale du présent article et les autres règles du présent règlement,
- Que l'extension soit inférieure à 25m² d'emprise au sol maximum et avec une hauteur maximale de 3,5 mètres à l'acrotère et 7 mètres au faîtage, utilisable une seule fois à la date d'approbation du présent règlement (06/10/2025).

Dans le cas d'une non-conformité de la construction existante avec la règle générale, l'extension doit respecter les autres conditions ci-dessus, et ne doit pas aggraver la non-conformité de la construction. En outre, la hauteur de l'extension est limitée à 3,5 mètres maximum au point le plus haut et le linéaire de façade créé dans la marge de retrait ne doit pas excéder 5 mètres.

Apporter des ajustements à la marge sur le règlement de la zone UH

Extension des constructions existantes au – delà de la bande constructible

AVANT

Zone UH

Article 2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

Au sein des secteurs UHa :

L'*emprise au sol* maximale des constructions est fixée à 40 % de la superficie de *l'unité foncière*.

Au sein des secteurs UHb :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à l'emprise existante à la date d'approbation du présent règlement augmentée au maximum de 20m².

APRES

Zone UH

Article 2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

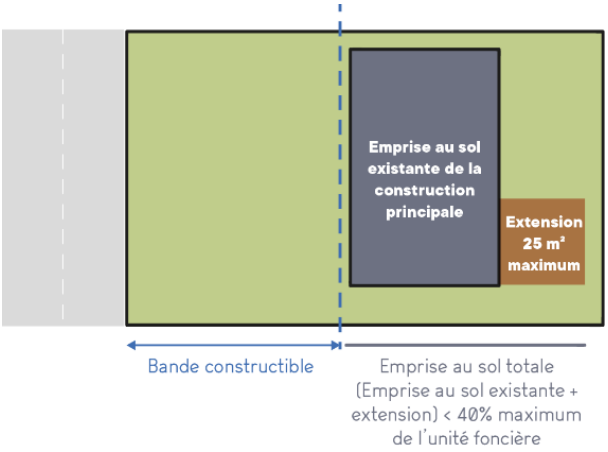
Au sein des secteurs UHa :

Règle générale :

L'*emprise au sol* maximale des constructions est fixée à 40 % de la superficie de *l'unité foncière*.

Règles spécifiques :

Pour les constructions principales existantes à la date d'approbation du présent règlement (06/10/2025), implantées au-delà de la bande constructible : une extension est admise sous condition qu'elle soit inférieure à 25m² d'emprise au sol maximum pour toute construction principale existante, non cumulable avec la règle générale et utilisable une seule fois.



Au sein des secteurs UHb :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à l'emprise existante à la date d'approbation du présent règlement augmentée au maximum de 20m².

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La procédure de modification vise à permettre une légère évolution des constructions existantes implantées hors de la bande constructible. L'évolution sera limitée à 25m² maximum et une hauteur maximale équivalente à la règle générale *2.5 - Hauteur maximale des constructions*. Pour les constructions qui sont également implantées dans la marge de retrait par rapport aux limites séparatives, les extensions sont limitées à 3,5 mètres de hauteur au point le plus haut et à 5 mètres de linéaire de façade créé (conformément aux dispositions communes applicables en toutes zones).

Apporter des ajustements à la marge sur le règlement de la zone UH

Extension des constructions existantes au – delà de la bande constructible

AVANT

Zone UH

Article 2.5 - Hauteur maximale des constructions

Le premier niveau de plancher habitable ne peut pas être situé en dessous du terrain naturel.

Pour les constructions neuves, les sous-sols sont interdits.

Au sein des secteurs UHa :

La hauteur des constructions ne peut excéder **7 mètres** au faîtage.

Au sein des secteurs UHb :

La hauteur maximale des constructions est fixée à la hauteur existante à la date d'approbation du présent règlement.

Les extensions autorisées doivent correspondre à un seul niveau habitable et avoir une hauteur maximale inférieure ou égale à **3,5 mètres**.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La procédure de modification vise à permettre une légère évolution des constructions existantes implantées hors de la bande constructible. L'évolution sera limitée à 25m² maximum et une hauteur maximale équivalente à la règle générale *2.5 - Hauteur maximale des constructions*. Pour les constructions qui sont également implantées dans la marge de retrait par rapport aux limites séparatives, les extensions sont limitées à 3,5 mètres de hauteur au point le plus haut et à 5 mètres de linéaire de façade créé (conformément aux dispositions communes applicables en toutes zones).

La modification de la règle générale avec la précision de la hauteur à l'acrotère sera justifiée dans la partie *3. Précisions des définitions du lexique* et la suppression de l'interdiction des sous-sols en zone UH dans la partie *4. Prise en compte des risques.*

APRES

Zone UH

Article 2.5 - Hauteur maximale des constructions

Le premier niveau de plancher habitable ne peut pas être situé en dessous du terrain naturel.

~~Pour les constructions neuves, les sous-sols sont interdits.~~

Au sein des secteurs UHa :

Règle générale :

La hauteur des constructions ne peut excéder **3,5 mètres** à l'acrotère et **7 mètres** au faîtage.

Règles spécifiques :

Au-delà de la bande constructible

Pour les constructions principales existantes à la date d'approbation du présent règlement (06/10/2025), implantées au-delà de la bande constructible, des modifications et des extensions de constructions peuvent être réalisées dans la mesure où elles respectent les conditions cumulatives suivantes :

- Elles respectent la règle générale du présent article et les autres règles du présent règlement,
- Que l'extension soit inférieure à 25m² d'emprise au sol maximum et avec une hauteur maximale de 3,5 mètres à l'acrotère et 7 mètres au faîtage, utilisable une seule fois à la date d'approbation du présent règlement (06/10/2025).

Dans le cas d'une non-conformité de la construction existante avec la règle générale de l'article *2.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*, l'extension doit respecter les autres conditions ci-dessus, et ne doit pas aggraver la non-conformité de la construction. En outre, la hauteur de l'extension est limitée à 3,5 mètres maximum au point le plus haut et le linéaire de façade créé dans la marge de retrait ne doit pas excéder 5 mètres.

Au sein des secteurs UHb :

La hauteur maximale des constructions est fixée à la hauteur existante à la date d'approbation du présent règlement.

Les extensions autorisées doivent correspondre à un seul niveau habitable et avoir une hauteur maximale inférieure ou égale à **3,5 mètres**.

Introduction et choix de la procédure

Présentation et justification des modifications

2. Précisions règlementaires sur l'aspect extérieur des constructions

Précisions règlementaires sur l'aspect des constructions

Les clôtures

AVANT

Dispositions communes applicables en toutes zones :

CLÔTURES

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,…) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

La mise en œuvre de clôtures ayant l'aspect de panneaux béton est interdite.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres sur rue et en limites séparatives. Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres en limite de zone, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure au tiers de la hauteur totale.

[…]

APRES

Dispositions communes applicables en toutes zones :

CLÔTURES

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,…) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

~~La mise en œuvre de clôtures ayant l'aspect de panneaux béton est interdite.~~ . L'usage de matériaux non qualitatifs ayant l'aspect de plaque de béton, claustra etc. est interdit.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres sur rue et en limites séparatives au point le plus haut (chapeau…). Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres en limite de zone, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure au tiers de la hauteur totale.

[…]

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La procédure de modification vise à préciser les règles concernant les clôtures pour à la fois éviter toute mauvaise interprétation et viser à une harmonisation sur l'ensemble de la commune.

Les matériaux non qualitatifs sont désormais interdits afin de préserver l'harmonie des clôtures le long des emprises publiques.

Enfin, la composition des clôtures est précisée pour chaque secteur afin d'être en accord avec la typologie architecturale et paysagère.

Présentation et justification des modifications

Précisions règlementaires sur l'aspect des constructions

Les clôtures

AVANT

Dispositions communes applicables en toutes zones :

CLÔTURES

[…]

En bordure des voies et des espaces publics :

Les clôtures doivent être composées d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur représentant au maximum 1/3 de la hauteur totale surmonté d'un élément obligatoirement ajouré sur au moins 50% de sa surface, composé d'une grille ou d'un barreaudage doublé d'une haie végétale. Les lames horizontales seront interdites.

Toutefois au sein de la zone UA, les clôtures peuvent être également composées d'un mur plein réalisé en pierres apparentes ou en maçonnerie enduite. Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.
Toutefois au sein du secteur UCa, les clôtures doivent être composées d'un ensemble constitué d'un muret maçonné surmonté d'un élément obligatoirement largement ajouré composé d'une grille ou d'un barreaudage doublé d'une haie végétale.
Au sein de la zone N, les clôtures doivent être constituées de grillage doublé de haie vive ou d'une simple haie vive.

APRES

Dispositions communes applicables en toutes zones :

CLÔTURES

[…]

En bordure des voies et des espaces publics :

~~Les clôtures doivent être composées d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur représentant au maximum 1/3 de la hauteur totale surmonté d'un élément obligatoirement ajouré sur au moins 50% de sa surface, composé d'une grille ou d'un barreaudage doublé d'une haie végétale. Les lames horizontales seront interdites.~~

Règles générales :

Les clôtures sur rue devront être composées :

- D'un mur plein réalisé en pierres apparentes ou en maçonnerie enduite ;
- D'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur représentant au maximum la moitié de la hauteur au point le plus haut de la clôture, surmonté d'un élément préférentiellement ajouré composé d'une grille, de lames ou d'un barreaudage.

Règles spécifiques :

Toutefois au sein de la zone UA, les clôtures peuvent être également composées d'un mur plein réalisé en pierres apparentes ou en maçonnerie enduite. Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

~~**Toutefois au sein du secteur UCa**, les clôtures doivent être composées d'un ensemble constitué d'un muret maçonné surmonté d'un élément obligatoirement largement ajouré composé d'une grille ou d'un barreaudage doublé d'une haie végétale.~~

Toutefois au sein de la zone UI, La règle générale ne s'applique pas. Les clôtures devront faire l'objet d'un traitement simple. Les clôtures doivent être composées soit :

- d'un treillis (grillage…), qui pourra être doublé d'une haie vive ;
- d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur de 50 centimètres maximum surmonté d'un élément ajouré composé soit d'une grille, d'un grillage ou d'un barreaudage.

Au sein de la zone N, les clôtures doivent être constituées de grillage doublé de haie vive ou d'une simple haie vive.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La procédure de modification vise à préciser les règles concernant les clôtures pour à la fois éviter toute mauvaise interprétation et viser à une harmonisation sur l'ensemble de la commune.

Les matériaux non qualitatifs sont désormais interdits afin de préserver l'harmonie des clôtures le long des emprises publiques.

Enfin, la composition des clôtures est précisée pour chaque secteur afin d'être en accord avec la typologie architecturale et paysagère.

Précisions règlementaires sur l'aspect des constructions

Les clôtures

AVANT

Dispositions communes applicables en toutes zones :

CLÔTURES

[…]

Les portails et portillons d'accès

Ils seront de forme simple, plein sur 1/3 de leur surface et ajourée sur les 2/3 restant de manière notable, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres et leur largeur est limitée à 4 mètres au maximum (hormis en zone UI).

APRES

Dispositions communes applicables en toutes zones :

CLÔTURES

[…]

Les portails et portillons d'accès

Les portails et portillons pleins pourront être admis. Ils doivent présenter une harmonie (matériaux, dimensions, couleurs) avec le reste de la clôture.

Ils seront de forme simple, ajourés ~~plein sur 1/3 de leur surface et ajourée sur les 2/3 restant de manière notable~~, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres au point le plus haut et leur largeur est limitée à 4 mètres au maximum (hormis en zone UI). En zone UI uniquement, la largeur est limitée à 5 mètres au maximum.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La procédure de modification vise à préciser les règles concernant les clôtures pour à la fois éviter toute mauvaise interprétation et viser à une harmonisation sur l'ensemble de la commune.

Les matériaux non qualitatifs sont désormais interdits afin de préserver l'harmonie des clôtures le long des emprises publiques.

Enfin, la composition des clôtures est précisée pour chaque secteur afin d'être en accord avec la typologie architecturale et paysagère.

Précisions règlementaires sur l'aspect des constructions

Les toitures

AVANT

Dans les dispositions communes applicables en toutes zones :

TOITURES

Au sein de la zone UH, les toitures des constructions principales doivent être réalisées à deux pans dont la pente comprise entre 35° et 45° et auront un aspect tuile à l'exception des extensions des constructions existantes d'un seul niveau réalisée en rez-de-chaussée. Les ouvertures en toiture reprendront les formes des lucarnes traditionnelles (à fronton ou à la capucine) et ne devront pas être dans le prolongement des façades. Toutefois, les châssis vitrés peuvent être autorisés s'ils sont posés dans le plan de la toiture et de faibles dimensions.

APRES

Dans les dispositions communes applicables en toutes zones :

TOITURES

~~**Au sein de la zone UH,** les toitures des constructions principales doivent être réalisées à deux pans dont la pente comprise entre 35° et 45° et auront un aspect tuile à l'exception des extensions des constructions existantes d'un seul niveau réalisée en rez-de-chaussée.~~

Au sein de la zone UH, les toitures des constructions principales doivent respecter les conditions suivantes :

- Être réalisées à deux pans dont la pente sera comprise entre 35° et 45°
- Avoir un aspect tuile

Pour les extensions de constructions principales existantes à la date d'approbation du présent règlement (06/10/2025), réalisées d'un seul niveau en rez-de-chaussée, il n'est pas fixé de règle. L'extension doit néanmoins avoir une certaine harmonie avec la construction existante (en matière de gabarit, matériaux utilisés, teintes de couleur, insertion architecturale de l'extension...).

Les ouvertures en toiture reprendront les formes des lucarnes traditionnelles (à fronton ou à la capucine) et ne devront pas être dans le prolongement des façades. Toutefois, les châssis vitrés peuvent être autorisés s'ils sont posés dans le plan de la toiture et de faibles dimensions.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La modification a pour objectif de clarifier la règle sur les toitures terrasses pour la rendre plus compréhensible. En effet, les toitures terrasses sont autorisées en zone UH pour les extensions de construction existante sur un seul niveau.

Précisions règlementaires sur l'aspect des constructions

Les toitures

AVANT

Zone UH

Article 2.5 - Hauteur maximale des constructions

Le premier niveau de plancher habitable ne peut pas être situé en dessous du terrain naturel.

Pour les constructions neuves, les sous-sols sont interdits.

Au sein des secteurs UHa :

La hauteur des constructions ne peut excéder **7 mètres** au faîtage.

[…]

APRES

Zone UH

Article 2.5 - Hauteur maximale des constructions

Le premier niveau de plancher habitable ne peut pas être situé en dessous du terrain naturel.

~~Pour les constructions neuves, les sous-sols sont interdits.~~

Au sein des secteurs UHa :

Règle générale :

La hauteur des constructions ne peut excéder **3,5 mètres** à l'acrotère et **7 mètres** au faîtage.

[…]

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La modification a pour objectif de clarifier la règle sur les toitures terrasses pour la rendre plus compréhensible. En effet, les toitures terrasses sont autorisées en zone UH pour les extensions de construction existante sur un seul niveau.

La modification de la règle générale avec la suppression de l'interdiction des sous-sols en zone UH dans la partie *4. Prise en compte des risques.*

Introduction et choix de la procédure

Présentation et justification des modifications

3. Précisions des définitions du lexique

Précision des définitions du lexique

Les piscines

AVANT

Lexique

Définition de l'emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements, tels que les éléments de modénatures et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux et des encorbellements.

Les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont à comptabiliser dans leur emprise.

L'emprise au sol totale d'un terrain est constituée de la somme des emprises de toutes les constructions figurant sur celui-ci (constructions principales, constructions *annexes*) ainsi que des terrasses ou débord de *sous-sols* en élévation de 0,60 m ou plus par rapport au terrain naturel. Les murs de *clôture* présents sur le terrain ne sont pas constitutifs d'emprise au sol.

Les aires de stationnement en *sous-sol* ne sont pas prises en compte dans le calcul de cette emprise.

APRES

Lexique

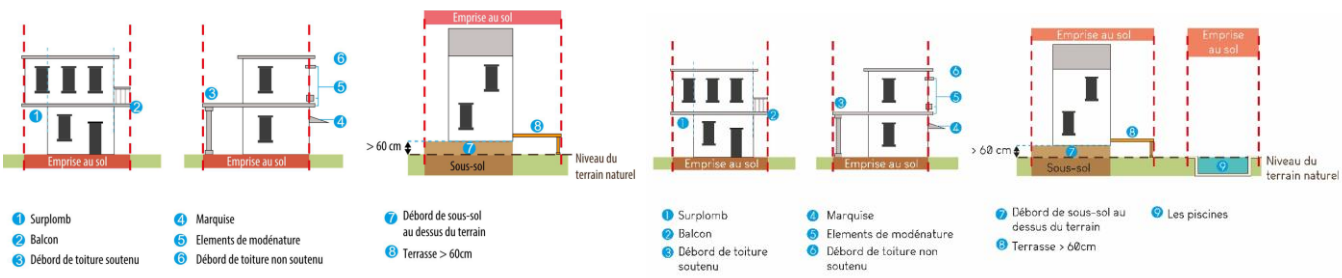
Définition de l'emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements, tels que les éléments de modénatures et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux et des encorbellements.

Les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont à comptabiliser dans leur emprise.

L'emprise au sol totale d'un terrain est constituée de la somme des emprises de toutes les constructions figurant sur celui-ci (constructions principales, constructions *annexes*) ainsi que des terrasses ou débord de *sous-sols* en élévation de 0,60 m ou plus par rapport au terrain naturel et les piscines (margelles comprises). Les murs de *clôture* présents sur le terrain ne sont pas constitutifs d'emprise au sol.

Les aires de stationnement en *sous-sol* ne sont pas prises en compte dans le calcul de cette emprise.



JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Au regard des enjeux environnementaux, la définition de l'emprise au sol inclut maintenant les piscines afin qu'elles puissent entrer dans le calcul de l'emprise au sol maximum des constructions dans chaque zone.

Avec cette modification, la commune souhaite limiter l'artificialisation des sols.

Précision des définitions du lexique

Les piscines

AVANT

Lexique

Définition d'une construction annexe

Est considérée comme construction annexe, une construction qui répond simultanément aux trois conditions ci-après :

- une construction d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et d'une hauteur inférieure à 2 mètres ;
- une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité mais à usage d'abri de jardin, locaux techniques des piscines, remise à bois, chaufferie ;
- une construction non contiguë à une construction principale.

Tout élément accolé à la construction principale est considéré comme une extension, quel qu'en soit la hauteur et le matériau de construction, et doit respecter les mêmes règles que la construction principale. Les abris de type remise à bois dont la structure est ouverte sur au moins une des faces, d'une emprise au sol limitée à 4m² et d'une hauteur limitée à 2 mètres, ne sont pas concernés par cette règle.

Au sens du présent règlement, les piscines ne sont pas identifiées comme des constructions annexes. À ce titre elles ne génèrent pas d'emprise au sol mais doivent respecter les dispositions en matière d'espaces de pleine terre et d'espaces perméables.

APRES

Lexique

Définition d'une construction annexe

Est considérée comme construction annexe, une construction qui répond simultanément aux trois conditions ci-après :

- une construction d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et d'une hauteur inférieure à 2 mètres ;
- une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité mais à usage d'abri de jardin, locaux techniques des piscines, remise à bois, chaufferie ;
- une construction non contiguë à une construction principale.

Tout élément accolé à la construction principale est considéré comme une extension, quel qu'en soit la hauteur et le matériau de construction, et doit respecter les mêmes règles que la construction principale. Les abris de type remise à bois dont la structure est ouverte sur au moins une des faces, d'une emprise au sol limitée à 4m² et d'une hauteur limitée à 2 mètres, ne sont pas concernés par cette règle.

Au sens du présent règlement, les piscines ne sont pas identifiées comme des constructions annexes. ~~À ce titre elles ne génèrent pas d'emprise au sol mais doivent respecter les dispositions en matière d'espaces de pleine terre et d'espaces perméables.~~

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Au regard des enjeux environnementaux, la définition de l'emprise au sol inclut maintenant les piscines afin qu'elles puissent entrer dans le calcul de l'emprise au sol maximum des constructions dans chaque zone.

Avec cette modification, la commune souhaite limiter l'artificialisation des sols.

Procéder à des ajustements règlementaires

Les piscines

AVANT

Zone UH

Article 2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales :

Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur les *limites séparatives* latérales ou en retrait.

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres depuis la *limite séparative* du fond de parcelle

En cas d'implantation en retrait, la marge de retrait minimale par rapport à la *limite séparative* doit respecter les prescriptions suivantes :

- si la *façade* de la construction comporte des *ouvertures créant des vues*, la marge de retrait doit être au moins égale à la hauteur à l'égout (L=H), avec un minimum de 4 mètres.

- si la *façade* de la construction ne comporte pas des *ouvertures créant des vues*, la marge de retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout (L=H/2) avec un minimum de 2,50 mètres.

[…]

APRES

Zone UH

Article 2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales :

Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur les *limites séparatives* latérales ou en retrait.

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres depuis la *limite séparative* du fond de parcelle

En cas d'implantation en retrait, la marge de retrait minimale par rapport à la *limite séparative* doit respecter les prescriptions suivantes :

- si la *façade* de la construction comporte des *ouvertures créant des vues*, la marge de retrait doit être au moins égale à la hauteur à l'égout (L=H), avec un minimum de 4 mètres.

- si la *façade* de la construction ne comporte pas des *ouvertures créant des vues*, la marge de retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout (L=H/2) avec un minimum de 2,50 mètres.

Règles spécifiques :

L'implantation des piscines :

Les piscines, margelles comprises, et leurs accessoires techniques doivent être implantées à au moins 2,5 mètres des limites séparatives.

[…]

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Les piscines n'étaient pas règlementées en matière de distance par rapport aux limites séparatives. Pour limiter les conflits de voisinage, une règle est inscrite en zone UH.

Désormais les piscines avec les margelles et accessoires techniques compris doivent être implantées à 2,5 mètres minimum des limites séparatives.

Procéder à des ajustements règlementaires

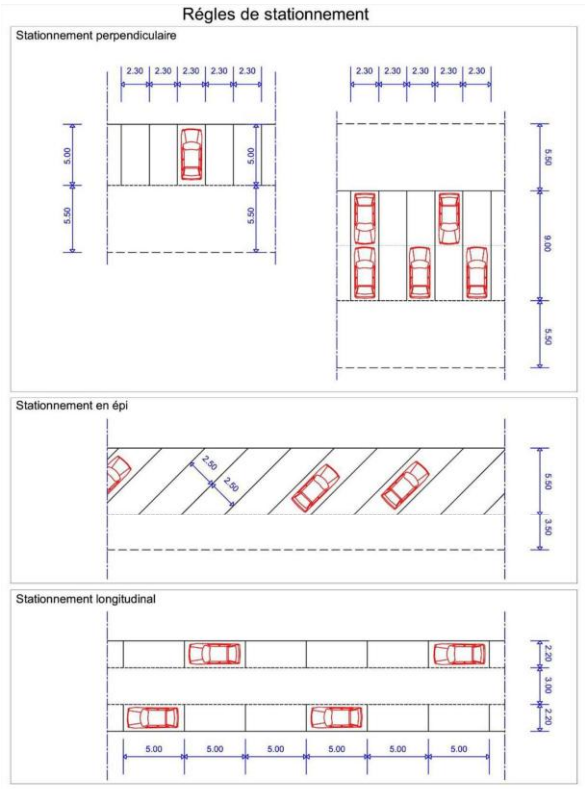
Le stationnement

AVANT

Dispositions applicables à toutes les zones

Le stationnement

Les places de stationnement doivent avoir une dimension minimale de 2,30 m de largeur et de 5 m de longueur. Dans tous les cas, un recul minimum de 5 mètres est obligatoire pour l'accès à cette place sauf en cas d'implantation à l'alignement.

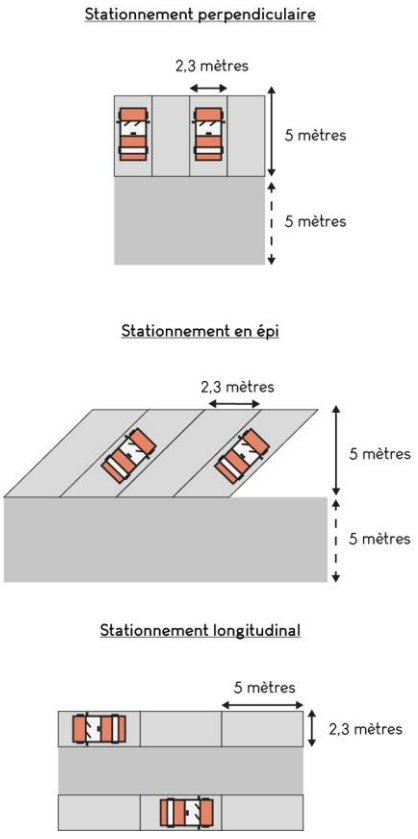


APRES

Dispositions applicables à toutes les zones

Le stationnement

Les places de stationnement doivent avoir une dimension minimale de 2,30 m de largeur et de 5 m de longueur. Dans tous les cas, un recul minimum de 5 mètres est obligatoire pour l'accès à cette place sauf en cas d'implantation à l'alignement.



JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Le schéma pour les règles de stationnement est actualisé sans aucune modification de la règle. Cela vise une meilleure compréhension globale.

Introduction et choix de la procédure

Présentation et justification des modifications

4. Prise en compte des risques

Les sous – sols dans les zones résidentielles

AVANT

Dispositions communes applicables en toutes zones :

3 - Performance énergétique et environnementale

Aucune règle spécifique dans les dispositions communes applicables en toutes zones.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

La commune est soumise au risque retrait-gonflement des argiles et au risque inondation notamment lié au risque de ruissellement et aux remontées de nappe. Des précisions sont apportées notamment par rapport aux **sous-sols utilisés** comme des logements et ainsi limiter l'exposition des habitants à ces risques.

APRES

Dispositions communes applicables en toutes zones :

3 - Performance énergétique et environnementale

RISQUE LIÉ AU RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

Dans un contexte de dérèglement climatique et afin de limiter l'exposition des habitant au risque lié aux retraits et gonflements des argiles**, les sous-sols des constructions ne pourront pas être à destination d'habitat dans les secteurs où l'exposition est moyenne.**

La carte de l'aléa précisant les zones concernées est annexée au présent règlement et au PLU.

RISQUE DE RUISSELLEMENT

Lors de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement en surface. En conséquence, il importe au constructeur de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les locaux ne soient pas inondés. **Dans les zones à aléa fort à moyen, les ouvertures des pièces en sous-sol sont interdites de sorte que les eaux pluviales ruisselant ou s'accumulant en surface ne puissent les inonder. Enfin, les sous-sols des constructions ne pourront pas être à destination d'habitat, devront avoir une hauteur maximale de 2 mètres et la constitution de cours anglaises par excavation du sol est interdite.**

La carte de l'aléas inondation par ruissellement précisant les zones concernées est annexée au PLU.

RISQUE INONDATION PAR REMONTÉE DE NAPPE ET INONDATIONS DE CAVE :

La commune est concernée par des zones potentiellement sujettes aux remontées de nappe ou aux inondations de cave. Si des évènements pluvieux exceptionnels surviennent et engendrent une recharge exceptionnelle, le niveau de la nappe peut alors atteindre la surface du sol et provoquer une inondation "par remontée de nappe".

Certaines précautions peuvent être prises pour éviter les dégâts les plus importants, notamment des procédés de construction adaptés (sous-sol non étanche, des circuits électriques munis de coupe-circuit sur l'ensemble des phases d'alimentation, une installation adaptée des chaudières et des cuves de combustible, et éviter les produits potentiellement polluants...)

Dans les zones résidentielles uniquement (UA ; UC ; UH) potentiellement sujettes aux remontées de nappe et aux inondations de cave, les sous-sols devront être non étanches, sans aucune ouverture. Enfin, les sous-sols ne pourront pas être à destination d'habitat, devront avoir une hauteur maximale de 2 mètres et la constitution de cours anglaises par excavation du sol est interdite.

La carte de localisation des zones concernées est annexée au PLU.

Les sous – sols dans les zones résidentielles

AVANT

Dispositions applicables à toutes les zones :

OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL

[…]

En toutes zones sont interdits :

- les dépôts de matériaux ou de matériels, d'épaves,
- les activités engendrant des nuisances olfactives ou sonores,
- les activités engendrant des nuisances de fumées ou des poussières, etc.,
- les installations classées soumises à autorisation sauf dans les conditions définies ci-avant,
- les installations classées soumises à enregistrement sauf dans les conditions définies ci-avant,
- la création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs,
- la création d'aire de dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs, à l'exception de la zone UI
- le stationnement de caravane à l'extérieur de bâtiment clos et couvert,
- les constructions légères de type baraquement en dehors des périodes de chantier,
- Les affouillements et exhaussements du sol, sauf s'ils sont nécessaires à des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

APRES

Dispositions applicables à toutes les zones :

OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL

[…]

En toutes zones sont interdits :

- les dépôts de matériaux ou de matériels, d'épaves,
- les activités engendrant des nuisances olfactives ou sonores,
- les activités engendrant des nuisances de fumées ou des poussières, etc.,
- les installations classées soumises à autorisation sauf dans les conditions définies ci-avant,
- les installations classées soumises à enregistrement sauf dans les conditions définies ci-avant,
- la création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs,
- la création d'aire de dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs, à l'exception de la zone UI
- le stationnement de caravane à l'extérieur de bâtiment clos et couvert,
- les constructions légères de type baraquement en dehors des périodes de chantier,
- Les affouillements et exhaussements du sol, sauf s'ils sont nécessaires à des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- les ouvertures donnant sur l'extérieur et/ou les surfaces habitables dans les parties de construction situées en sous-sol dans les secteurs sujets aux inondations (cf dispositions générales, partie 2 – rappels de dispositions législatives, règlementaires et jurisprudentielles, et de délibérations municipales).

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

La commune est soumise au risque inondation notamment lié au risque de ruissellement et aux remontées de nappe. Des précisions sont apportées notamment par rapport aux **sous-sols utilisés** comme des logements et ainsi limiter l'exposition des habitants à ces risques.

Les sous – sols dans les zones résidentielles

AVANT

Lexique

Aucune définition des cours anglaises.

APRES

Lexique

Cours anglaise

Une "cour anglaise » fait référence à un type d'aménagement architectural et est partiellement ou entièrement située au niveau du sous-sol d'un bâtiment. Elle correspond à une cour au niveau du sous-sol et encaissée entre la façade d'un bâtiment et la limite du terrain, qui servait entre autres à l'origine à éclairer et ventiler ce niveau, en plus de permettre dans certains cas un accès direct à ce niveau.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

La commune est soumise au risque inondation notamment lié au risque de ruissellement et aux remontées de nappe. Des précisions sont apportées notamment par rapport aux **sous-sols utilisés** comme des logements et ainsi limiter l'exposition des habitants à ces risques.

Les sous – sols dans les zones résidentielles

AVANT

Annexes du règlement écrit :

Aucune carte de localisation du risque lié au ruissellement.

APRES

Annexes du règlement écrit :

8. Carte de l'aléa inondation par ruissellement



JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

La commune est soumise au risque inondation notamment lié au risque de ruissellement et aux remontées de nappe. Des précisions sont apportées notamment par rapport aux **sous-sols utilisés** comme des logements et ainsi limiter l'exposition des habitants à ces risques.

Les sous – sols dans les zones résidentielles

AVANT

Annexes du PLU :

Aucune carte de localisation du risque lié au ruissellement.

APRES

Annexes du PLU :



JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

La commune est soumise au risque inondation notamment lié au risque de ruissellement et aux remontées de nappe. Des précisions sont apportées notamment par rapport aux **sous-sols utilisés** comme des logements et ainsi limiter l'exposition des habitants à ces risques.

Les sous – sols dans les zones résidentielles

AVANT

Annexes du règlement écrit :

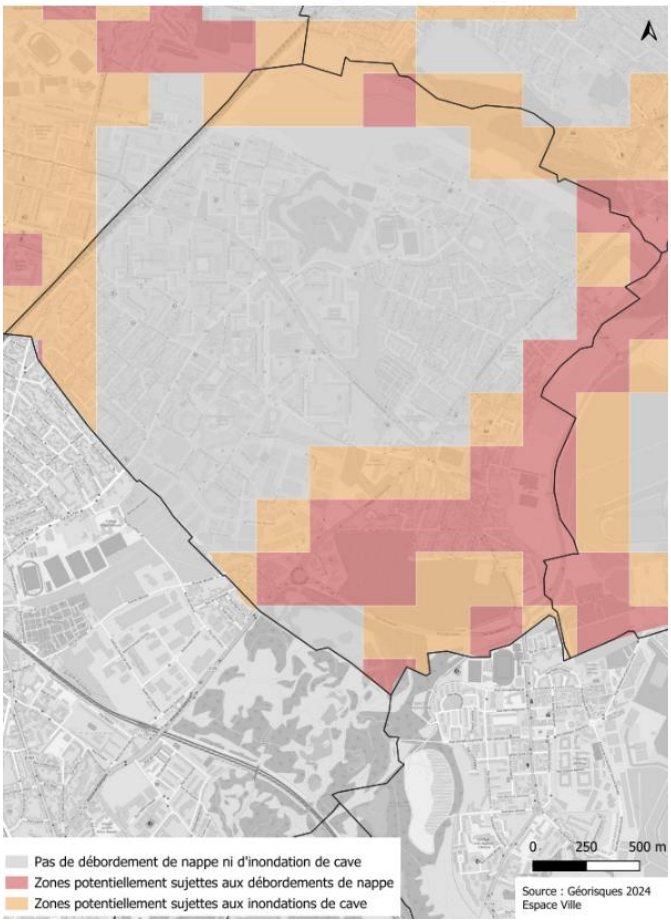
Aucune carte de localisation du risque lié aux remontées de nappes.

APRES

Annexes du règlement écrit :

7. Carte de l'exposition au risque de remontée de nappe

Carte de l'exposition au risque de remontée de nappe



JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

La commune est soumise au risque inondation notamment lié au risque de ruissellement et aux remontées de nappe. Des précisions sont apportées notamment par rapport aux **sous-sols utilisés** comme des logements et ainsi limiter l'exposition des habitants à ces risques.

Les sous – sols dans les zones résidentielles

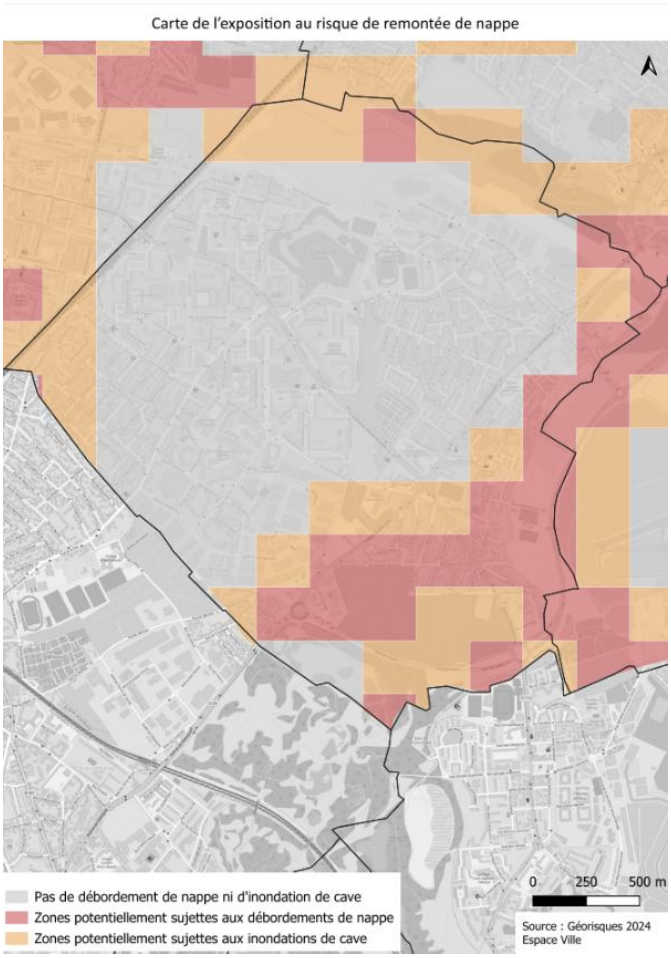
AVANT

Annexes du PLU :

Aucune carte de localisation du risque lié aux remontées de nappes.

APRES

Annexes du PLU :



JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

La commune est soumise au risque inondation notamment lié au risque de ruissellement et aux remontées de nappe. Des précisions sont apportées notamment par rapport aux **sous-sols utilisés** comme des logements et ainsi limiter l'exposition des habitants à ces risques.

Précisions règlementaires sur l'aspect des constructions

Les toitures

AVANT

Zone UH

Article 2.5 - Hauteur maximale des constructions

Le premier niveau de plancher habitable ne peut pas être situé en dessous du terrain naturel.

Pour les constructions neuves, les sous-sols sont interdits.

[…]

APRES

Zone UH

Article 2.5 - Hauteur maximale des constructions

Le premier niveau de plancher habitable ne peut pas être situé en dessous du terrain naturel.

~~Pour les constructions neuves, les sous-sols sont interdits.~~

[…]

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La procédure de modification simplifiée vise également la suppression de l'interdiction de créer des sous-sols pour les constructions neuves car la commune souhaite uniquement limiter l'exposition aux risques des habitants par l'interdiction de rendre habitable les sous-sols dans les zones à risque. En revanche, ce niveau de construction pourra être utilisé à d'autres fins (stockage, garage…)

Introduction et choix de la procédure

Présentation et justification des modifications

5. Rectification des erreurs matérielles

Rectifications des erreurs matérielles.

AVANT

Règlement écrit –

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES :

Les documents graphiques présentent la division du territoire en :

Les zones urbaines
- UA : secteur ancien,
- UC : secteurs des grandes résidences,
- UH : secteurs résidentiels individuels,
- UE : secteurs d'équipements

La zone naturelle (N)

La zone à urbaniser fermée (2AU)

APRES

Règlement écrit –

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES :

Les documents graphiques présentent la division du territoire en :

Les zones urbaines
- UA : secteur ancien,
- UC : secteurs des grandes résidences,
- UH : secteurs résidentiels individuels,
- UI : secteur à dominante d'activités économiques,
- UE : secteurs d'équipements

La zone naturelle (N)

La zone à urbaniser fermée (2AU)

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

L'introduction du règlement écrit dans le *chapitre 2. Division du territoire en zones et contenu des documents graphiques* est corrigé pour intégrer la zone UI. En effet, cette zone existante n'apparaissait pas dans les zones urbaines du territoire.

Rectifications des erreurs matérielles.

Point de contexte :

Les parcelles actuellement occupée par une mosquée ont été classées en zone UIa lors de la révision du PLU approuvée le 23 juin 2023.

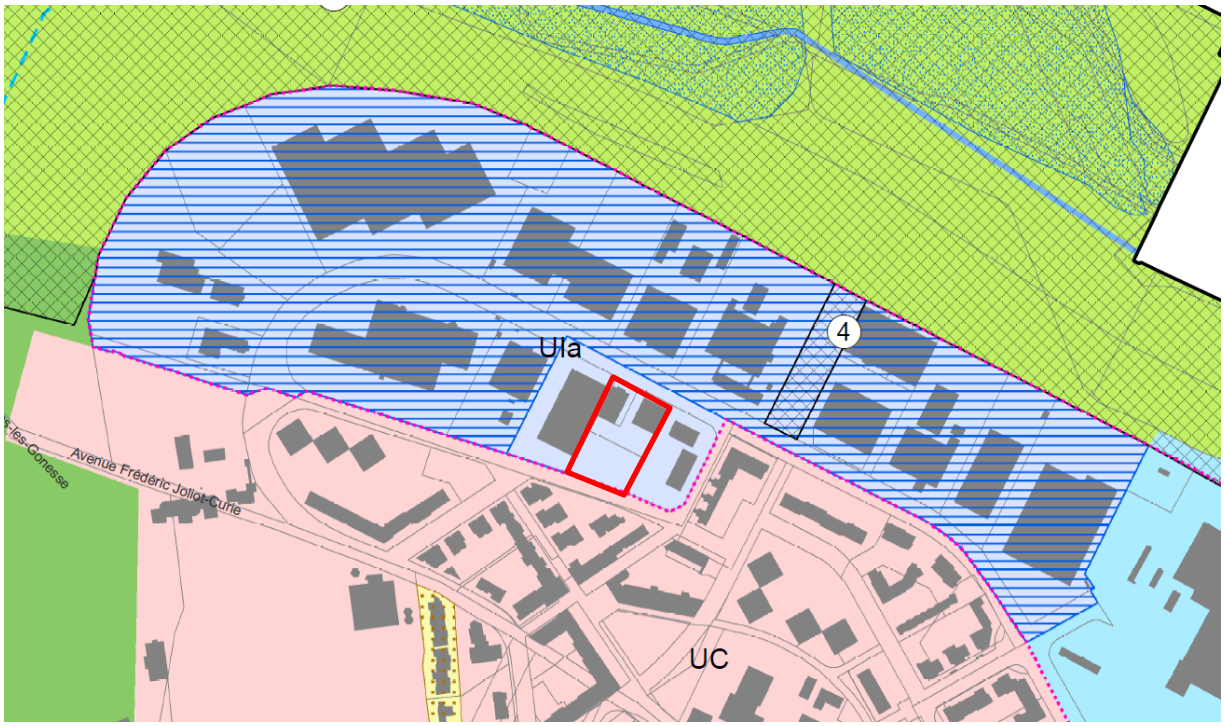
Le sous-secteur UIa concerne principalement les secteurs d'activités économiques. Elle inclut une partie de la zone d'activités des Doucettes au sud de la ville, au nord, la zone d'activité de la Muette et la zone à l'est de la D125. C'est dans ce sous – secteur que l'on trouve la mosquée de la Muette le long du boulevard de la Muette.

Actuellement le règlement de ce sous-secteur interdit la sous-destination « *Autres équipements recevant du public* » comprenant les lieux de culte. La procédure de modification simplifiée vise à rectifier cette erreur matérielle pour prendre en compte l'existant sans ouvrir cette sous-destination à l'ensemble de la zone UIa. Ainsi, les modifications réalisées sont les suivantes :

- **Création d'un sous-secteur UIa*** sur les parcelles de l'actuelle mosquée soit BB 413, 414, 415 (3 338 m²) actuellement en UIa ;
- **Autoriser la sous-destination « *Autres équipements recevant du public* »** *uniquement pour le sous-secteur UIa**.



Mosquée de la Muette, boulevard de la Muette



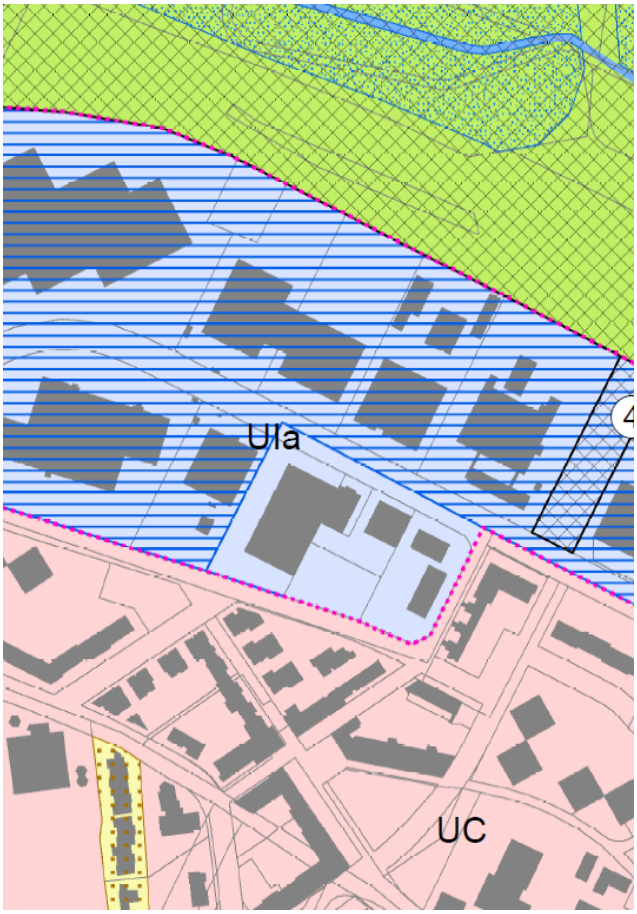
Localisation mosquée de la Muette, boulevard de la Muette

Rectifications des erreurs matérielles.

AVANT

Plan de zonage –

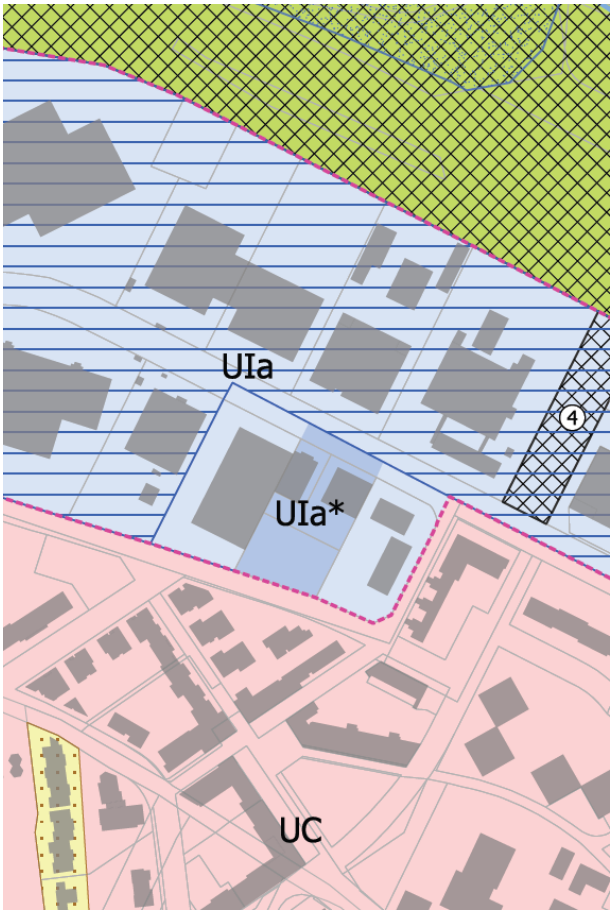
Extrait du plan de zonage :



APRES

Plan de zonage –

Extrait du plan de zonage :



JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La volonté de la commune est de rectifier l'erreur matérielle en autorisant la sous-destination « *Autres équipements recevant du public* » uniquement sur les parcelles de la mosquée existantes. Un sous-secteur UIa* est donc créée pour opérer la modification uniquement sur les parcelles concernées.

Rectifications des erreurs matérielles.

AVANT

Règlement écrit –

Présentation de zone UI :

La zone UI concerne les secteurs d'activités économiques et commerciales. Elle permet d'accueillir des activités spécialisées dont l'implantation nécessite un environnement particulier, du fait de nuisances éventuelles de l'activité, de son approvisionnement ou de son trafic de clientèle. L'objectif est de répondre aux besoins des activités économiques existantes et permettre leur modernisation, ainsi que l'accueil de nouvelles activités.

Cette zone est subdivisée en deux secteurs :

- UIa, qui regroupe les activités économiques. Elle inclut une partie de la zone d'activités des Doucettes au sud de la ville, au nord, la zone d'activité de la Muette et la zone à l'est de la D125 ;
- UIb, qui regroupe les activités à vocation commerciale à l'est des Doucettes et la zone commerciale de la Muette.

APRES

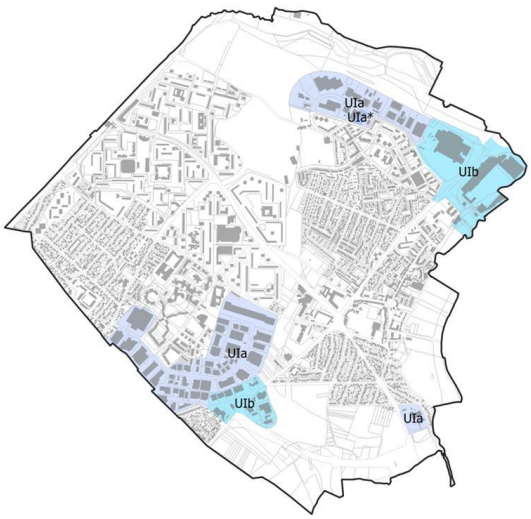
Règlement écrit –

Présentation de zone UI :

La zone UI concerne les secteurs d'activités économiques et commerciales. Elle permet d'accueillir des activités spécialisées dont l'implantation nécessite un environnement particulier, du fait de nuisances éventuelles de l'activité, de son approvisionnement ou de son trafic de clientèle. L'objectif est de répondre aux besoins des activités économiques existantes et permettre leur modernisation, ainsi que l'accueil de nouvelles activités.

Cette zone est subdivisée en deux secteurs :

- UIa, qui regroupe les activités économiques. Elle inclut une partie de la zone d'activités des Doucettes au sud de la ville, au nord, la zone d'activité de la Muette et la zone à l'est de la D125 ;
- UIa* qui correspond à une zone à dominante d'activités économiques pouvant accueillir des équipements recevant du public,
- UIb, qui regroupe les activités à vocation commerciale à l'est des Doucettes et la zone commerciale de la Muette.



JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La présentation de la zone UI dans le règlement écrit est mise en cohérence avec la création du sous-secteur UIa*.

Rectifications des erreurs matérielles.

AVANT

Règlement écrit – zone UI

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS:

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION			
Logement			Les constructions à destination de logements sont autorisées dans les conditions d'être strictement nécessaire au fonctionnement et/ou au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone.
Hébergement	x		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail		Ulb	En secteur Ula, les activités de commerce de détail sous réserve qu'elles soient liées aux activités industrielles et artisanales présentes sur le site.
Restauration	Ula	Uniquement en Ulb	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Ula	Uniquement en Ulb	
Commerce de gros	Ula	Uniquement en Ulb	
Hôtel	Ula	Uniquement en Ulb	
Cinéma	x		
Autre hébergement touristique	Ula	Uniquement en Ulb	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	Ulb	Uniquement en Ula	
Entrepôt	Ulb	Uniquement en Ula	
Bureau	Ulb	Uniquement en Ula	
Centre de congrès et d'exposition	x		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	x		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x	
Salles d'art et de spectacles	x		
Équipements sportifs		x	
Autres équipements recevant du public	x		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	x		
Exploitation forestière	x		

Rectifications des erreurs matérielles.

APRES

Règlement écrit – zone UI

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS:

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION			
Logement			Les constructions à destination de logements sont autorisées dans les conditions d'être strictement nécessaire au fonctionnement et/ou au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone.
Hébergement	x		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail		UIb	En secteur UIa, UIa* : les activités de commerce de détail sous réserve qu'elles soient liées aux activités industrielles et artisanales présentes sur le site.
Restauration	UIa, UIa*	Uniquement en UIb	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	UIa, UIa*	Uniquement en UIb	
Commerce de gros	UIa, UIa*	Uniquement en UIb	
Hôtel	UIa, UIa*	Uniquement en UIb	
Cinéma	x		
Autre hébergement touristique	UIa, UIa*	Uniquement en UIb	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	UIb	Uniquement en UIa, UIa*	
Entrepôt	UIb	Uniquement en UIa, UIa*	
Bureau	UIb	Uniquement en UIa, UIa*	
Centre de congrès et d'exposition	x		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	x		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x	
Salles d'art et de spectacles	x		
Équipements sportifs		x	
Autres équipements recevant du public	UIa, UIb	UIa*	
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	x		
Exploitation forestière	x		

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

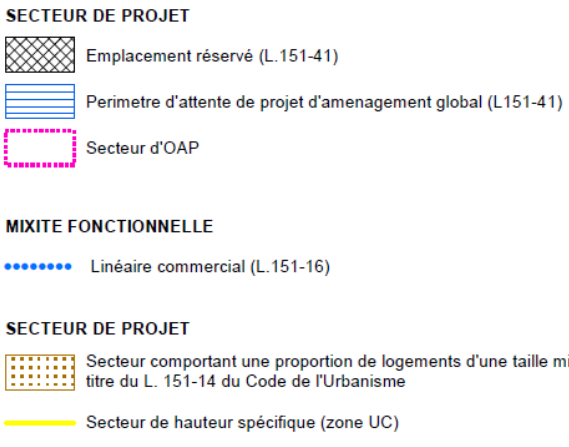
Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites du nouveau sous-secteur UIa* reprend celles de la zone UIa à l'unique différence de la catégorie « *autres équipements recevant du public* » qui est autorisée.

Rectifications des erreurs matérielles.

AVANT

Plan de zonage –

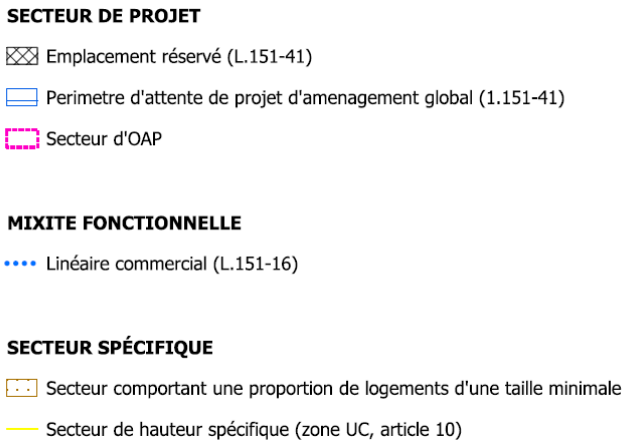
Extrait du plan de zonage :



APRES

Plan de zonage –

Extrait du plan de zonage :



JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Un ajustement est apporté sur la légende du plan de zonage afin de corriger une erreur matérielle (sous-titre en doublon). La notion de secteur de projet est remplacée par **secteur spécifique** concernant les secteurs avec taille minimale de logements et les secteurs de hauteur spécifique.

Rectifications des erreurs matérielles.

AVANT

Règlement écrit –

7 – STATIONNEMENT

Dispositions communes applicables en toutes zones :

1 – Dimensions des places et des voies d'accès, aires de dégagement

[…]

3 – Nombre de places véhicules individuels motorisés par destination de construction

[…]

3 – Dispositions communes à toutes les destinations de constructions :

[…]

5 – Obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques et hybrides

[…]

6 – Obligations en matière de stationnement vélo (hors 2 roues motorisées) :

[…]

APRES

Règlement écrit –

7 – STATIONNEMENT

Dispositions communes applicables en toutes zones :

1 – Dimensions des places et des voies d'accès, aires de dégagement

[…]

~~3~~ 2 – Nombre de places véhicules individuels motorisés par destination de construction

[…]

3 – Dispositions communes à toutes les destinations de constructions :

[…]

~~5~~ 4 – Obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques et hybrides

[…]

~~6~~ 5 – Obligations en matière de stationnement vélo (hors 2 roues motorisées) :

[…]

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Des erreurs de numérotation ont été rectifiées dans le règlement écrit.

Rectifications des erreurs matérielles.

AVANT

Règlement écrit – zone UH

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS:

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION			
Logement		x	Dans les secteurs identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-14 du Code de l'urbanisme, les logements sont autorisés à condition que les constructions ou les divisions de constructions existantes comprennent un minimum de 50 % de logements de plus de 60m². Cette disposition s'applique dès le premier logement créé.
Hébergement		x	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	x		
Restauration	x		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		
Commerce de gros	x		
Hôtel	x		
Cinéma	x		
Autre hébergement touristique	x		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	x		
Entrepôt	x		
Bureau	x		
Centre de congrès et d'exposition	x		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		x	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x	
Salles d'art et de spectacles	x		
Équipements sportifs		x	
Autres équipements recevant du public	x		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	x		
Exploitation forestière	x		

Rectifications des erreurs matérielles.

APRES

Règlement écrit – zone UH

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS:

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION			
Logement		x	Dans les secteurs identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-14 du Code de l'urbanisme, les logements sont autorisés à condition que les constructions ou les divisions de constructions existantes comprennent un minimum de 50 % de logements de plus de 60m². Cette disposition s'applique dès le premier logement créé.
Hébergement		x	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	x		
Restauration	x		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		x	sous réserve d'être liée à une activité relevant d'une profession libérale.
Commerce de gros	x		
Hôtel	x		
Cinéma	x		
Autre hébergement touristique	x		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	x		
Entrepôt	x		
Bureau	x		
Centre de congrès et d'exposition	x		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		x	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x	
Salles d'art et de spectacles	x		
Équipements sportifs		x	
Autres équipements recevant du public	x		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	x		
Exploitation forestière	x		

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Suite à la mise à disposition du dossier, une nouvelle erreur matérielle a été identifiée par un habitant. Le tableau des destinations et sous-destinations ne prenait pas en compte les professions libérales existantes dans cette zone. La sous-destination « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » est donc autorisée sous condition d'être liée à une profession libérale.

Rectifications des erreurs matérielles.

AVANT

Règlement écrit – zone UC

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS:

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement		x	
Hébergement		x	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	x		
Restauration	x		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		
Commerce de gros	x		
Hôtel		x	
Cinéma		x	
Autre hébergement touristique		x	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	x		
Entrepôt	x		
Bureau		x	
Centre de congrès et d'exposition	x		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		x	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x	
Salles d'art et de spectacles	x		
Équipements sportifs		x	
Autres équipements recevant du public	x		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	x		
Exploitation forestière	x		

Rectifications des erreurs matérielles.

APRES

Règlement écrit – zone UC

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS:

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION			
Logement		x	
Hébergement		x	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	x		
Restauration	x		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		x	sous réserve d'être liée à une activité relevant d'une profession libérale.
Commerce de gros	x		
Hôtel		x	
Cinéma		x	
Autre hébergement touristique		x	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	x		
Entrepôt	x		
Bureau		x	
Centre de congrès et d'exposition	x		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		x	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x	
Salles d'art et de spectacles	x		
Équipements sportifs		x	
Autres équipements recevant du public	x		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	x		
Exploitation forestière	x		

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Suite à la mise à disposition du dossier, une nouvelle erreur matérielle a été identifiée par un habitant. Le tableau des destinations et sous-destinations ne prenait pas en compte les professions libérales existantes dans cette zone. La sous-destination « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » est donc autorisée sous condition d'être liée à une profession libérale.

Introduction et choix de la procédure

Présentation et justification des modifications

6. Précisions et compléments à titre informatif

Précisions et compléments à titre informatif

AVANT

Règlement écrit –

6.5 ASSAINISSEMENT

Les raccordements Eau-Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental et du Règlement Sanitaire Communal figurant dans les annexes sanitaires.
La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de voirie correspondante. Le réseau d'assainissement existant ou à réaliser est de type séparatif.

Eaux usées

[…]

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la Commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau. Toute nouvelle construction aura son propre branchement.

Eaux pluviales

[…]

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

[…]

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Le règlement est complété suite à la notification PPA et pour répondre à la demande du Syndicat Mixte pour l'aménagement hydraulique des vallées du Croult et du Petit Rosne. Il est rappelé dans les dispositions générales la nécessité de respecter le règlement d'assainissement.

APRES

Règlement écrit –

6.5 ASSAINISSEMENT

Les raccordements Eau-Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental et du Règlement Sanitaire Communal figurant dans les annexes sanitaires.
La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de voirie correspondante. Le réseau d'assainissement existant ou à réaliser est de type séparatif.

Le règlement d'assainissement du SIAH est disponible sur le site internet.

Eaux usées

[…]

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la Commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau. Toute nouvelle construction aura son propre branchement.

Les règles relatives aux eaux usées des piscines doivent respecter le règlement d'assainissement du SIAH en vigueur.

Eaux pluviales

[…]

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Les règles relatives aux eaux pluviales pour certaines surfaces de collecte particulières tels que les parkings doivent respecter le règlement d'assainissement du SIAH en vigueur.

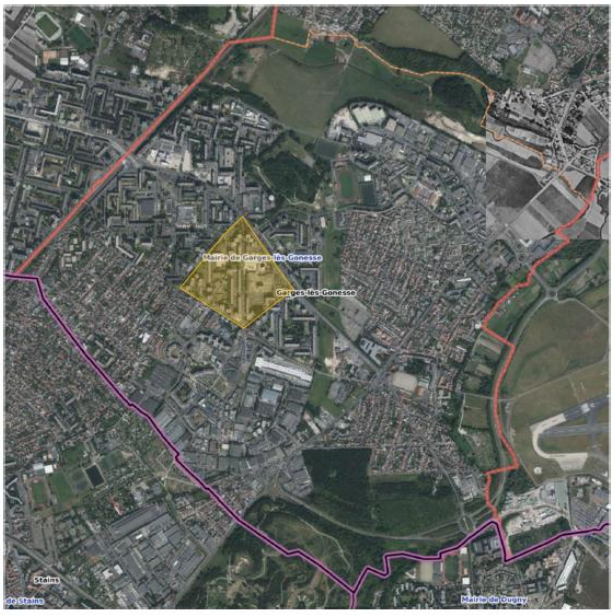
[…]

Précisions et compléments à titre informatif

AVANT

APRES

Localisation du centre-ville au sein du territoire communal



Périmètre du centre-ville



JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Le périmètre d'étude du centre-ville est ajouté dans les annexes informatives du PLU afin de définir un projet d'aménagement cohérent sur ce secteur. Ce périmètre a été approuvé par M. Le Maire par délibération le 16/12/2024.

GARGES Forte & fière
Le PLU pour les générations futures

Révision du PLU

5. Plan de zonage

Dossier approuvé par délibération du conseil municipal en date du 26 juin 2023

Dossier modification simplifiée n°1 du PLU approuvé en date du 06 octobre 2025

EsPace Ville · NOVASCOPIA · biotope · CCCB

Légende

ZONAGE

- UA : Zone d'habitat ancien
- UC : Zone de grandes résidences
- UCa : Secteur du quartier Dame Blanche Nord
- UHa : Secteur à dominante d'habitat pavillonnaire individuel
- UHb : Secteur d'habitat groupé
- UIa : Secteur d'activité économiques
- UIa* : Secteur d'activités économiques pouvant accueillir des équipements
- UIb : Secteur d'activirés commerciales
- UE : Zone d'équipements
- UE* : Secteur d'équipement
- N : Zone naturelle
- Ncl : Emprise de la coulée verte
- Np : Secteur naturel destiné à accueillir une pompe à chaleur
- 2AU : Zone destinée à l'urbanisation future fermée

PROTECTION DU PATRIMOINE BATI

- Element bati remarquable (L.151-19)
- Ensemble bâti remarquable (L.151-19)

PROTECTION DES ESPACES NATURELS

- Ensemble paysager non constructible à protéger ou à mettre en valeur (L.151-19)
- Zone humide avérée (L.151-23)
- Axe de ruissellement temporaire

NUISANCES SONORES

- Secteur d'operation du Contrat de Developpement Territorial (CDT)

SECTEUR DE PROJET

- Emplacement réservé (L.151-41)
- Perimetre d'attente de projet d'amenagement global (1.151-41)
- Secteur d'OAP

MIXITE FONCTIONNELLE

- Linéaire commercial (L.151-16)

SECTEUR SPÉCIFIQUE

- Secteur comportant une proportion de logements d'une taille minimale
- Secteur de hauteur spécifique (zone UC, article 10)

INFORMATIONS UTILES

- Perimetre de 500 metres autour des gares
- Hydrographie

N° de l'emplacement réservé	Objet	Surface (ha)	Bénéficiaire
1	Voie Sarcelle/Gonesse (Avenue du Parisis)	49,32	Département
2	Amélioration des capacités d'accès à la Gare du Nord	1,3	RFF
3	Prolongement de voie rue Pierre Sémard	0,13	Commune
4	Voie de connexion ZA Muette	0,35	Commune
5	Cheminement Doucettes/Coulée verte	0,03	Commune
6	Liaison centre-ville/coulée verte	0,33	Commune
7	Coulée verte	4,69	Commune
8	Extension du cimetière	0,11	Commune
9	Création d'un équipement – groupe scolaire	0,47	Commune
10	Bassin de rétention	0,45	Commune
11	Création d'un équipement – centre social	0,03	Commune
12	Zone d'expansion de crue des Pieds Humides	4,04	SIAH Vallée du Croult et Petit Rosne
13	Aménagement des berges du Croult	0,18	Commune
14	Bassin de rétention	0,2	Commune
15	Bassin de rétention	0,05	Commune
16	Équipement scolaire	2,33	Commune
17	Parking	0,21	Commune



GARGES Forte & fière

Le PLU pour les générations futures

Révision du PLU

6. Règlement

Dossier approuvé par délibération du conseil municipal en date du 26 juin 2023

Dossier modification simplifiée n°1 du PLU approuvé en date du 06 octobre 2025

Espace Ville SCOP · NOVASCOPIA · Groupe Rouge Vif · biotope · CGCB & Associés

SOMMAIRE

SOMMAIRE 2

INTRODUCTION 3

1. CHAMPS D'APPLICATION DU PLU 3
2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES 3
3. ARTICULATION DU REGLEMENT AVEC LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) 3
4. ORGANISATION ET CONTENU DU PRÉSENT RÈGLEMENT 3
5. UTILISATION DU PRÉSENT RÈGLEMENT 4

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES 5

1 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS 5
2 – RAPPELS DE DISPOSITIONS LEGISLATIVES, REGLEMENTAIRES ET JURISPRUDENTIELLES, ET DE DELIBERATIONS MUNICIPALES 6

II. LEXIQUE 10

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES 25

1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ 25
2 - LES PROTECTIONS PAYSAGERES PATRIMONIALES ET ENVIRONNEMENTALES 28
3 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE 31
4 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS 32
5 - LES REGLES SPECIFIQUES TRANSVERSALES 36
6 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX 38
7 - STATIONNEMENT 41

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES 48

ZONE UA : SECTEUR ANCIEN 48
ZONE UC : SECTEURS DES GRANDES RESIDENCES 53
ZONE UH : SECTEURS RESIDENTIELS INDIVIDUELS 57
ZONE UE : SECTEURS D'EQUIPEMENTS 66
ZONE UI : SECTEURS D'ACTIVITES 69
ZONE 2AU : ZONE D'URBANISATION FERMÉE 74

VI. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES 77

ZONE N : ESPACES NATURELS 77

VII. ANNEXES 82

1. LISTE DES ELEMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE BATI 82
2. LISTE DES ESPACES EXOTIQUES ENVAHISSANTES 83
3. CARTE D'EXPOSITION DES FORMATIONS ARGILEUSES AU PHÉNOMÈNE DE MOUVEMENT DE TERRAIN DIFFÉRENTIEL CONSÉCUTIF À LA SÉCHERESSE ET À LA RÉHYDRATATION DES SOLS ARGILEUX 85
4. RAPPEL DE L'ARRÊTÉ DU 22 JUILLET 2020 RELATIF AUX TECHNIQUES PARTICULIÈRES DE CONSTRUCTION DANS LES ZONES EXPOSÉES AU PHÉNOMÈNE DE MOUVEMENT DE TERRAIN DIFFÉRENTIEL CONSÉCUTIF À LA SÉCHERESSE ET À LA RÉHYDRATATION DES SOLS 86
5. AVENANT LOGEMENT DU C.D.T 87
6. ENVELOPPES DES ZONES HUMIDES IDENTIFIEES PAR LE SAGE 91
7. CARTE DE L'EXPOSITION AU RISQUE DE REMONTÉE DE NAPPE 92

INTRODUCTION

1. CHAMPS D'APPLICATION DU PLU

Le présent plan local d'urbanisme (PLU) s'applique à l'ensemble du territoire communal de Garges-Lès-Gonesse. Il est établi conformément aux dispositions des articles L.151-8 à L.151-42 du code de l'urbanisme.

2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les documents graphiques présentent la division du territoire en :

- Les zones urbaines
    - UA : secteur ancien,
    - UC : secteurs des grandes résidences,
    - UH : secteurs résidentiels individuels,
    - UI : secteur à dominante d'activités économiques,
    - UE : secteurs d'équipements
- La zone naturelle (N)
- La zone à urbaniser fermée (2AU)

Les documents graphiques comportent également des inscriptions graphiques relatives :

- aux emplacements réservés et aux servitudes
- aux secteurs de projet
- à la protection du patrimoine bâti et paysager
- à la nature en ville

3. ARTICULATION DU REGLEMENT AVEC LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation viennent compléter les dispositions règlementaires. Elles peuvent, par exemple :

- préciser l'application spatiale de dispositions règlementaires écrites (par exemple, la localisation des destinations des constructions),
- renseigner des sujets sur lesquels le règlement est muet.

Les projets sont, alors, à la fois compatibles avec les OAP et conformes au règlement.

4. ORGANISATION ET CONTENU DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Le règlement fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.

Le présent règlement est organisé en 6 parties :

- **Partie 1** : dispositions générales
- **Partie 2** : lexique
- **Partie 3** : dispositions communes applicables en toutes zones
- **Partie 4** : dispositions applicables aux zones urbaines
- **Partie 5** : dispositions applicables à la zone d'urbanisation fermée
- **Partie 6** : dispositions applicables à la zone naturelle

5. UTILISATION DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Identification des dispositions du règlement graphique :

ETAPE 1 : Consulter le document graphique du règlement (plan de zonage) qui permet de :

- Identifier la zone et éventuellement le secteur dans lequel se situe le terrain concerné
- Vérifier les dispositions graphiques qui s'appliquent sur le terrain concerné, le cas échéant (patrimoine bâti, patrimoine paysager, *emplacement réservé*, etc.)
- Identifier un éventuel périmètre d'une OAP sectorielle.

ETAPE 2 : Consulter les annexes du dossier de PLU relatives aux servitudes, aux annexes sanitaires et informatives afin de vérifier si le terrain concerné est impacté

ETAPE 3 : Consulter le règlement écrit qui détaille les règles transversales et propres à chaque zone ou secteur.

Application des dispositions du règlement

Consulter :

- Les dispositions générales (Partie 1 du règlement)
- Les dispositions communes (Partie 3 du règlement)
- Les dispositions spécifiques à la zone concernée (Parties 4, 5, et 6 du règlement)
- Le lexique du PLU qui précise les définitions pour l'application des règles (Partie 2 du règlement)

Si besoin, consulter les annexes du présent règlement, lorsque le terrain est concerné.

Evolution des textes législatifs

Il est précisé qu'afin d'être le plus informatif possible le présent document comprend des références et des extraits du Code de l'Urbanisme, du Code Civil et du Code de la Construction et de l'Habitation. Ces références et articles sont susceptibles d'évolutions indépendantes du PLU et sont uniquement indiqués à titre informatifs et ne prétendent pas à l'exhaustivité des législations applicables aux différents projets.

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Demeurent applicables, en plus des règles du PLU, les articles du règlement national d'urbanisme, à l'exception des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 du Code de l'urbanisme qui ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme.

2. S'ajoutent de plus aux règles propres du PLU, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'une notice annexée au présent dossier de PLU.

3. Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres au PLU, notamment les périmètres de droit de préemption urbain.

4. Au titre de la règlementation sur l'archéologie préventive (article L. 521-1 du Code du patrimoine et article R. 425-31 du Code de l'urbanisme), toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire.

5. Règles de construction : tout *bâtiment* créé, étendu ou modifié en application du présent règlement doit respecter les dispositions du Code de la construction et de l'habitation et du Code civil (notamment ses articles 653 à 710 relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations, etc.), ainsi que les normes d'accessibilité pour autrui.

6. Accessibilité des personnes handicapées : en application de l'article L. 152-4 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. Il est également rappelé que pour tout *logement* construit pour autrui, les règles d'accessibilité doivent être conformes aux articles R*. 6111-5, et L. 111-1-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

2 – RAPPELS DE DISPOSITIONS LEGISLATIVES, REGLEMENTAIRES ET JURISPRUDENTIELLES, ET DE DELIBERATIONS MUNICIPALES

ADAPTATIONS MINEURES

En application du 1° de l'article L. 152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Selon l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des *bâtiment*s ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

BATIMENTS DETRUITS OU DEMOLIS

Au titre de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

CLOTURES

En application de la délibération du Conseil municipal du 11/12/2007, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (sauf si elle fait partie d'une construction, dans ce cas elle est incluse dans la demande de permis de construire).

CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX REGLES DU PLU

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, un permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard. (Conseil d'État, n° 79530 du 27/05/88).

DEROGATION AUX REGLES DU PLU

En dérogation du 2° de l'article L. 152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception de celles prévues par les dispositions des articles L. 152-4 à 152-6 du Code de l'Urbanisme.

DISSOLUTION NATURELLE DU GYPSE

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé au PLU matérialise les secteurs géographiques présentant des risques de mouvements de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

- d'effectuer une reconnaissance de la présence ou de l'absence de gypse ainsi que de l'état d'altération éventuelle de celui-ci,
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

La reprise de la dissolution du gypse étant liée aux pertes de réseaux, l'assainissement autonome est vivement déconseillé.

EMPLACEMENTS RESERVES

Sur les emprises foncières classées en *emplacement réservé* sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol conforme à la destination de cet emplacement telle qu'elle est mentionnée sur le tableau figurant sur le document graphique.

PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS

Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire sont soumis aux taxes et participations prévues par les dispositions législatives en vigueur et participeront ainsi au financement des équipements.

Les projets faisant l'objet d'une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) pourront être exonérés, en tout ou partie, de certaines taxes et participations, selon les conditions spécifiques de la convention de PUP applicable.

PERMIS DE DEMOLIR

Le permis de démolir ayant été institué en application de la délibération du Conseil municipal du 11/12/2007, les démolitions sont soumises à autorisation préalable. Ce permis pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites. La décision sera prise en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction et de l'impact d'une éventuelle démolition dans le paysage.

PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT ET PLAN DE GENE SONORE

Protection contre les nuisances acoustiques générées par l'activité de l'aéroport Paris-Charles de Gaulle

Les constructions autorisées dans les zones de bruit définies par le Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.) de l'aéroport Paris-Charles de Gaulle doivent obligatoirement faire l'objet de mesures leur permettant de respecter les objectifs d'isolement acoustique définis par ce même plan.

Les constructions à usage d'habitation sont admises dans la limite de l'application de l'article L 112-1 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions en zone C du PEB nécessaires aux opérations de réhabilitation ou de réaménagement urbain délimitées dans le Contrat de développement territorial Val de France/CERTF, sont autorisées en application des dispositions de l'article 166 de la loi 2014.366 du 24 mars 2014, dite loi ALUR.

Les opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain en zone C du PEB délimitées dans le Contrat de développement territorial Val de France/CERTF en application des dispositions de l'article 166 de la loi 2014.366 du 24 mars 2014, dite loi ALUR, devront prendre en compte les recommandations urbanistiques et architecturales contenues dans le cahier joint en annexe du présent règlement permettant de limiter l'impact des nuisances sonores sur la qualité de vie des populations exposées au bruit aérien.

Protection contre les nuisances acoustiques générées par l'activité de l'aéroport du Bourget

Les constructions doivent respecter les contraintes imposées par le Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.) de l'aéroport du Bourget.

PREVENTION DU RISQUE LIE AU TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES

Des dispositions particulières en matière de maitrise de l'urbanisation s'appliquent dans le périmètre des servitudes d'utilité publique (SUP) prenant en compte la maitrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel institué par l'arrêté préfectoral n° 2016246-0031 du 2 septembre 2016. Les parcelles traversées par les ouvrages de canalisations de transport de gaz naturel sont grevées d'une bande de servitude dite « non-aedificandi ». Ces périmètres sont représentés à titre indicatif sur le plan des servitudes ; en cas

d'écart entre la représentation graphique et les distances figurant dans le tableau de l'arrêté préfectoral, seules ces dernières font foi, par rapport au tracé réel des canalisations.

PREVENTION DU RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Certains secteurs du territoire sont concernés par le risque de retrait / gonflement des argiles (cf. cartographie du risque annexé au présent dossier). Cette carte classe les zones selon le risque. Seules les zones identifiées en aléas moyen ou fort sont concernées par les dispositions suivantes.

Au sein des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux identifiées en annexe du PLU, la réalisation d'études de sol conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre est obligatoire avant la vente d'un terrain constructible ou la construction ou l'*extension* d'une habitation.

L'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, est annexé au présent règlement.

Pour rappel, l'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre définissant le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols :

« L'étude géotechnique préalable mentionnée à l'article R. 112-6 du Code de la construction et de l'habitation permet une première identification des risques géotechniques d'un site. Elle doit fournir un modèle géologique préliminaire et les principales caractéristiques géotechniques du site ainsi que les principes généraux de construction pour se prémunir du risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Cette étude préalable comporte une enquête documentaire sur le cadre géotechnique du site et l'existence d'avoisinants avec visite du site et des alentours. Elle est complétée, si besoin, par un programme d'investigations spécifiques visant à établir les connaissances géologiques et géotechniques permettant de réduire, autant que possible, les incertitudes et risques géotechniques liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles sans préjudice des autres aléas géotechniques pouvant exister au droit du projet.

Une étude géotechnique préalable de type G1 (phase étude de site et phase principes généraux de construction) réalisée conformément aux exigences de la norme NF P 94-500 de novembre 2013 vaut présomption de conformité aux dispositions du présent article. L'étude géotechnique de conception prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, mentionnée à l'article R. 112-7 du code de la construction et de l'habitation, a pour objet de fixer les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction, en tenant compte des recommandations énoncées lors de l'étude géotechnique préalable et en réduisant au mieux les risques géotechniques identifiés et jugés importants, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Elle s'appuie sur des données géotechniques pertinentes, si besoin après la réalisation d'un programme spécifique d'investigations géotechniques. Elle fournit un dossier de synthèse définissant techniquement les dispositions constructives à mettre en œuvre. Une étude géotechnique de conception de type G2 (phase avant-projet et phase projet) réalisée conformément aux exigences de la norme NF P 94-500 de novembre 2013 vaut présomption de conformité aux dispositions du présent article.

Dans le cas d'un projet d'extension d'un bâtiment qui avait fait l'objet d'une étude géotechnique de conception qui prévoyait le projet d'extension, l'étude géotechnique de conception initiale vaut étude géotechnique de conception pour l'extension, sous réserve que le procédé constructif soit le même que dans l'étude initiale.

Dans le cas d'une extension d'un bâtiment qui avait déjà fait l'objet d'une étude géotechnique de conception lors de sa construction qui ne prévoyait pas l'extension ou qui prévoyait l'extension mais avec un autre procédé constructif, l'étude géotechnique de conception de l'extension peut s'appuyer sur les données géotechniques et les conclusions de l'étude géotechnique de conception initiale, si celles-ci sont pertinentes pour le projet d'extension. »

TERRAINS ALLUVIONNAIRES COMPRESSIBLES

Plusieurs secteurs de la commune comportent des alluvions argileuses et compressibles, présentant un faible taux de travail (moins de 2 kg/cm²). De plus, une nappe aquifère se tient à moins d'un mètre de profondeur. Dans ces secteurs, les constructeurs devront prendre toutes les dispositions nécessaires leur permettant de s'assurer de la stabilité des constructions et autres modes d'occupation du sol autorisées.

VOIES BRUYANTES

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

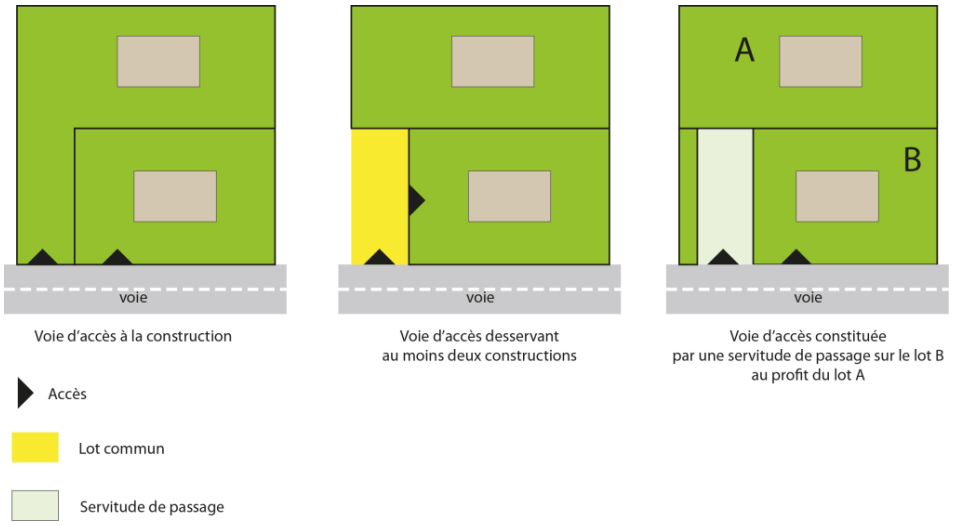
Les tableaux figurant à l'article 2 de l'arrêté préfectoral du 15 avril 2003 (cf. annexes du P.L.U.), portant classement des infrastructures de transport terrestres dans la commune de Garges-lès-Gonesse au titre de la loi sur le bruit, déterminent la largeur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures et à l'intérieur desquels **les bâtiments doivent respecter les normes d'isolement acoustique.**

II. LEXIQUE

Accès et voie

L'*accès* est constitué par la limite entre le terrain et la voie publique, existante ou future, qui le dessert, et permet l'entrée et la sortie de véhicules ou de piétons sur le terrain. Le nombre et la dimension des *accès* sont adaptés à l'occupation du terrain, et au type d'usage de l'*accès* (véhicule ou piéton).

La *voie* est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs terrains distincts.



Voie d'accès à la construction

Voie d'accès desservant au moins deux constructions

Voie d'accès constituée par une servitude de passage sur le lot B au profit du lot A

Acrotère

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture. L'acrotère est souvent constitué d'un muret situé en bordure des toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

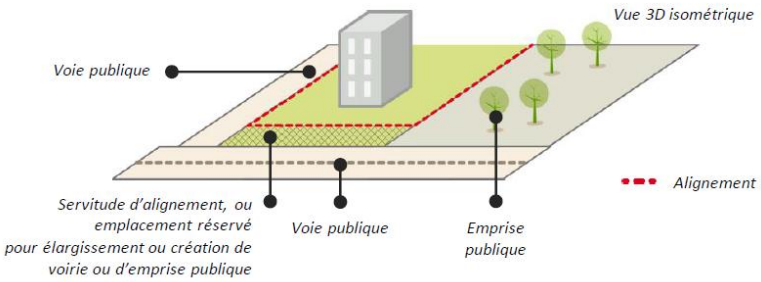
Affouillement du sol

L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel. L'extraction de terre doit faire l'objet d'une autorisation si superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 m.

Alignement

L'alignement est :

- la limite entre une unité foncière et la voie publique ou privée
- ou l'emprise publique
- ou la limite interne au terrain d'un *emplacement réservé* en vue de la réalisation d'une voie publique ou d'une emprise publique



II. LEXIQUE

Annexe

Voir « Construction annexe »

Arbre

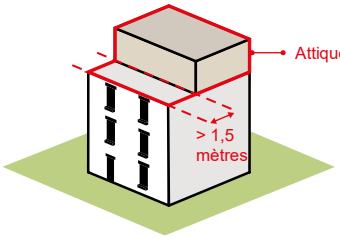
Végétal ligneux comportant un tronc sur lequel s'insèrent des branches ramifiées portant le feuillage dont l'ensemble forme le houppier. Un arbre est dit de “haute tige” doit présenter une hauteur supérieure à 2 mètres lors de la plantation et présenter une capacité de développement supérieure à 3 mètres à maturité.



Lors de la plantation

Attique

Est considéré comme attique le ou les derniers niveaux placés au sommet d’une construction et situés en retrait d’au minimum 1,5 mètre par rapport à la *façade* du niveau directement inférieur de la construction donnant sur la voie publique ou emprise publique.

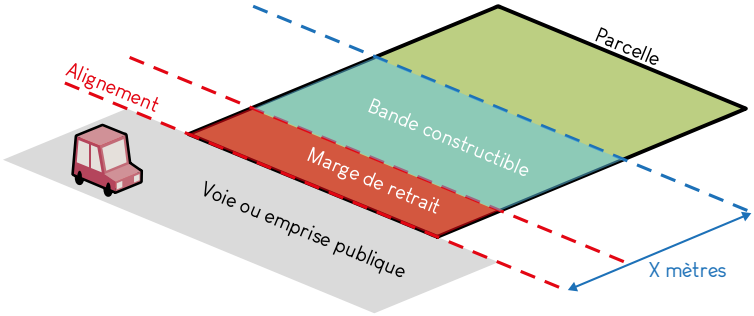


Balcon

Plate-forme à hauteur de plancher au-dessus du niveau du sol, formant saillie sur une *façade*, et fermée par une balustrade ou un garde-corps. Les balcons sont pris en compte dans le calcul de l’emprise au sol.

Bande constructible

La bande constructible correspond à la partie du terrain se situant entre le retrait fixé par rapport à l’*alignement* des voies et emprises publiques existantes à la date d’approbation du présent règlement et une profondeur donnée, calculée perpendiculairement, en tous points, à ce dernier.



Bâtiment

Un *bâtiment* est une construction couverte et close. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un *sous-sol*. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une *clôture* totale.

Clôture

Désigne tout type d’installation (mur, muret, grille, etc.) ou de plantation de végétaux, qui délimite un terrain qui sert à enclore 2 propriétés privées ou une propriété privée et le domaine public.

II. LEXIQUE

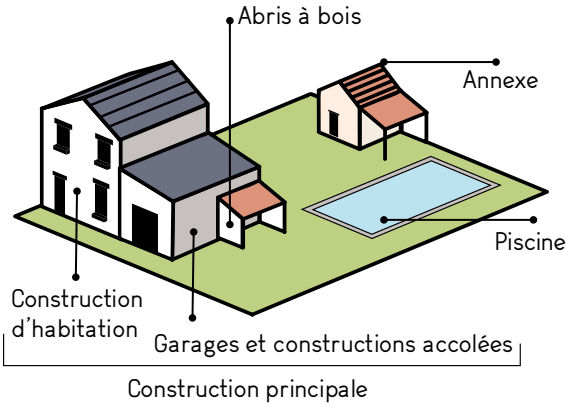
Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en *sous-sol* ou en surface. La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les *arbres*), et les constructions non comprises dans la définition du *bâtiment*, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, *piscines*, les *sous-sols* non compris dans un *bâtiment*. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations …), et les murs et *clôtures* n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme et ne sont donc pas considérés comme des constructions.

Construction annexe

Est considérée comme construction annexe, une construction qui répond simultanément aux trois conditions ci-après :

- une construction d'une *emprise au sol* inférieure à 20 m² et d'une hauteur inférieure à 2 mètres ;
- une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité mais à usage d'abri de jardin, locaux techniques des *piscines*, remise à bois, chaufferie ;
- une construction non contiguë à une construction principale.



Tout élément accolé à la construction principale est considéré comme une *extension*, quel qu'en soit la hauteur et le matériau de construction, et doit respecter les mêmes règles que la construction principale. Les abris de type remise à bois dont la structure est ouverte sur au moins une des faces, d'une *emprise au sol* limitée à 4m² et d'une hauteur limitée à 2 mètres, ne sont pas concernés par cette règle.

Au sens du présent règlement, les *piscines* ne sont pas identifiées comme des constructions *annexes*.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Une construction édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite.

Au sens du présent règlement, une construction existante est également une construction édifiée avant la date d'approbation du présent règlement.

II. LEXIQUE

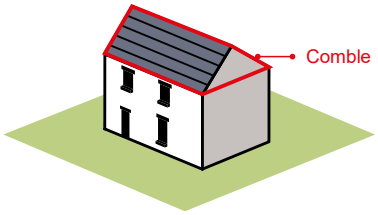
Construction principale

La construction principale correspond au volume bâti, notamment à destination d'habitation, qui peut comprendre un garage intégré au volume.

Les éléments complémentaires ne sont pas inclus dans cette notion de *bâtiment* principal : il s'agit des *bâtiments* non contigus et non destinés à l'habitation ou à l'activité, c'est-à-dire les *annexes*, *piscines* (hauteur inférieure à 1,80m).

Comble

Le comble est constitué de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture d'un *bâtiment*.



Cours anglaise

Une "cour anglaise » fait référence à un type d'aménagement architectural et est partiellement ou entièrement située au niveau du sous-sol d'un bâtiment. Elle correspond à une cour au niveau du sous-sol et encaissée entre la façade d'un bâtiment et la limite du terrain, qui servait entre autres à l'origine à éclairer et ventiler ce niveau, en plus de permettre dans certains cas un accès direct à ce niveau.

Destination et sous-destination des constructions (articles R. 151-27 à R. 159 du Code de l'urbanisme)

La définition des destinations et sous-destinations de constructions est issue de l'arrêté du 10 novembre 2016.

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
HABITATION	
Logement	
La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Les chambres d'hôtes de moins de 5 unités d'hébergement sont comprises dans cette sous-destination.	Inclut : – Tous les statuts d'occupation (propriétaires, locataire, occupant à titre gratuit, etc.) et tous les logements, quel que soit le mode de financement. – Les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (ex : yourtes, tipis, etc.). – Les chambres d'hôtes, limitées à cinq chambres et quinze personnes (code du tourisme, art. D. 324-13). Les meublés de tourisme ne proposant pas de prestations hôtelières, au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts.
Hébergement	
La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences	Constructions à vocation sociale ou à vocation commerciale, destinées à héberger un public spécifique.

universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.	Inclut les centres d'hébergement d'urgence, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), les centres d'accueil de demandeurs d'asile (Cada).
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	
La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.	Inclut les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés et les points permanents de retrait par la clientèle tels que les « drives ». Inclut également l'artisanat avec activité commerciale de vente de biens (boulangeries, charcuteries, etc.) et l'artisanat avec activité commerciale de vente de services (cordonnerie, salon de coiffure, etc.).
Restauration	
La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.	N'inclut pas la restauration collective (salariés ou usagers d'une entreprise ou administration).
Commerce de gros	
La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.	Toutes constructions destinées à la vente entre professionnels.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.	Inclut : – Les constructions où s'exerce une profession libérale (médecin, avocat, architecte, etc.) – Toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de services fournies à des particuliers ou à des professionnels : assurances, banques, agences immobilières, agences de location de véhicules, salles de sport, magasins de téléphonique mobile, etc.
Hôtel	
La sous-destination "hôtels" recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services	Inclut tous les hôtels et toutes les constructions démontables ou non, destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts (réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit-déjeuner, nettoyage des locaux, fourniture de linge de maison, réception, même non personnalisée, de la clientèle)
Autres hébergements touristiques	

La sous-destination « Autres hébergements touristiques » recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs	Inclut notamment tous les hôtels et toutes les constructions démontables ou non, destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts (réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit-déjeuner, nettoyage des locaux, fourniture de linge de maison, réception, même non personnalisée, de la clientèle) Inclut notamment : les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances et les *bâtiments* nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs.
Cinéma	
La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.	Toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	
Industrie	
La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.	Constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgiques, maçonnerie, menuiserie, peinture, …).
Entrepôt	
La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique, et incluant notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
Bureau	
La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.	Constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.
Centre de congrès et d'exposition	
La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.	Constructions de grandes dimensions, notamment les centres, les palais et les parcs d'exposition, les parcs d'attractions, les zéniths, etc.

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	
La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.	– Constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du *bâtiment* (mairie, préfecture, etc.) ou une *annexe* (ministère, services déconcentrés de l'État) ou une maison de service public. – Constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires, etc.). – Bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Acoss, Urssaf, etc.) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports publics, VNF, etc.).
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.	– Équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics (fourrières automobiles, dépôts de transports en commun, stations d'épuration, etc.). – Constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, locaux techniques nécessaires comme els transformateurs électriques, etc.
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.	– Établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles), établissements d'enseignement professionnels et techniques, établissement d'enseignement et de formation des adultes. – Hôpitaux, cliniques, maisons de convalescence, maisons de santé privées ou publiques (code de la santé publique, art. L. 6323-3) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les déserts médicaux).
Salles d'art et de spectacles	
La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.	Salles de concert, théâtres, opéras, etc.
Équipements sportifs	
La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend	- Stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des évènements sportifs privés (stades de football…) - Équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers (piscines municipales, gymnases…).

notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.	
Autres équipements recevant du public	
La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.	Autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples…) pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier…), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES	
Exploitation agricole	
La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.	Toutes constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 3111-1 du Code rural et de la pêche maritime.
Exploitation forestière	
La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.	Notamment les scieries, maisons forestières, etc.

Emplacement réservé

L'*emplacement réservé* correspond à une emprise sur un ou plusieurs terrains privés, qui est réservée dans le PLU en vue de réaliser un projet précis. Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont les eaux issues de précipitations non infiltrées dans le sol et rejetées depuis le sol ou les surfaces extérieures des bâtiments.

Eaux usées

Les eaux usées désignent les eaux qui ont été souillées par l'usage qui en a été fait, qu'elles soient industrielles ou domestiques comprenant les eaux vannes (eau des WC) et les eaux grises (eau de la cuisine, du lave-linge..).

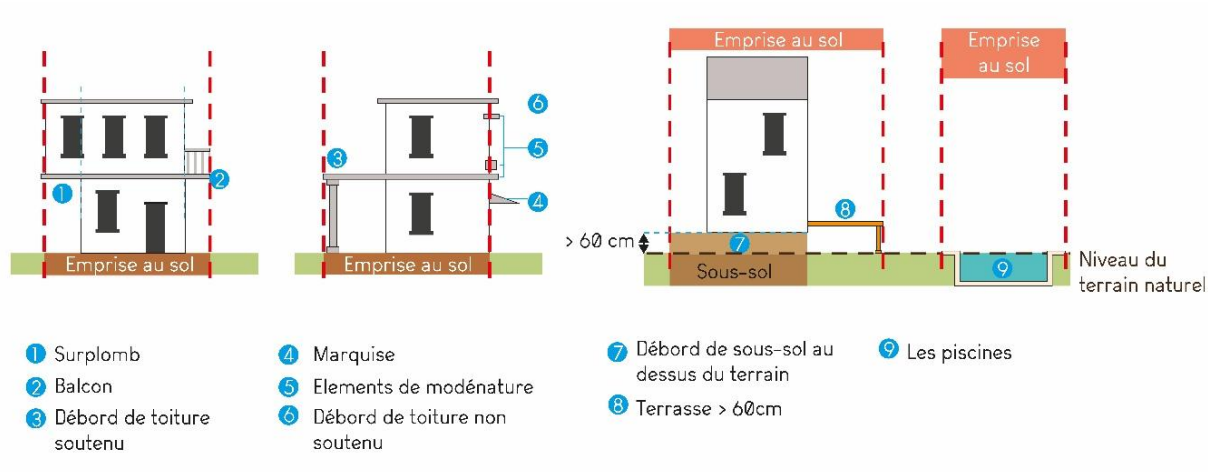
Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements, tels que les éléments de modénatures et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux et des encorbellements.

Les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont à comptabiliser dans leur emprise.

L'emprise au sol totale d'un terrain est constituée de la somme des emprises de toutes les constructions figurant sur celui-ci (constructions principales, constructions *annexes*) ainsi que des terrasses ou débord de *sous-sols* en élévation de 0,60 m ou plus par rapport au terrain naturel et les piscines (margelles comprises). Les murs de *clôture* présents sur le terrain ne sont pas constitutifs d'emprise au sol.

Les aires de stationnement en *sous-sol* ne sont pas prises en compte dans le calcul de cette emprise.



Espaces libres ou espaces non bâtis

Sont considérés comme espaces libres, ou espaces non bâtis, toutes les surfaces de l'*unité foncière* restantes après déduction de l'*emprise au sol* des constructions.

Espace vert de pleine terre

Un espace vert de pleine terre est un espace de jardin végétalisé qui doit permettre l'infiltration des eaux et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que la terre. Un espace est considéré comme « de pleine terre » au sens du présent règlement lorsque qu'il n'existe aucun élément bâti ou ouvrages sous sa surface. Les allées piétonnes non imperméabilisées et de moins d'1 mètre de largeur réalisées par des pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc. sont considérés dans le calcul des espaces verts de pleine terre.

N'entrent pas dans la définition de la pleine terre les espaces de terrasses, accès piétons imperméables ou de plus d'1 mètre de large, *piscines* et abords, circulation et stationnement des véhicules quel que soit le traitement.

Les ouvrages d'infrastructures situées en profondeur (réseaux, canalisations) ne sont pas de nature à remettre en cause un espace de pleine terre.

Espace vert perméable

Les espaces verts alternatifs aux seuls vrais « espaces verts de *pleine terre* » sont également susceptibles de participer à la rétention des eaux pluviales et de lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain. Du fait de l'intérêt écologique moindre de ces espaces par rapport aux espaces verts de *pleine terre*, il leur est appliqué un « coefficient de valeur écologique » permettant de pondérer leur prise en compte dans le calcul des espaces verts à réaliser qui est défini de la manière suivante.

Le coefficient de valeur écologique est calculé comme suit :

Superficie du type de surface concerné multipliée par sa valeur écologique. Ainsi :

	Type de surface	Description	Valeur écologique
1	Surface semi-ouverte Ou épaisseur de terre végétale **d'au moins 10 cm**	Revêtement perméable à l'air et à l'eau, avec végétation - ex. : pavés à joints engazonnés, evergreen, espaces perméables de circulation ou de stationnement, plantation sur une épaisseur de terre végétale d'au moins 10cm	**0,2**
2	Epaisseur de terre végétale **d'au moins 70 cm**	Plantation par graminées et vivaces, voire arbustes	**0,7**
3	Espace en ***pleine terre***	*Pleine terre végétalisée* et plantée	**1**

Rappel : les obligations en *pleine terre* ne peuvent pas être remplies autrement que par de la *pleine terre*. Les obligations d'espace vert perméable viennent s'ajouter aux obligations de *pleine terre*.

Essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques

Voir la liste présentée en annexe du présent règlement.

Extension

Tout agrandissement d'une construction, avec ou sans augmentation de la *surface de plancher*, avec ou sans augmentation de l'*emprise au sol* (dans ce dernier cas, simple *surélévation*).

Exhaussement du sol

Il s'agit d'une surélévation du terrain naturel par l'apport complémentaire de matière. Ce remblaiement doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 m.

Façade

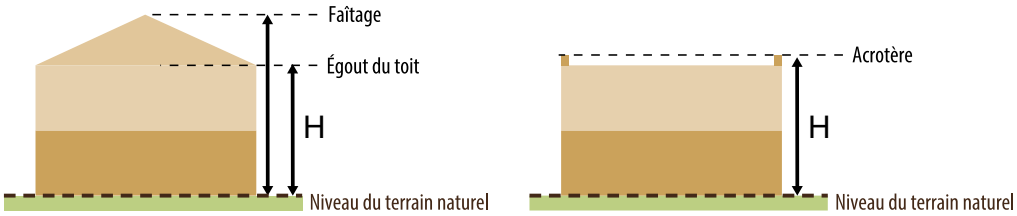
Les façades d'un *bâtiment* ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature. On distingue la façade principale (façade sur rue), la façade arrière et les façades latérales le plus souvent appelées *murs-pignon*.

Les éléments de modénature tels que les *acrotères*, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

Faîtage

Le faîtage correspond au sommet des *pans d'une toiture*.

Hauteur des constructions



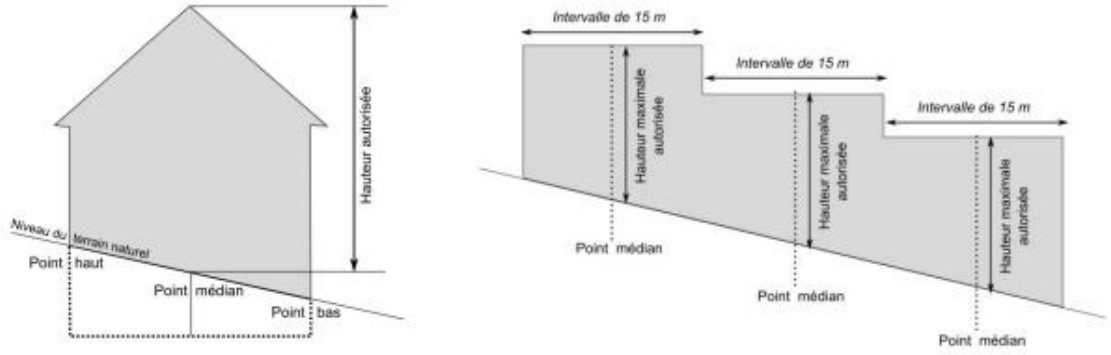
La hauteur totale d'une construction, d'une *façade*, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au *faîtage* de la construction, ou au sommet de l'*acrotère*, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en *attique*. Les installations techniques (antennes, cheminées, cabines d'ascenseur, chaufferies, climatisation) sont exclues du calcul de la hauteur dans la limite de 3 m de hauteur.

Doit être regardé comme terrain naturel existant avant travaux celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptation liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

Modalités de calcul de la hauteur en cas de terrain en pente :

Sur les terrains en pente, les façades ou pignons des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur en sections égales dont chacune ne pourra dépasser 15 mètres de longueur. La hauteur moyenne d'une section se mesure à partir du sol naturel avant travaux au milieu de la section.

Cas d'un terrain à pente :



Installations classées ou installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE):

La réglementation relative aux installations classées est fixée par le Code de l'Environnement. Cette législation a pour objet de soumettre à des conditions particulières de salubrité ou de sécurité, l'exploitation d'une activité en raison de son caractère dangereux, incommode ou insalubre. Elle classe ces installations en trois types : les

installations classées soumises à déclaration, les installations classées soumises à enregistrement et les installations classées soumises à autorisation. Ces dispositions sont complétées par la loi n°92-646 du 13 juillet 1992 sur l'élimination des déchets, le décret n°93-742 du 29 mars 1993 sur l'eau, ainsi que des directives du Conseil des Communautés Européennes, notamment la directive n°82/501 du 24 juin 1982 dite "directive Seveso".

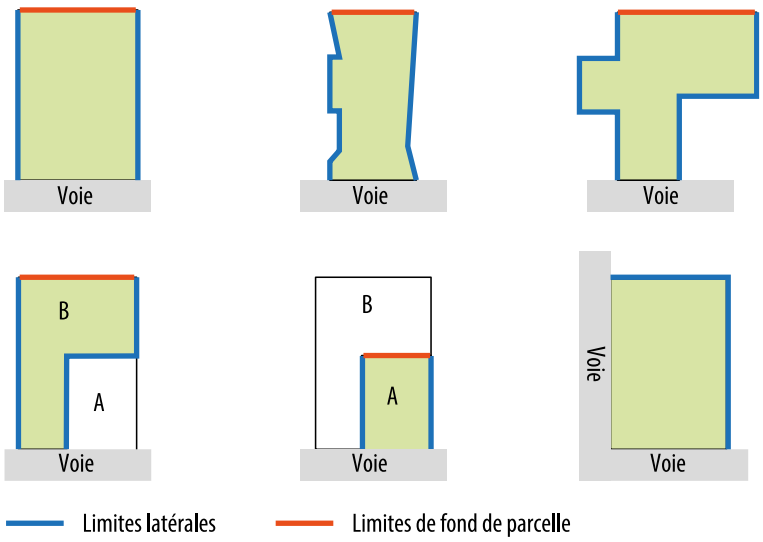
Limites séparatives latérales et de fond de parcelle

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs *unités foncières*, et le ou les terrains contigus.

En sont exclues les limites de *l'unité foncière* par rapport aux voies et emprises publiques.

Les limites séparatives peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. Le fond de parcelle est le fond opposé à la voie publique ou privée carrossable qui dessert la parcelle.

Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée, les dispositions applicables sont celles qui s'appliquent depuis *l'alignement*.

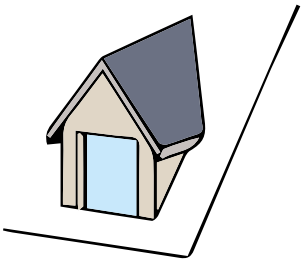


Loggia

Balcon couvert dont le fond est en retrait par rapport au nu de la *façade*.

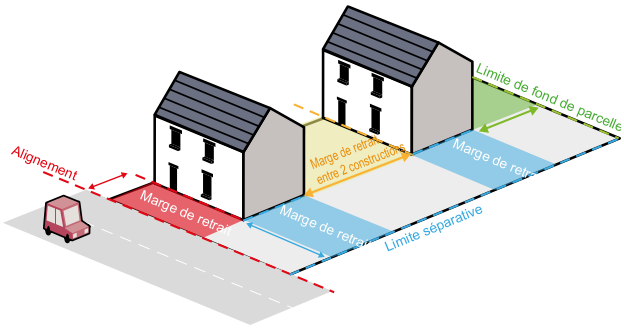
Lucarne

Une lucarne est une baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture, pour donner du jour, de l'aération ou l'accès au *comble*. La lucarne est composée d'une *façade* verticale, de deux côtés (appelés « joues » ou « jouées ») et d'une couverture généralement à deux ou trois pentes (croupe) formant des noues avec le *pan de toiture* principal. La lucarne est un ouvrage de charpente qui dépend de la toiture, même si sa *façade* peut être en maçonnerie.



Marge de recul ou de retrait

Distance de retrait fixée par les règles d'implantation des constructions du présent règlement entre une construction et les différentes limites du terrain (*limites séparatives* ou limite avec les voies ou emprises publiques) ou une autre construction sur le même terrain.



Dans tous les cas, la marge de retrait de la construction est comptée à partir de son point le plus proche de la limite du terrain ou le plus proche de l'autre construction située sur le même terrain.

La marge de retrait minimale peut être fixe, dépendante de la hauteur des constructions, ou dépendante de la hauteur avec une distance minimale fixe.

Ouverture

Toute baie, orifice ou passage traversant de part en part un mur ou une paroi entre l'intérieur et l'extérieur de la construction. Le contraire d'une *façade* avec ouverture est une *façade* aveugle.

Ouvertures créant des vues

Sont considérés comme des éléments constituant des *vues* au sens du présent règlement :

- les ouvertures situées à moins de 1,90 m au-dessus du plancher
- les fenêtres,
- les portes-fenêtres,
- les *lucarnes,*
- les *balcons,*
- les *loggias*,
- les terrasses situées à plus de 0,60 m du terrain naturel,

Ne sont pas considérés comme des éléments constituant des vues au sens du présent règlement :

- les ouvertures situées à 1,90 m ou plus au-dessus du plancher
- les percements en *sous-sol*, à condition que le point le plus haut de l'ouverture ne soit pas situé à plus de 0,80 m au-dessus du terrain naturel,
- les portes pleines ou à vitrage translucide,
- les châssis de toit à plus de 1,90 m du plancher de la pièce desservie,
- les châssis fixes à verre translucide,
- les marches et palier des escaliers extérieurs,
- les pavés de verre,
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse hors accès technique et d'entretien)
- les terrasses situées au maximum à 0,60 m de hauteur par rapport au terrain naturel

Ouverture de toit

Ouverture à châssis vitré, ouvrant ou non, pratiquée dans la couverture (fenêtre de type Vélux).

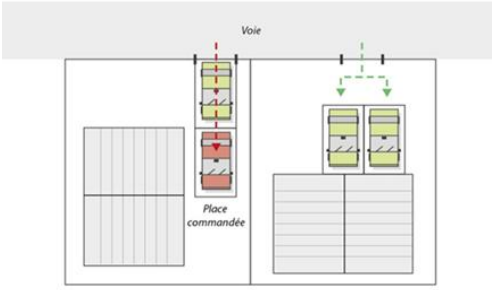
II. LEXIQUE

Pan d'une toiture

Surface plane formée par un versant de toiture.

Place commandée

Au sens du présent règlement, une place de stationnement commandée est une place qui n'est pas accessible directement depuis la voie de desserte mais en traversant une autre place de stationnement située dans son prolongement longitudinal.



Piscine

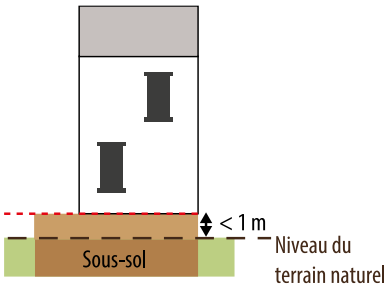
Une piscine est un bassin artificiel étanche rempli d'eau dont les dimensions permettent à un être humain de s'y plonger au moins partiellement. La piscine concerne également la catégorie jacuzzi.

Parement :

Le parement correspond à la face d'un élément de construction conçu pour rester apparent, qui peut faire l'objet de nombreux traitements mécaniques ou chimiques.

Sous-sol

Partie enterrée ou semi enterrée de la construction à condition que le niveau supérieur du sous-sol n'excède pas 1 m de hauteur par rapport au terrain naturel.



Surélévation

La surélévation est une *extension* d'un *bâtiment* existant sur l'*emprise au sol* totale ou partielle de celui-ci. Elle consiste à déposer la toiture existante à rehausser les murs périphériques et à réaliser une nouvelle toiture.

Surface de plancher

[Article R. 111-22 Code de l'urbanisme] La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des *façades* après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes *d'accès* et les aires de manœuvre ;
- des surfaces de plancher des *combles* non aménageables pour l'habitation ou pour des *activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial* ;

- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de *bâtiments* ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des *logements*, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de planchers affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les *logements* sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrasse inaccessible

Une terrasse est considérée comme inaccessible si elle ne présente pas d'ouverture permettant un accès régulier, hors accès technique permettant l'entretien des blocs de climatisation, machinerie d'ascenseur, végétalisation de la toiture, etc.

Terrain naturel :

Il s'agit du terrain en l'état avant réalisation de tout projet y compris les travaux de terrassement.

Terrain d'angle :

Est considéré comme un terrain d'angle, tout terrain pour lequel deux cotés ou plus forment un angle sur voie ou emprise publique.

Unité foncière

Une unité foncière est constituée par la ou les parcelles contigües d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL

Il conviendra de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées (Cf. Note du 19 avril 2017 relative aux sites et sols pollués).

En toutes zones, sont autorisés :

- Les constructions en zone C du PEB nécessaires aux opérations de réhabilitation ou de réaménagement urbain délimitées dans le Contrat de développement territorial Val de France/CERTF, en application des dispositions de l'article 166 de la loi 2014.366 du 24 mars 2014, dite loi ALUR.
- L'aménagement et l'*extension* des installations classées existantes, sous réserve que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer l'aspect général des constructions et installations.
- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
    - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
    - qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
    - que les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

En toutes zones sont interdits :

- les dépôts de matériaux ou de matériels, d'épaves,
- les activités engendrant des nuisances olfactives ou sonores,
- les activités engendrant des nuisances de fumées ou des poussières, etc.,
- les installations classées soumises à autorisation sauf dans les conditions définies ci-avant,
- les installations classées soumises à enregistrement sauf dans les conditions définies ci-avant,
- la création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs,
- la création d'aire de dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs, à l'exception de la zone UI
- le stationnement de caravane à l'extérieur de *bâtiment* clos et couvert,
- les constructions légères de type baraquement en dehors des périodes de chantier,
- les affouillements et exhaussements du sol, sauf s'ils sont nécessaires à des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- les ouvertures donnant sur l'extérieur et/ou les surfaces habitables dans les parties de construction situées en sous-sol dans les secteurs sujets aux inondations (*cf dispositions générales, partie 2 – rappels de dispositions législatives, règlementaires et jurisprudentielles, et de délibérations municipales*).

MIXITE SOCIALE (ARTICLE L.151-15 DU CODE DE L'URBANISME)

En zones UA et UH, les opérations de logements comprenant plus de 10 logements, ne pourront pas comprendre une part de plus de 5% de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

TAILLE MINIMALE DES LOGEMENTS (ARTICLE L.151-14 DU CODE DE L'URBANISME)

Dans les secteurs identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-14 du Code de l'urbanisme, les logements sont autorisés à condition que les constructions ou les divisions de constructions existantes comprennent un minimum de 50 % de logements de plus de 60m². Cette disposition s'applique dès le premier logement créé.

LINEAIRES COMMERCIAUX ET ARTISANAUX A PRESERVER

Le plan de zonage identifie des axes où doit être préservée la diversité commerciale et artisanale au titre de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme. Dans ces secteurs repérés, le changement de destination vers l'habitation des rez-de-chaussée à destination de commerce de détail et artisanat y est interdit.

PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT ET PLAN DE GENE SONORE

Dans la zone D du Plan d'Exposition au Bruit

Sont autorisées, les destinations suivantes, sous réserve des mesures d'isolation acoustique prévues à l'article L.112-12 du Code de l'Urbanisme :

- Les habitations
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics
- Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition d'être destinées à l'exercice des professions libérales
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre depuis moins de 3 ans

Dans la zone C du Plan d'Exposition au Bruit

Sont autorisés, sous réserve d'une isolation acoustique en façade et en toiture de 35 dB(A) et sous les conditions suivantes, en application de l'article L. 112-12 du code de l'urbanisme :

- La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes peuvent être admises lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances
- Les maisons d'habitation individuelle non groupées situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances
- Les logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone et les constructions directement liées ou nécessaires à l'activité agricole. Il ne sera autorisé qu'un logement de fonction par activité
- Les constructions à usage d'habitation qui sont nécessaires à l'activité aéronautique ou liées à celle-ci
- Les équipements publics ou collectifs ne sont admis que lorsqu'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensable aux populations existantes
- Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition d'être destinées à l'exercice des professions libérales
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre depuis moins de 3 ans
- Des études acoustiques devront être réalisées sur les bâtiments faisant l'objet d'opérations de réaménagement urbain afin de qualifier plus précisément les nuisances et notamment les situations de multi-exposition.
- Pour tout nouveau bâtiment de logement construit en zone C, le recours à au moins trois des solutions suivantes est obligatoire :

- Mise en place d'un matériau poreux ou fibreux en revêtement de façade.
- Mise en place d'une double peau avec ossature flexible en façade. Celle-ci représente une solution particulièrement efficace sur les fréquences des ondes sonores émises par les avions.
- Mise en place de protections solaires fixes (casquette, débords de toit) ou manœuvrables (volets, persiennes). Celles-ci possèdent une double fonction thermique et acoustique, en optimisant le rayonnement solaire et en protégeant les logements des nuisances sonores aériennes. - Classe d'inertie thermique lourde ou très lourde des logements qui permet de limiter les consommations énergétiques et de stocker la fraîcheur (et donc de limiter l'ouverture des fenêtres et l'exposition aux nuisances sonores)
- Mise en place de dispositifs dédiés à la ventilation nocturne (autres que ventilation naturelle). - Dans le cas de logements dotés d'une VMC, mise en place d'entrées d'air « acoustiques » dans les pièces principales (séjour et chambres). L'indice Dnew(C) (indice à prendre en compte dans les zones proches des aéroports où le bruit aérien est plus important que le bruit routier) devra être le plus élevé possible pour assurer de bonnes performances.
- Végétalisation des toitures et/ou des murs. Cette technique permet une bonne isolation thermique et acoustique, l'absorption de CO2 étant réputée pour faire baisser la température locale grâce à l'évaporation et au faible effet albédo (pouvoir de réflexion des rayons solaires) des végétaux.

Dans le cas de combles aménagées, mise en place d'un complexe d'isolation associant un isolant souple et un parement dense. La continuité de l'isolation devra être assurée (en pied droit comme en rampant) pour permettre de bonnes performances thermiques et acoustiques.

Un cahier de recommandations d'usages devra être transmis aux futurs occupants des logements en zone C.

Pour tout nouveau projet en situation de multi-exposition au bruit (bruit routier et/ou ferroviaire et bruit aérien), les formes urbaines permettront de limiter la propagation du bruit (cf. cahier de recommandations acoustiques en annexe) :

- Variation des hauteurs et des espacements entre les bâtiments afin de prendre en compte le contexte acoustique. L'espacement entre les bâtiments permet de limiter les effets de réverbération. A l'inverse, dans le cas d'un bruit très localisé, rapprocher les bâtiments les uns des autres est intéressant afin que le bâtiment le plus proche de la source sonore puisse créer un effet de masque.
- Travail sur la disposition des bâtiments : limiter la surface de façade directement exposée au bruit, implanter les pièces principales du côté des façades protégées du bruit.

Dans la zone B du Plan d'Exposition au Bruit

Sont autorisés, sous réserve d'une isolation acoustique en façade et en toiture de 40 dB(A) et sous les conditions suivantes, en application de l'article L. 112-12 du code de l'urbanisme :

- La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes peuvent être admises lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances ;
- Les équipements publics ou collectifs ne sont admis que lorsqu'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre depuis moins de 3 ans

2 - LES PROTECTIONS PAYSAGERES PATRIMONIALES ET ENVIRONNEMENTALES

ESPACES PAYSAGERS PROTEGES (L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

Les espaces paysagers protégés et figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique. Seuls sont autorisés sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
- Les aires de jeux et de sports de nature perméable ou végétalisée ;
- Les ouvrages et aménagements des services publics et d'intérêt général (bassin de gestion des eaux pluviales, canalisations…).
- les équipements d'intérêt collectif et services publics

CORRIDORS ECOLOGIQUES (L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

L'OAP trame verte et bleue du PLU identifie des corridors écologiques à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. Ces secteurs contribuent à la préservation des continuités écologiques et à la trame verte et bleue. Tous aménagements ou constructions susceptibles de porter atteinte au corridor écologique et à leur fonctionnement sont interdits, hormis les infrastructures ou superstructures de services publics ou d'intérêt collectif.

RECUL PAR RAPPORT AUX BERGES DES COURS D'EAU

Toute construction devra respecter un retrait de 15 mètres minimum depuis les berges de l'ensemble des cours d'eau (Croult et affluents, Petit Rosne et affluents, la Vieille mer…)

RECUL PAR RAPPORT A L'AXE DE RUISSELLEMENT

Aucun aménagement ou construction ne devra faire obstacle à l'écoulement des eaux dans une bande retrait de 10 mètres de part et d'autre de l'axe de ruissellement repéré sur le document graphique.

ZONES HUMIDES A PRESERVER (L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

L'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement permet de déterminer si un milieu est de type « zone humide ».

Afin de ne pas porter atteinte aux zones humides identifiées sur le plan de zonage, des dispositions particulières sont applicables. Il est interdit :

- de créer tout remblai ou décaissement susceptible de porter atteinte à la zone humide,
- de réaliser des caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés,
- d'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide, en particulier les *clôtures* pleines sont interdites.
- de réaliser quelques affouillements ou exhaussements de sol sauf s'ils sont liés à un réaménagement ou une amélioration de la qualité et de la gestion de la zone humide.
- les travaux, occupations et utilisations du sol, ainsi que les aménagements susceptibles de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides.

ARBRES ET PLANTATIONS

Leur abattage est interdit sauf motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes dûment justifiés. Toutes coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Les *arbres* doivent être plantés et entretenus dans des conditions leur permettant de se développer normalement. Il est exigé au moins un *arbre* de haute tige (arbre existant conservé ou à planter) par tranche de 200 m² d'espaces libres (le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur).

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un *arbre* de haute tige au moins pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage (voies de circulations et de dégagements inclus).

Afin d'atténuer les amplitudes climatiques, les arbres de haute et moyenne tige seront plantés à proximité des constructions, en cohérence avec leur capacité de développement, afin de générer un ombrage ou un effet brise-vent sur les *façade*s exposées, hors zones d'aléas carrières et argiles. Les *arbres* de haute tige devront être plantés au minimum à 2 m des *limites séparatives.*

Un périmètre non-imperméabilisé doit être respecté au pied des arbres plantés (au minimum un carré de 2 mètres de côté). Il doit garantir le bon développement de l'arbre ; sa superficie doit être adaptée à l'essence choisie.

Les plantations de qualité, existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'*emprise au sol* du projet de construction, notamment les *arbres* de haute tige, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des *essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* en nombre et en surface au moins équivalents.

Les arbres d'*alignement*, publics ou privés, doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes, plantées dans la logique paysagère de l'*alignement* préexistant, conformément aux dispositions du Code de l'Environnement.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

Ces espèces sont répertoriées dans l'annexe 2 « Liste des espèces invasives » du présent règlement.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS ET ELEMENTS REMARQUABLES (L151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

Patrimoine bâti remarquable

Pour assurer la protection des éléments du patrimoine bâti repérés aux documents graphiques et protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, les prescriptions suivantes leurs sont applicables :

- Toute démolition d'élément du patrimoine bâti protégé doit être exceptionnelle et directement liée à des impératifs de sécurité et/ou de salubrité.
- Les modifications de volume et notamment les *surélévations* de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du *bâtiment*, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables. À l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'*annexes* et dispositions dommageables pourra être demandée.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les *lucarnes* et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.
- Tout aménagement ou extension des constructions protégées doit respecter l'identité architecturale de la construction.

- Toute restauration de clôture doit préserver et /ou restaurer la composition d'origine.
- Des travaux visant à assurer la mise aux normes ou la sécurisation des constructions existantes (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, sécurité incendie, sécurisation en cas de péril…) pourront être admis en dérogation aux prescriptions spécifiques aux éléments protégés au titre du patrimoine.

Elément remarquable protégé

Leur démolition est interdite et leur restauration doit respecter les techniques et matériaux d'origine.

RISQUE LIÉ AU RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

Dans un contexte de dérèglement climatique et afin de limiter l'exposition des habitant au risque lié aux retraits et gonflements des argiles**, les sous-sols des constructions ne pourront pas être à destination d'habitat dans les secteurs où l'exposition est moyenne.**

La carte de l'aléa précisant les zones concernées est annexée au présent règlement et au PLU.

RISQUE DE RUISSELLEMENT

Lors de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement en surface. En conséquence, il importe au constructeur de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les locaux ne soient pas inondés. **Dans les zones à aléa fort à moyen, les ouvertures des pièces en sous-sol sont interdites de sorte que les eaux pluviales ruisselant ou s'accumulant en surface ne puissent les inonder. Enfin, les sous-sols des constructions ne pourront pas être à destination d'habitat, devront avoir une hauteur maximale de 2 mètres et la constitution de cours anglaises par excavation du sol est interdite.**

La carte de l'aléas inondation par ruissellement précisant les zones concernées est annexée au présent règlement et au PLU.

RISQUE INONDATION PAR REMONTÉE DE NAPPE ET INONDATIONS DE CAVE :

La commune est concernée par des zones potentiellement sujettes aux remontées de nappe ou aux inondations de cave. Si des évènements pluvieux exceptionnels surviennent et engendrent une recharge exceptionnelle, le niveau de la nappe peut alors atteindre la surface du sol et provoquer une inondation "par remontée de nappe".

Certaines précautions peuvent être prises pour éviter les dégâts les plus importants, notamment des procédés de construction adaptés (sous-sol non étanche, des circuits électriques munis de coupe-circuit sur l'ensemble des phases d'alimentation, une installation adaptée des chaudières et des cuves de combustible, et éviter les produits potentiellement polluants...)

Dans les zones résidentielles uniquement (UA ; UC ; UH) potentiellement sujettes aux remontées de nappe et aux inondations de cave, les sous-sols devront être non étanches, sans aucune ouverture. Enfin, les sous-sols ne pourront pas être à destination d'habitat, devront avoir une hauteur maximale de 2 mètres et la constitution de cours anglaises par excavation du sol est interdite.

La carte de localisation des zones concernées est annexée au présent règlement et au PLU.

3 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

Dans le cadre des projets de construction ou de rénovation de constructions existantes, l'utilisation de matériaux biosourcés ou géosourcés sera privilégiée. L'emploi de matériaux participant à la démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE) est recommandé.

L'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement. Les ouvrages utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, tels les capteurs solaires, devront s'insérer au mieux aux constructions.

Pour toute opération de logements de plus de 2 logements, le dispositif suivant s'applique :

Garantir un éclairage optimal des logements et favoriser la ventilation naturelle :

- Tous les logements à partir du T2 devront être traversants ou présenter une double orientation, en privilégiant les espaces de vie au sud ou à l'ouest. La totalité des logements de 4 pièces et plus devra intégrer une double orientation. Ce dispositif permet également d'éviter une desserte des *logements* par un long couloir aveugle.
- La mono-orientation Nord des *logements* sera à éviter dans la mesure du possible.

Développer des logements « utilisables » :

- Les opérations s'attacheront à intégrer une diversité de typologies de tailles de logements hors opération spécifique (résidence étudiante, logements pour personnes âgées, etc.).

Développer des logements agréables :

- S'attacher, dans la mesure du possible, à avoir des espaces extérieurs confortables et agréables pour les logements (jardin privatif ou collectif, *balcon*, *loggia*, terrasse).
- Garantir un climat confortable en intérieur aussi bien en été qu'en hiver sans système de chauffage traditionnel.
- Pour les constructions neuves, concevoir des bâtiments minimisant les déperditions thermiques et utilisant de manière optimale l'énergie solaire afin de réduire au maximum les coûts de chauffage.
- Penser les espaces de jardin en tenant en compte de leur ensoleillement et du vent.

<u>Economies d'eau :</u>
Dans une optique de gestion équilibrée et économe de la ressource en eau et d'adaptation au changement climatique, il est demandé à tous les projets d'être conçus et réalisés en intégrant systématiquement des dispositifs hydro-économes. Il est ainsi préconisé d'avoir recours à des systèmes de récupération des eaux pluviales pour les eaux de non consommation, d'utiliser des eaux autres que « potables » pour les usages dont l'exigence est de moindre qualité, de concevoir des espaces verts avec des espèces économiques en eau afin d'en limiter l'irrigation, etc.

ISOLATION PAR L'EXTERIEUR

Une modulation de 20 cm maximum des marges de retrait fixées par les règles d'implantation par rapport aux voies, *limites séparatives* et entre les constructions sur un même terrain du présent règlement peut être autorisée pour les constructions existantes si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur.

Toute isolation débordant au-delà des *limites séparatives* ou de l'*alignement* est interdite.

4 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues à condition de s'insérer qualitativement avec les constructions existantes avoisinantes.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas en zone UE et aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics dans les autres zones urbaines.

TOITURES

Au sein de la zone UA, les toitures à pentes sont privilégiées, tout comme la tuile de terre cuite (petites tuiles plates). Les ouvertures en toiture reprendront les formes des lucarnes traditionnelles (à fronton ou à la capucine). Toutefois, les châssis vitrés peuvent être autorisés s'ils sont posés dans le plan de la toiture et de faibles dimensions.

Au sein de la zone UH, les toitures des constructions principales doivent respecter les conditions suivantes :

- Être réalisées à deux pans dont la pente sera comprise entre 35° et 45°
- Avoir un aspect tuile

Pour les extensions de constructions principales existantes à la date d'approbation du présent règlement (06/10/2025), réalisées d'un seul niveau en rez-de-chaussée, il n'est pas fixé de règle. L'extension doit néanmoins avoir une certaine harmonie avec la construction existante (en matière de gabarit, matériaux utilisés, teintes de couleur, insertion architecturale de l'extension…).

Les ouvertures en toiture reprendront les formes des lucarnes traditionnelles (à fronton ou à la capucine) et ne devront pas être dans le prolongement des façades. Toutefois, les châssis vitrés peuvent être autorisés s'ils sont posés dans le plan de la toiture et de faibles dimensions.

Au sein de la zone UC, les toitures terrasses, éventuellement avec attiques, sont privilégiées en cohérence avec les bâtiments existants. Les toitures végétalisées devront comporter à minima 15 cm de substrat végétal.

Au sein de la zone UI, les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés. La mise en œuvre de toitures végétalisées est admise à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction. Elles devront comporter à minima 15 cm de substrat végétal. Les garde-corps de sécurité des toitures terrasses doivent être intégrés à la conception de la façade et être de forme simple.

FACADES

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles.

FACADES COMMERCIALES

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- la hauteur des rez-de-chaussée commerciaux doit être au minimum de 3,20 mètres ;
- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- l'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
- lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales ;
- lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

CLOTURES

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,…) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

L'usage de matériaux non qualitatifs ayant l'aspect de plaque de béton, claustra etc. est interdit.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres sur rue et en limites séparatives au point le plus haut (chapeau…).

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres en limite de zone, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure au tiers de la hauteur totale.

En bordure des voies et des espaces publics :

Règles générales :

Les clôtures sur rue devront être composées :

- D'un mur plein réalisé en pierres apparentes ou en maçonnerie enduite ;
- D'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur représentant au maximum la moitié de la hauteur au point le plus haut de la clôture, surmonté d'un élément préférentiellement ajouré composé d'une grille, de lames ou d'un barreaudage.

Règles spécifiques :

Toutefois au sein de la zone UA, les clôtures peuvent être également composées d'un mur plein réalisé en pierres apparentes ou en maçonnerie enduite.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

Toutefois au sein de la zone UI, La règle générale ne s'applique pas. Les clôtures devront faire l'objet d'un traitement simple. Les clôtures doivent être composées soit :

- d'un treillis (grillage…), qui pourra être doublé d'une haie vive ;
- d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur de 50 centimètres maximum surmonté d'un élément ajouré composé soit d'une grille, d'un grillage ou d'un barreaudage.

Au sein de la zone N, les clôtures doivent être constituées de grillage doublé de haie vive ou d'une simple haie vive.

En limite séparative :

Elles doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation des animaux.

Au sein de la zone N, elles doivent être constituées de grillage doublé de haie vive ou d'une simple haie vive.

Les portails et portillons d'accès

Les portails et portillons pleins pourront être admis. Ils doivent présenter une harmonie (matériaux, dimensions, couleurs) avec le reste de la clôture.

Ils seront de forme simple, ajourés, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres au point le plus haut et leur largeur est limitée à 4 mètres au maximum (hormis en zone UI). En zone UI uniquement, la largeur est limitée à 5 mètres au maximum.

3 - DISPOSITIONS DIVERSES

Les citernes, les paraboles et les installations similaires (puits canadiens, ventilations, climatiseurs, pompes à chaleur) seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique. Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle. Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public. Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) seront de teinte sombre uniforme, 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.

Les coffrets des concessionnaires ainsi que les boîtes à lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la *façade* de la construction ou dans la composition de la *clôture.*

Les équipements du type transformateur électrique ou de détente de gaz doivent prendre en compte par leur implantation et/ou leur traitement la qualité de l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade et ne pas surcharger les façades par une multiplication du nombre de descentes visibles en façade. Les gouttières devront être continues le long des murs gouttereaux et ne pas être interrompues.

Les rampes de parking, destinées à desservir les parcs de stationnement, doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

5 - LES REGLES SPECIFIQUES TRANSVERSALES

CONSTRUCTIONS ANNEXES

En toutes zones urbaines :

Les *constructions annexes* ne sont pas soumises aux règles d'implantation par rapport aux *limites séparatives* ni aux règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain.

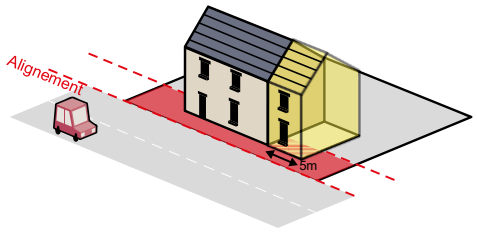
L'*emprise au sol* cumulée des constructions annexes ne doit pas excéder 20 m² par *unité foncière.*

EXTENSION ET SURELEVATION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

1 - Implantation par rapport aux voies ou emprises publiques

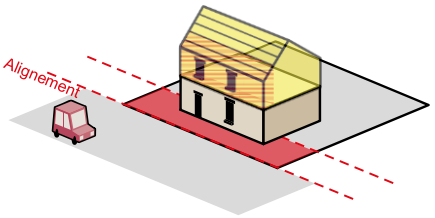
Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les *extensions* et *surélévations* de constructions existantes non conformes aux dispositions (implantation par rapport aux voies) du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante et l'environnement paysager immédiat. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un recul par rapport à l'*alignement* au moins égal à celui de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

Le linéaire de façade créé dans la marge de retrait ne doit pas excéder 5 mètres.



Règle de retrait du présent règlement

Extension autorisée dans la limite de 5 mètres de linéaire, dans le prolongement de la construction existante



Règle de retrait du présent règlement

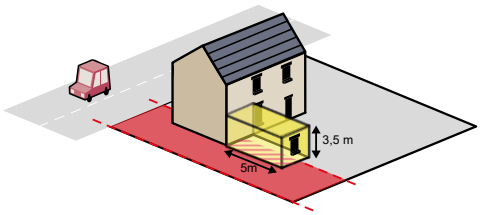
Surélévation autorisée dans le prolongement de la construction existante

2 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les *extensions* et *surélévations* de constructions existantes non conformes aux dispositions (implantation par rapport aux *limites séparatives*) du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante et l'environnement paysager immédiat. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un recul par rapport aux *limites séparatives* au moins égal à celui de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

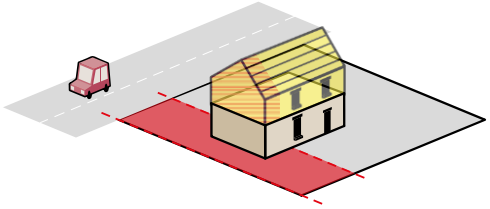
L'*extension* réalisée dans la marge de retrait est limitée à une hauteur de 3,50 mètres au point le plus haut.

Le linéaire de *façade* créé dans la marge de retrait ne doit pas excéder 5 mètres.



Règle de retrait du présent règlement

Extension autorisée dans la limite de 5 mètres de linéaire, dans le prolongement de la construction existante



Règle de retrait du présent règlement

Surélévation autorisée dans le prolongement de la construction existante

3 – Hauteur maximale des constructions existantes

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions de hauteur fixées dans le présent règlement, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction existante après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du présent règlement.

RÈGLES PARTICULIERES POUR LES EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

En zones urbaines en dehors de la zone UE, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles d'implantation des constructions (par rapport à l'*alignement*, *aux limites séparatives* et aux constructions entres elles sur un même terrain), d'*emprise au sol*, de *hauteur* et de traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis

C'est le cas particulièrement pour les *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* (les lignes de transport d'électricité, transformateurs électriques, ainsi que pour les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques).

6 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

6.1 – Règles relatives aux accès sur les voies publiques

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les aménagements d'accès au terrain réalisés sur emprise publique ou privée des voies de desserte doivent préserver la continuité des traitements de sols existants (chaussée, trottoirs, caniveau, etc.).

6.2 – Règles relatives à la desserte de la parcelle

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

Nombres d'accès autorisés : Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.

Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 25 mètres, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée.

Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

6.3 – Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles. La largeur d'emprise est de 8 mètres minimum.

Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 20 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.

6.4 – Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Accessible depuis l'extérieur à moins de 2 mètres de la limite de propriété, le compteur ne devra pas être dans l'enceinte du bâtiment mais sur un espace libre. En cas de résidentialisation ou création de lotissement, le groupe d'habitation devra posséder également un compteur divisionnaire positionné en limite de propriété à moins de 2 mètres du domaine public.

6.5 – Assainissement

Les raccordements Eau-Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental et du Règlement Sanitaire Communal figurant dans les annexes sanitaires.

La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de voirie correspondante. Le réseau d'assainissement existant ou à réaliser est de type séparatif.

Le règlement d'assainissement du SIAH est disponible sur le site internet.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public fera l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la commune.

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la Commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau. Toute nouvelle construction aura son propre branchement.

Les règles relatives aux eaux usées des piscines doivent respecter le règlement d'assainissement du SIAH en vigueur.

Eaux pluviales

Il n'est pas admis de rejet à l'égout des eaux pluviales. L'utilisation à leur maximum des capacités d'infiltration et d'évaporation des sols devra être recherché pour la gestion des eaux pluviales. En cas de d'impossibilité d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, l'absence de rejet au réseau est prescrite, a minima pour les courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8 mm en 24h. Les solutions alternatives et durables pour la gestion des eaux pluviales (rétention, temporisation, récupération, infiltration, toiture stockante…) doivent être privilégiées ainsi que les techniques à ciel ouvert et paysagèrement intégrées à l'aménagement et/ou supports d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels).

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Les règles relatives aux eaux pluviales pour certaines surfaces de collecte particulières tels que les parkings doivent respecter le règlement d'assainissement du SIAH en vigueur.

Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter les débits de rejet autorisés à :

- bassin versant EP du Croult et du Petit Rosne : 0,7 L/s/Ha de parcelle, pour une pluie cinquantenale,
- bassin versant Centre (Morée) : 1L/s/Ha de parcelle, pour une pluie trentenale,
- bassin versant Stains (DEA 93) :
  - DBO : 10L/s/Ha de parcelle, pour une pluie trentenale,
  - Lutèce: 1L/s/Ha de parcelle, pour une pluie trentenale.

Dès lors que le débit de fuite sera inférieur à 1L/s, les situations seront étudiées au cas par cas par le service de l'assainissement.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface. L'apport d'eau pluviale aux réseaux se fera conformément aux règlements d'assainissement du SIAH et du SIAAP et au règlement Sanitaire Départemental.

6.6 – Déchets

Tout permis de construire devra être conforme aux exigences du Syndicat mixte pour la Gestion et l'Incinération des Déchets Urbains de la Région de Sarcelles (SIGIDURS) et notamment au règlement de collecte et d'implantation de bornes qui figure sur le site internet du Sigidurs : https://www.sigidurs.fr. Les constructions neuves ou aménagements à usage d'habitation collective, commerce ou d'activité ainsi que les opérations groupées devront disposer d'un local pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets.

Toutes les opérations feront l'objet, si nécessaire, d'une étude d'implantation de points d'apport volontaire destinés, entre autres, à la collecte du verre conjointe de la commune et de l'intercommunalité.

L'intercommunalité et la Commune se réservent le droit d'adapter les ratios au contexte et besoins de chaque opération.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

6.7 – Desserte téléphonique, fibre optique, électrique, télédistribution et gaz

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent. Tout nouveau branchement devra être enfoui.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

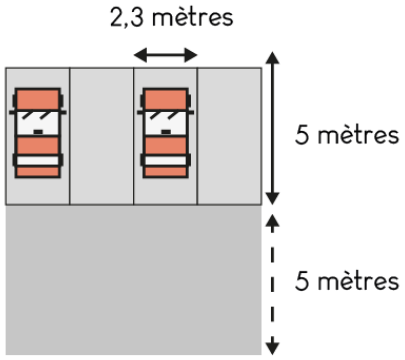
Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

7 - STATIONNEMENT

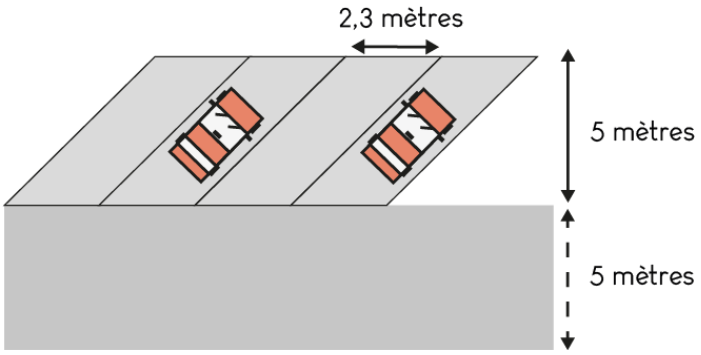
1 – Dimensions des places et des voies d'accès, aires de dégagement

Les places de stationnement doivent avoir une dimension minimale de 2,30 m de largeur et de 5 m de longueur. Dans tous les cas, un recul minimum de 5 mètres est obligatoire pour l'accès à cette place sauf en cas d'implantation à l'*alignement*.

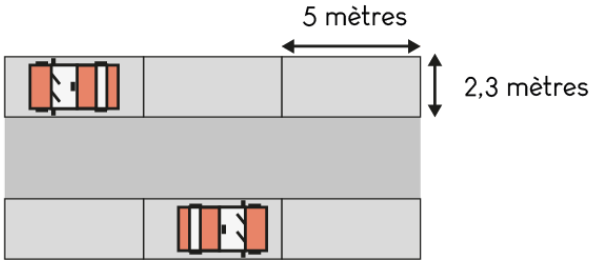
Stationnement perpendiculaire



Stationnement en épi



Stationnement longitudinal



Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

La pente des rampes d'*accès* au *sous-sol* ne doit pas excéder 4 % dans les 5 premiers mètres à partir de l'*alignement* sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

Les dimensions et pentes des places de stationnement accessibles aux personnes à mobilité réduite devront répondre, selon le cas, aux spécifications de l'Arrêté du 24 décembre 2015 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des *bâtiment*s d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction ou de l'Arrêté du 20 avril 2017 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des *établissements recevant du public* lors de leur construction et des installations ouvertes au public lors de leur aménagement.

2 – Nombre de places véhicules individuels motorisés par destination de construction

Dans le cas d'un changement de destination, il est demandé de répondre aux règles applicables à la nouvelle destination.

La suppression de places de stationnement existantes est interdite si cela a pour effet de porter le nombre de places en-deçà des obligations ci-dessous, sauf si elles sont remplacées par de nouvelles places obligatoirement réalisées sur le terrain.

Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division détachant un ou plusieurs lots à bâtir, le nouveau terrain supportant la construction existante doit impérativement disposer, a minima, du nombre de places de stationnement pour cette construction selon les règles ci-dessus. Si de nouveaux *logements* sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.

La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à destination d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- qu'il ne soit pas créé plus de 30m² de surface de plancher.
- que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions ci-dessous.

Les places de stationnement commandées sont interdites quel que soit la destination de la construction. Toutefois, dans le cas d'une opération de plus de 2 logements, les places de stationnement commandées sont autorisées uniquement si elles sont attribuées à un même logement (hors places visiteurs et PMR).

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par destination de construction est présenté ci-dessous. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Nombre minimal de places de stationnement :

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement
HABITATION	***Logement***	• 1 place / logement pour les studios et logements de 1 pièce • 2 places / logement pour les logements de 2 pièces et plus. <u>Uniquement en secteur UCa :</u> • 1 place / logement pour les studios et logements de 1 pièce • 1,2 place / logement pour les logements de 2 pièces et plus. En application des articles L. 151-34 et suivants du Code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation. Lors de la construction des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés au premier alinéa du présent article, si ces derniers sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, le nombre d'aires de stationnement exigible par logement ne peut dépasser 0,5 nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme. Pour les autres catégories de logements situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'État.

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement
	Hébergement	1 place par tranche entamée de 2 unités d'*hébergement*.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	***Artisanat et commerce de détail***	• Surface inférieure ou égale à 300 m² de surface de vente ou accessible au public : 2 places / commerce ; • Entre 300 et 2 000 m² de surface de vente ou accessible au public : 12 places / 1 000 m² vente ou accessible au public ; • Entre 2 000 et 5 000 m² de surface de vente ou accessible au public : 20 places / 1 000 m² de surface de vente ou accessible au public ; • Entre 5 000 et 10 000 m² de surface de vente ou accessible au public : 25 places / 1 000 m² de surface de vente ou accessible au public ; • Au-delà de 10 000 m² de surface de vente ou accessible au public : 35 / 2 000 m² de surface de vente ou accessible au public dans un périmètre de 500 m autour des gares et 35 places / 1000 m² de surface de vente ou accessible au public en dehors du périmètre des 500 m autour des gares
	Restauration	1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher.
	Hôtel	• 0,5 place de stationnement par chambre d'hôtel
	Hébergement hôtelier et touristique	• 0,5 place de stationnement par chambre • 1 emplacement pour le stationnement des cars pour les constructions comprenant 50 chambres et plus
	Cinéma	1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	***Industrie***	1 place de stationnement par tranche entamée de 200 m² de surface de plancher.
	Entrepôt	1 place de stationnement par tranche entamée de 200 m² de surface de plancher.
	Bureau	• A moins de 500 mètres de la gare de Garges-Sarcelles et de la station de tramway Garges-Sarcelles : 1 place maximum par tranche de 60m² de surface de plancher. • Au-delà d'un rayon de 500 mètres de la gare Garges-Sarcelles et de la station de tramway Garges-Sarcelles : 1 place maximum par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,…) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,…) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

3 – Dispositions communes à toutes les destinations de constructions :

En application de l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations du *2- Nombre de places véhicules individuels motorisés par destination de construction*, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans la limite de 300 mètres), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

7 - STATIONNEMENT

4 – Obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques et hybrides

Conformément au Code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.

Rappel de l'article R111-14-2 du Code de la construction et de l'habitation :

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du dispositif de mise hors tension général de l'installation électrique du bâtiment ou de celui du point de livraison spécifique de l'infrastructure de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 50 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 75 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 75 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés.

Le tableau général basse tension est dimensionné de façon à pouvoir alimenter au moins 20 % de la totalité des places de stationnement, avec un minimum d'une place.

Les passages de câbles desservant les places de stationnement doivent être dimensionnés avec une section minimale de 100 mm.

Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie précise les modalités d'application du présent article, notamment les caractéristiques de dimensionnement des installations électriques destinées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

7 - STATIONNEMENT

5 – Obligations en matière de stationnement vélo (hors 2 roues motorisées) :

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement vélo
HABITATION	***Logement***	Pour les constructions comprenant plus de 2 *logements*, il est exigé : • la réalisation d'un local à cycles clos et couvert d'une superficie minimale de 3 m², aménagé au rez-de-chaussée, à proximité de l'entrée principale. Il donnera dans la mesure du possible directement sur la voie publique. Il peut néanmoins être réalisé en *sous-sol* en cas d'impossibilité technique avérée et démontrée de le réaliser au rez-de-chaussée. • **au moins 0,75 m²** par *logement* pour les *logements* jusqu'à deux pièces principales • **au moins 1,5 m²** par *logement* dans les autres cas
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	***Bureau***	**Au moins 1,5 m² pour 100 m²** de *surface de plancher*, avec un minimum de 3 m².
	Industrie	Au moins **1 place pour 10 employés**, avec un minimum de 3 m²
	Entrepôts	
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICES	***Commerces et artisanat***	Au moins **1 place pour 10 employés** avec un minimum de 3 m²
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	***Équipements publics (hors établissements scolaires)***	Au moins **1 place pour 10 employés** avec un minimum de 3 m²
	Équipements publics (établissements scolaires)	• Pour les écoles primaires : au moins **1 place pour 12 élèves.** • Pour les collèges, lycées et *établissements d'enseignement* supérieur : au moins **1 place pour 5 élèves**.

Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés. L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UA : SECTEUR ANCIEN

Cette zone correspond au secteur de centre-ancien

La zone UA désigne le centre ancien de Garges, qui correspond au cœur historique de la ville, et se déploie à l'est de l'avenue de Stalingrad.

Elle se caractérise par des constructions traditionnelles à l'alignement sur rue. La hauteur des constructions correspond le plus généralement à des bâtiments d'un à deux étages surmontés de combles.

Elle accueille des fonctions mixtes (habitat, commerces, services, bureaux, petites activités, équipements) qui doivent être conservées.

Les objectifs pour cette zone sont de :

- Maintenir et développer son caractère multifonctionnel de secteur afin de renforcer son dynamisme ;
- Préserver les caractéristiques urbaines et la morphologie existantes en préservant les gabarits actuels, tout en permettant certaines évolutions mesurées.

Plan de délimitation de la zone



Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

ZONE UA : SECTEUR ANCIEN

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION			
Logement		x	
Hébergement		x	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			À condition d'être situés en bordure des rues mentionnées sur le document graphique en tant que linéaires commerciaux au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme.
Restauration			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Commerce de gros	x		
Hôtel		x	
Cinéma		x	
Autre hébergement touristique		x	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	x		
Entrepôt	x		
Bureau		x	
Centre de congrès et d'exposition	x		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		x	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x	
Salles d'art et de spectacles	x		
Équipements sportifs		x	
Autres équipements recevant du public	x		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	x		
Exploitation forestière	x		

ZONE UA : SECTEUR ANCIEN

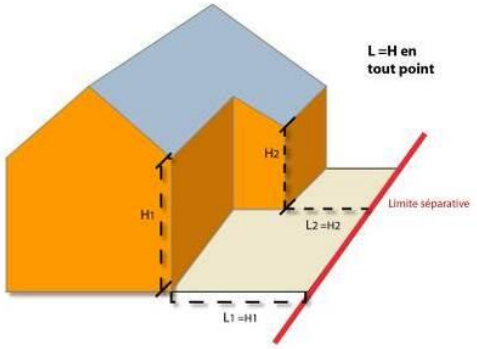
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à *l'alignement*

Les constructions nouvelles doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait avec un minimum de 2 mètres.

2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales :



Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur les *limites séparatives* latérales ou en retrait.

Les constructions doivent être implantées en retrait de la *limite séparative* du fond de parcelle.

En cas d'implantation en retrait, la marge de retrait minimale par rapport à la *limite séparative* doit respecter les prescriptions suivantes :

- si la *façade* de la construction comporte des *ouvertures créant des vues*, la marge de retrait doit être au moins égale à la hauteur à l'égout (L=H), avec un minimum de 4 mètres.

- si la *façade* de la construction ne comporte pas des *ouvertures créant des vues*, la marge de retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout (L=H/2) avec un minimum de 2,50 mètres.

Règles particulières :

Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur la limite séparative de fond de terrain à condition que la hauteur de la construction sur la limite n'excède pas 2 mètres au point le plus haut.

2.3 – Implantation des constructions sur une même unité foncière

Lorsque deux *constructions principales*, implantées sur une même *unité foncière*, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les *façades* en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égale à :

- la moitié de la hauteur mesurée à l'égout de la construction la plus élevée lorsqu'une *façade* en vis-à-vis comporte des *ouvertures créant des vues*.
- Le quart de la hauteur mesurée à l'égout de la construction la plus élevée avec un minimum de 2 mètres si aucune des *façades* en vis-à-vis ne comporte des *ouvertures créant des vues.*

2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 % de la superficie de *l'unité foncière*.

ZONE UA : SECTEUR ANCIEN

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.5 - Hauteur maximale des constructions

Règle générale :

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses) et 12 mètres au faîtage, soit R+2+Combles au maximum.

Le premier niveau de plancher habitable ne peut pas être réalisé en dessous du terrain naturel.

Les extensions et constructions neuves ne devront pas perturber l'organisation des volumes bâtis sur rue et s'accorder aux hauteurs des immeubles existants.

Règle particulière :

En vis-à-vis des zones N, la hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses) et 9 mètres au faîtage, soit R+1+combles au maximum.

CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Une part de 30 % minimum de la superficie de *l'unité foncière* doit être traitée en espace vert *perméable* dont 20 % minimum en espace vert de *pleine terre*.

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi, en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses…) doivent être au maximum traités en espaces minéraux sablés, ou pavés, etc.

ZONE UC : SECTEURS DES GRANDES RESIDENCES

.

Cette zone correspond aux secteurs des grandes résidences.

Cette zone regroupe l'ensemble des secteurs et quartiers à l'intérieur desquels la forme urbaine dominante est l'habitat collectif. Elle occupe 174,8 ha et est la zone la plus vaste du territoire communal.

Les caractéristiques sont toutefois diverses aussi bien dans la forme du bâti, que dans la taille des parcelles.

L'objectif principal de cette zone est de permettre le renouvellement urbain.

Un secteur UCa est créé, il concerne le quartier de Dame Blanche Nord. Il comprend des dispositions réglementaires spécifiques liées à la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain.

Plan de délimitation de la zone



Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

ZONE UC : SECTEURS DES GRANDES RESIDENCES

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION			
Logement		x	
Hébergement		x	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	x		
Restauration	x		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		x	sous réserve d'être liée à une activité relevant d'une profession libérale.
Commerce de gros	x		
Hôtel		x	
Cinéma		x	
Autre hébergement touristique		x	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	x		
Entrepôt	x		
Bureau		x	
Centre de congrès et d'exposition	x		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		x	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x	
Salles d'art et de spectacles	x		
Équipements sportifs		x	
Autres équipements recevant du public	x		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	x		
Exploitation forestière	x		

ZONE UC : SECTEURS DES GRANDES RESIDENCES

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à *l'alignement*

Les constructions peuvent être implantées à l'*alignement* ou en retrait.

Toutefois, l'implantation privilégiée devra prendre en compte les constructions voisines en cherchant à s'implanter dans leur prolongement.

2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur les *limites séparatives* ou en retrait.

En cas d'implantation en retrait, la marge de retrait minimale par rapport à la *limite séparative* doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout (L/2=H), avec un minimum de 2 mètres.

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait des limites séparatives constituant une limite de zones avec les zones UH et N. La marge de retrait minimale par rapport à la *limite séparative* doit être au moins égale à la hauteur (L=H) de la façade avec un minimum de 4 mètres.

2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

Lorsque deux constructions, implantées sur une même *unité foncière*, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les *façades* en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égale à :

- 8 mètres dès lors qu'une *façade* en vis-à-vis comporte des *ouvertures créant des vues*.
- 5 mètres si aucune des *façades* en vis-à-vis ne comporte des *ouvertures créant des vues.*

ZONE UC : SECTEURS DES GRANDES RESIDENCES

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

L'*emprise au sol* maximale des constructions est fixée à 50 % de la superficie de l'*unité foncière*.

2.5 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder R+3+attique au maximum. La hauteur maximale de l'attique est comptée à partir de l'acrotère, et ne peut excéder 4 mètres maximum. Le premier niveau de plancher habitable ne peut pas être réalisé en-dessous du terrain naturel.

La hauteur au point le plus haut des constructions ne peut excéder 12 mètres en vis-à-vis des zones UH et N, soit R+2+Combles maximum, à l'exception des secteurs identifiés sur le plan de zonage.

Dans le sous-secteur UCa :

Lorsque le RDC est destiné uniquement à du stationnement (hors locaux techniques et espaces d'accès aux logements des étages supérieurs), la hauteur maximale des constructions est portée à R+4+Attique.

CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Une part de 30 % minimum de la superficie de *l'unité foncière* doit être traitée en espace vert *perméable* dont 25 % minimum en espace vert de *pleine terre*.

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi, en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses…) doivent être au maximum traités en espaces minéraux sablés, ou pavés, etc.

ZONE UH : SECTEURS RESIDENTIELS INDIVIDUELS

Cette zone correspond aux secteurs à dominante résidentielle individuelle.

Cette zone regroupe l'ensemble des secteurs et quartiers à l'intérieur desquels la forme urbaine dominante est l'habitat pavillonnaire et où la volumétrie des bâtiments est faible.

Deux sous-secteurs sont identifiés :

- UHa : cette sous-zone correspond à l'habitat pavillonnaire individuel ;
- UHb : il s'agit d'habitat groupé.

L'objectif est de maintenir les caractéristiques urbaines actuelles, en matière de gabarit et de fonction urbaine, et de fixer des règles qui permettent cependant des évolutions respectueuses de l'existant.

Plan de délimitation de la zone

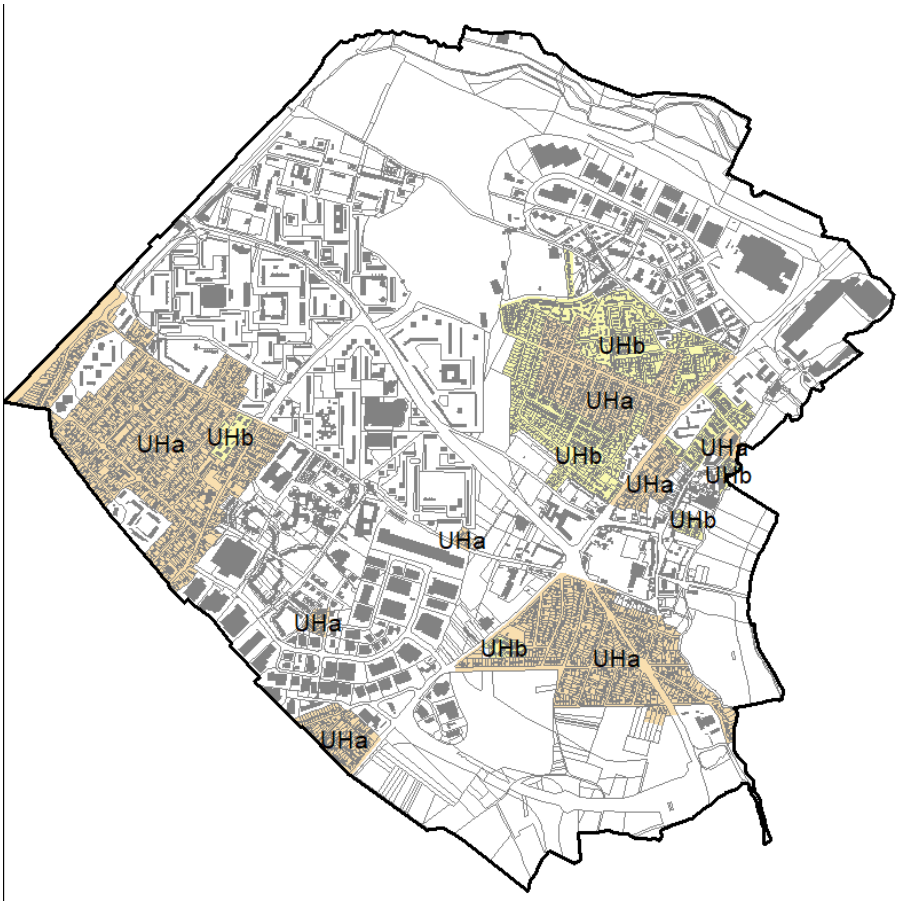


Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UH : SECTEURS RESIDENTIELS INDIVIDUELS

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION			
Logement		x	Dans les secteurs identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-14 du Code de l'urbanisme, les logements sont autorisés à condition que les constructions ou les divisions de constructions existantes comprennent un minimum de 50 % de logements de plus de 60m². Cette disposition s'applique dès le premier logement créé.
Hébergement		x	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	x		
Restauration	x		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		x	sous réserve d'être liée à une activité relevant d'une profession libérale.
Commerce de gros	x		
Hôtel	x		
Cinéma	x		
Autre hébergement touristique	x		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	x		
Entrepôt	x		
Bureau	x		
Centre de congrès et d'exposition	x		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		x	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x	
Salles d'art et de spectacles	x		
Équipements sportifs		x	
Autres équipements recevant du public	x		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	x		
Exploitation forestière	x		

ZONE UH : SECTEURS RESIDENTIELS INDIVIDUELS

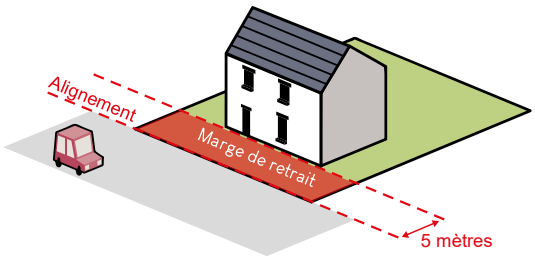
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

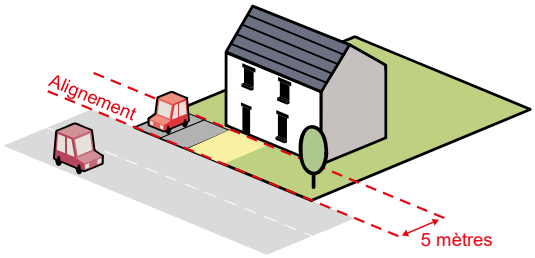
En secteur UHa :

Règles générales :

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'*alignement*.



La bande de retrait doit être accompagnée d'un traitement paysager et végétalisé (accès, entrées de parking, et places de stationnement exclus).

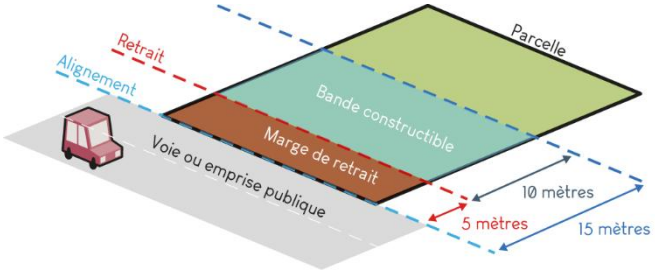


Bande constructible :

Au-delà d'une bande constructible d'une profondeur de 15 mètres, mesurée à partir de l'alignement, seules sont autorisées :

- les constructions annexes,
- les piscines.

Pour les constructions principales existantes à la date d'approbation du présent règlement (06/10/2025), implantées au-delà de la bande constructible, des modifications et des extensions de constructions sont autorisées.



.

ZONE UH : SECTEURS RESIDENTIELS INDIVIDUELS

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Règles spécifiques :

Pour les constructions principales existantes à la date d'approbation du présent règlement (06/10/2025), implantées au-delà de la bande constructible, des modifications et des extensions de constructions peuvent être réalisées dans la mesure où elles respectent les conditions cumulatives suivantes :

- Elles respectent les autres règles du présent règlement,
- Que l'extension soit inférieure à 25m² d'emprise au sol maximum et avec une hauteur maximale de 3,5 mètres à l'acrotère et 7 mètres au faîtage, utilisable une seule fois à la date d'approbation du présent règlement (06/10/2025).

Dans le cas d'une non-conformité de la construction existante avec la règle générale de l'article 2.2 *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*, l'extension doit respecter les autres conditions ci-dessus, et ne doit pas aggraver la non-conformité de la construction. En outre, la hauteur de l'extension est limitée à 3,5 mètres maximum au point le plus haut et le linéaire de façade créé dans la marge de retrait ne doit pas excéder 5 mètres.

En secteur UHb :

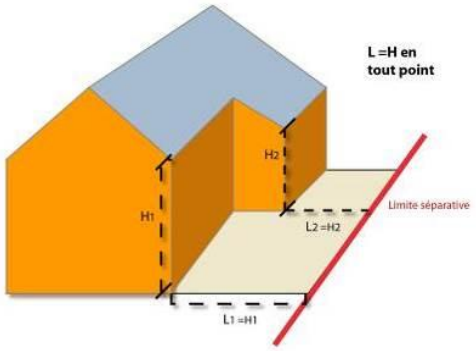
Les travaux ne doivent pas modifier l'implantation existante à la date d'approbation du présent règlement. L'alignement devra être conforme aux constructions environnantes.

ZONE UH : SECTEURS RESIDENTIELS INDIVIDUELS

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales :



Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur les *limites séparatives* latérales ou en retrait.

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres depuis la *limite séparative* du fond de parcelle

En cas d'implantation en retrait, la marge de retrait minimale par rapport à la *limite séparative* doit respecter les prescriptions suivantes :

- si la *façade* de la construction comporte des *ouvertures créant des vues*, la marge de retrait doit être au moins égale à la hauteur à l'égout (L=H), avec un minimum de 4 mètres.
- si la *façade* de la construction ne comporte pas des *ouvertures créant des vues*, la marge de retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout (L=H/2) avec un minimum de 2,50 mètres.

Règles spécifiques :

Au-delà de la bande constructible

Uniquement en secteur UHa, pour les constructions principales existantes à la date d'approbation du présent règlement (06/10/2025), implantées au-delà de la bande constructible, des modifications et des extensions de constructions peuvent être réalisées dans la mesure où elles respectent les conditions cumulatives suivantes :

- Elles respectent la règle générale du présent article et les autres règles du présent règlement,
- Que l'extension soit inférieure à 25m² d'emprise au sol maximum et avec une hauteur maximale de 3,5 mètres à l'acrotère et 7 mètres au faîtage, utilisable une seule fois à la date d'approbation du présent règlement (06/10/2025).

Dans le cas d'une non-conformité de la construction existante avec la règle générale, l'extension doit respecter les autres conditions ci-dessus, et ne doit pas aggraver la non-conformité de la construction. En outre, la hauteur de l'extension est limitée à 3,5 mètres maximum au point le plus haut et le linéaire de façade créé dans la marge de retrait ne doit pas excéder 5 mètres.

L'implantation des piscines : les piscines, margelles comprises, et leurs accessoires techniques doivent être implantées à au moins 2,5 mètres des limites séparatives.

2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

Lorsque deux constructions, implantées sur une même *unité foncière*, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les *façades* en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égale à :

- 8 mètres dès lors qu'une *façade* en vis-à-vis comporte des *ouvertures créant des vues*.
- la moitié de la hauteur mesurée à l'égout de la construction la plus élevée avec un minimum de 4 mètres si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte des ouvertures créant des vues

2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

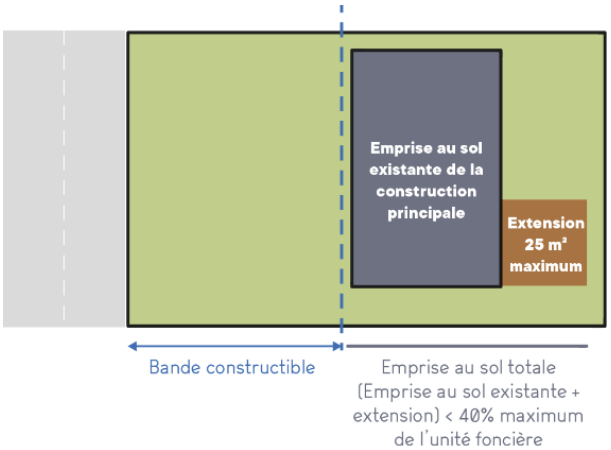
Au sein des secteurs UHa :

Règle générale :

L'*emprise au sol* maximale des constructions est fixée à 40 % de la superficie de *l'unité foncière*.

Règles spécifiques :

Pour les constructions principales existantes à la date d'approbation du présent règlement (06/10/2025), implantées au-delà de la bande constructible : une extension est admise sous condition qu'elle soit inférieure à 25m² d'emprise au sol maximum pour toute construction principale existante, non cumulable avec la règle générale et utilisable une seule fois.



Au sein des secteurs UHb :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à l'emprise existante à la date d'approbation du présent règlement augmentée au maximum de 20m².

ZONE UH : SECTEURS RESIDENTIELS INDIVIDUELS

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.5 - Hauteur maximale des constructions

Le premier niveau de plancher habitable ne peut pas être situé en dessous du terrain naturel.

Au sein des secteurs UHa :

Règle générale :

La hauteur des constructions ne peut excéder **3,5 mètres** à l'acrotère et **7 mètres** au faîtage.

Règles spécifiques :

Pour les constructions principales existantes à la date d'approbation du présent règlement (06/10/2025), implantées au-delà de la bande constructible, des modifications et des extensions de constructions peuvent être réalisées dans la mesure où elles respectent les conditions cumulatives suivantes :

- Elles respectent la règle générale du présent article et les autres règles du présent règlement,
- Que l'extension soit inférieure à 25m² d'emprise au sol maximum et avec une hauteur maximale de 3,5 mètres à l'acrotère et 7 mètres au faîtage, utilisable une seule fois à la date d'approbation du présent règlement (06/10/2025).

Dans le cas d'une non-conformité de la construction existante avec la règle générale de l'article *2.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*, l'extension doit respecter les autres conditions ci-dessus, et ne doit pas aggraver la non-conformité de la construction. En outre, la hauteur de l'extension est limitée à 3,5 mètres maximum au point le plus haut et le linéaire de façade créé dans la marge de retrait ne doit pas excéder 5 mètres.

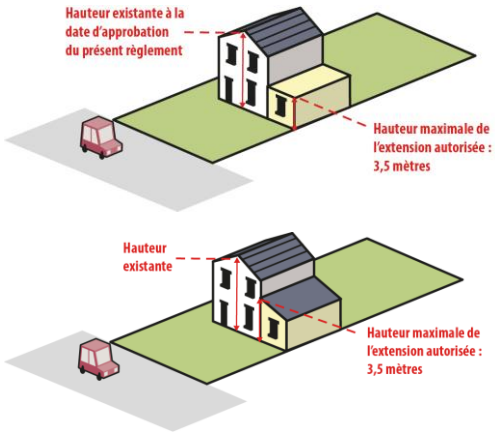
ZONE UH : SECTEURS RESIDENTIELS INDIVIDUELS

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Au sein des secteurs UHb :

La hauteur maximale des constructions est fixée à la hauteur existante à la date d'approbation du présent règlement.
Les extensions autorisées doivent correspondre à un seul niveau habitable et avoir une hauteur maximale inférieure ou égale à **3,5 mètres**.

Extensions autorisées en UHb :



ZONE UH : SECTEURS RESIDENTIELS INDIVIDUELS

CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Une part de 45 % minimum de la superficie de *l'unité foncière* doit être traitée en espace vert de *pleine terre*.

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi, en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses…) doivent être au maximum traités en espaces minéraux sablés, ou pavés, etc.

ZONE UE : SECTEURS D'EQUIPEMENTS

Cette zone correspond aux secteurs des grands *équipements*.

Cette zone correspond aux grands secteurs d'équipements de la commune. Elle concerne le secteur regroupant le lycée Simone de Beauvoir, le centre Lino Ventura et le collège Henri Matisse, autour de la place du 19 mars 1962. Elle concerne également l'emprise du collège Pablo Picasso et celle du groupe scolaire Jean Jaurès, le long de l'avenue de Stalingrad. Elle couvre également le secteur regroupant des locaux techniques municipaux, chemin de Bonneuil.

Cette zone comporte un sous-secteur UE* où seulement certaines destinations d'équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées.

Les dispositions règlementaires sont adaptées aux caractéristiques de la vocation de la zone et doivent permettre de faire évoluer les équipements existants et d'en créer de nouveaux en fonction des besoins futurs.

Plan de délimitation de la zone



Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

ZONE UE : SECTEURS D'EQUIPEMENTS

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION			
Logement			Les constructions à destination de logement sont autorisées à conditions d'être strictement nécessaires au fonctionnement et/ou au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone.
Hébergement	x		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	x		
Restauration		x	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		
Commerce de gros	x		
Hôtel	x		
Cinéma		x	
Autre hébergement touristique	x		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	x		
Entrepôt	x		
Bureau	x		
Centre de congrès et d'exposition		x	
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		x	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x	
Salles d'art et de spectacles		x	
Équipements sportifs		x	
Autres équipements recevant du public	UE*	Uniquement UE	
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	x		
Exploitation forestière	x		

ZONE UE : SECTEURS D'EQUIPEMENTS

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur les *limites séparatives* latérales ou en retrait.

2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

Non réglementé

2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

Non réglementé

2.5 - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Une part de 30 % minimum de la superficie de *l'unité foncière* doit être traitée en espace vert *perméable* dont 10 % minimum en espace vert de *pleine terre*.

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi, en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses…) doivent être au maximum traités en espaces minéraux sablés, ou pavés, etc.

ZONE UI : SECTEURS D'ACTIVITES

.

Cette zone correspond aux secteurs d'activités économiques et commerciales.

La zone UI concerne les secteurs d'activités économiques et commerciales. Elle permet d'accueillir des activités spécialisées dont l'implantation nécessite un environnement particulier, du fait de nuisances éventuelles de l'activité, de son approvisionnement ou de son trafic de clientèle. L'objectif est de répondre aux besoins des activités économiques existantes et permettre leur modernisation, ainsi que l'accueil de nouvelles activités.

Cette zone est subdivisée en deux secteurs :

- UIa, qui regroupe les activités économiques. Elle inclut une partie de la zone d'activités des Doucettes au sud de la ville, au nord, la zone d'activité de la Muette et la zone à l'est de la D125 ;
- UIa* qui correspond à une zone à dominante d'activités économiques pouvant accueillir des équipements recevant du public,
- UIb, qui regroupe les activités à vocation commerciale à l'est des Doucettes et la zone commerciale de la Muette.

Plan de délimitation de la zone

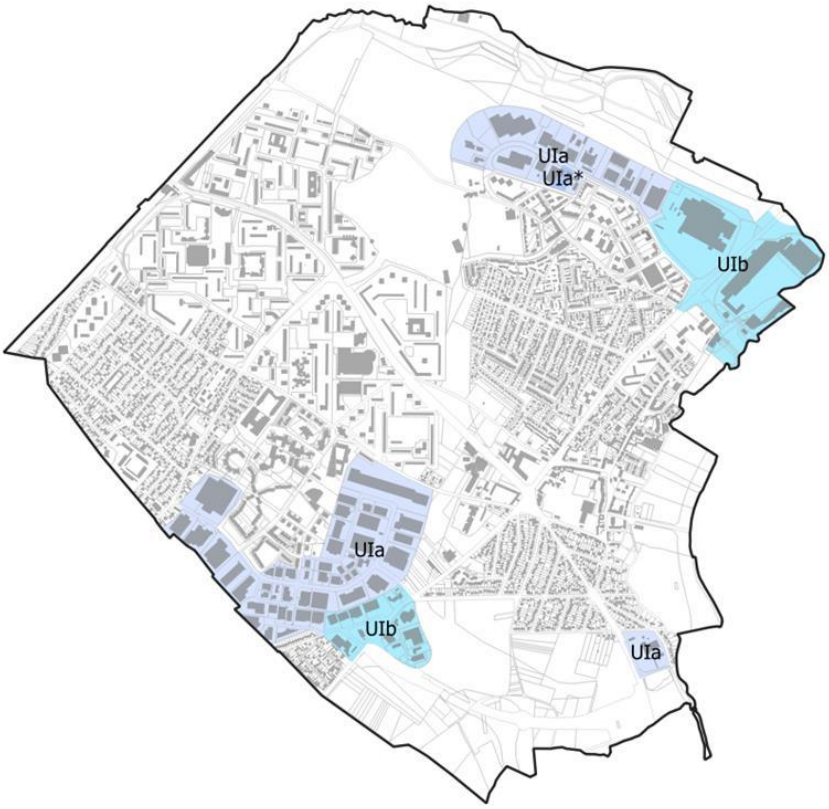


Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

ZONE UI : SECTEURS D'ACTIVITES

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION			
Logement			Les constructions à destination de logements sont autorisées dans les conditions d'être strictement nécessaire au fonctionnement et/ou au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone.
Hébergement	x		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail		UIb	En secteur UIa, les activités de commerce de détail sous réserve qu'elles soient liées aux activités industrielles et artisanales présentes sur le site.
Restauration	UIa et UIa*	Uniquement en UIb	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	UIa et UIa*	Uniquement en UIb	
Commerce de gros	UIa et UIa*	Uniquement en UIb	
Hôtel	UIa et UIa*	Uniquement en UIb	
Cinéma	x		
Autre hébergement touristique	UIa et UIa*	Uniquement en UIb	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	UIb	Uniquement en UIa et UIa*	
Entrepôt	UIb	Uniquement en UIa et UIa*	
Bureau	UIb	Uniquement en UIa et UIa*	
Centre de congrès et d'exposition	x		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	x		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x	
Salles d'art et de spectacles	x		
Équipements sportifs		x	
Autres équipements recevant du public	UIb et UIa	UIa*	
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	x		
Exploitation forestière	x		

ZONE UI : SECTEURS D'ACTIVITES

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Les constructions doivent être implantées au moins à 5 mètres de l'alignement des voies.

2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur les *limites séparatives* ou en retrait.

En cas d'implantation en retrait, la marge de retrait minimale par rapport à la *limite séparative* doit être au moins égale à :

- la hauteur (L=H) de la façade avec un minimum de 5 mètres lorsqu'une façade en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues.
- la moitié de la hauteur (L=H/2) de la façade avec un minimum de 5 mètres si aucune des *façades* en vis-à-vis ne comporte des *ouvertures créant des vues*.

ZONE UI : SECTEURS D'ACTIVITES

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

Lorsque deux constructions, implantées sur une même *unité foncière*, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les *façades* en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égale à :

- la hauteur (L=H) de la façade avec un minimum de 4 mètres dès lors qu'une *façade* en vis-à-vis comporte des *ouvertures créant des vues.*
- la moitié de la hauteur (L=H/2) de la façade avec un minimum de 4 mètres si aucune des *façades* en vis-à-vis ne comporte des *ouvertures créant des vues.*

2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

L'*emprise au sol* maximale des constructions est fixée à 50 % de la superficie de l'*unité foncière*.

2.5 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au point le plus haut.

ZONE UI : SECTEURS D'ACTIVITES

CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Une part de 30 % minimum de la superficie de *l'unité foncière* doit être traitée en espace vert *perméable* dont 15 % minimum en espace vert de *pleine terre*.

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi, en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses…) doivent être au maximum traités en espaces minéraux sablés, ou pavés, etc.

ZONE 2AU : ZONE D'URBANISATION FERMÉE

.

Cette zone correspond à la zone d'urbanisation future de la Sapinière.

La zone 2AU au sud du territoire, d'une superficie d'environ 8,4 ha, correspond au projet de valorisation des espaces naturels supports de biodiversité via un projet de rayonnement supra-communal et d'intérêt général public.

Plan de délimitation de la zone



Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES A URBANISER

ZONE 2AU : ZONE D'URBANISATION FERMÉE

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION			
Logement	x		
Hébergement	x		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	x		
Restauration	x		
Commerce de gros	x		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		
Hébergement hôtelier et touristique	x		
Cinéma	x		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	x		
Entrepôt	x		
Bureau	x		
Centre de congrès et d'exposition	x		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	x		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	x		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
Salles d'art et de spectacles	x		
Équipements sportifs	x		
Autres équipements recevant du public	x		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	x		
Exploitation forestière			

V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES A URBANISER

ZONE 2AU : ZONE D'URBANISATION FERMÉE

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Non réglementé

2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé

2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

Non réglementé

2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

Non réglementé

2.5 - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

VI. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES

ZONE N : ESPACES NATURELS

Cette zone correspond aux secteurs naturels protégés.

La zone N couvre des espaces naturels qui doivent être préservés de toute urbanisation. La plupart des espaces inclus dans cette zone sont répertoriés dans le SDRIF comme espaces boisés ou vert à préserver ou à créer.

Elle se décline en trois zones distinctes :

- la zone N qui couvre la vallée du Petit Rosne, la vallée du Croult et le parc Georges Valbon ;

- la zone Ncl qui couvre l'emprise de la coulée verte ;

- la zone Np qui correspond au STECAL réservé au projet de pompe à chaleur

Plan de délimitation de la zone

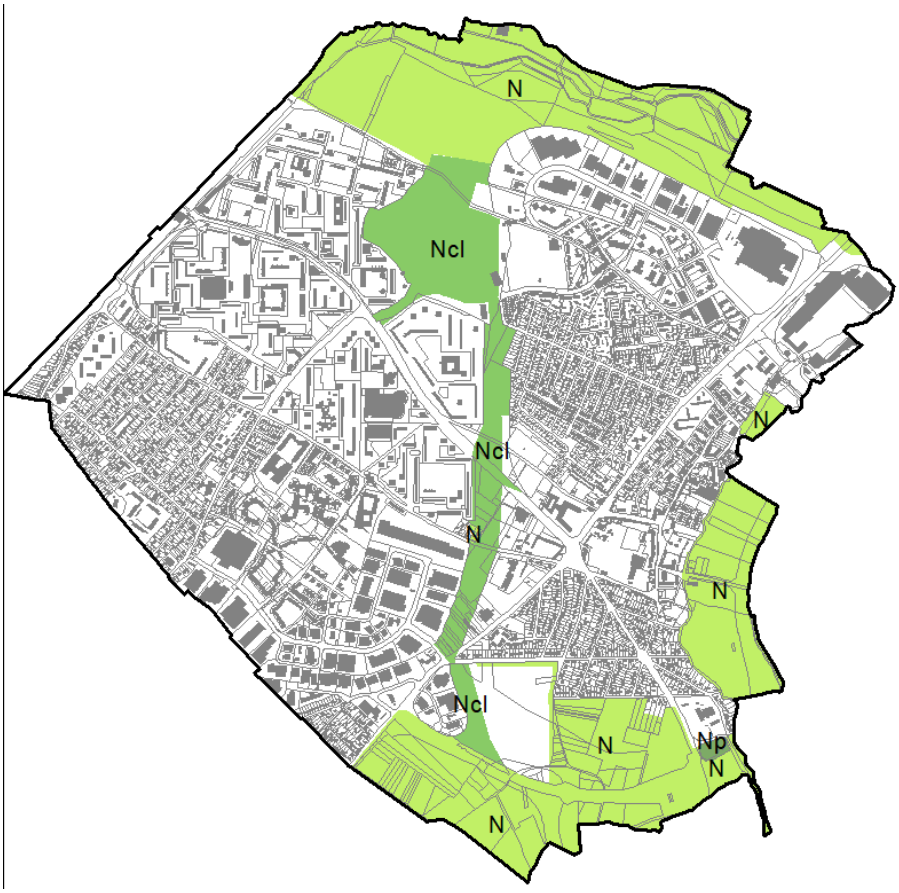


Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

VI. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES

ZONE N : ESPACES NATURELS

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION			
Logement			Les constructions à destination d'habitation sont autorisées dans les conditions d'être strictement nécessaire au fonctionnement et/ou au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone.
Hébergement	x		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	x		
Restauration	x		
Commerce de gros	x		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		
Hébergement hôtelier et touristique	x		
Cinéma	x		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	x		
Entrepôt	x		
Bureau	x		
Centre de congrès et d'exposition	x		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	x		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
Salles d'art et de spectacles		Uniquement en Ncl	
Équipements sportifs		Uniquement en Ncl	
Autres équipements recevant du public			Uniquement les bâtiments légers pour abriter, accueillir et informer le public, les postes d'observation. Leur emprise au sol ne peut excéder 20 m².
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole sur le secteur de la vallée du Petit Rosne
Exploitation forestière			

ZONE N : ESPACES NATURELS

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Au sein de la zone N :

Les constructions peuvent être implantées à l'*alignement* ou en retrait.

Au sein du secteur Ncl et secteur Np:

Les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 5 mètres.

2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A sein de la zone N :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la hauteur de la construction à l'égout ou à l'acrotère.

A sein de la zone Ncl :

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait.

Au sein du secteur Np :

Les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 20 mètres.

2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

Non réglementé

2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

Au sein de la zone N :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 5% de la superficie de l'unité foncière.

Pour les constructions à destination agricole, l'emprise au sol est limitée à 50% de la superficie de l'unité foncière.

Au sein des zones Ncl et Np :

L'emprise au sol des constructions autorisées est limitée à 25% de la superficie de l'unité foncière.

2.5 - Hauteur maximale des constructions

Au sein de la zone N :

La hauteur maximale des constructions autorisées est fixée à 6 mètres à l'égout (ou à l'acrotère) et 10 mètres au faîtage.

Pour les constructions à destination agricole, la hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au faîtage.

Au sein de la zone Ncl :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au faîtage.

Au sein de la zone Np :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage.

CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres de toutes constructions devront préserver 80 % minimum d'espaces verts de pleine terre.

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi, en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses…) doivent être au maximum traités en espaces minéraux sablés, ou pavés, etc.

VII. ANNEXES

1. LISTE DES ELEMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE BATI

Localisation et dénomination	Références cadastrales	Adresse	Observations
Eglise SAINT MARTIN	AV 86	Place de l'Abbé Herrand	Début du XIX^{ème} siècle pour partie
Pavillon Contant d'Ivry	BC 494	171, avenue de Stalingrad	XVIII^{ème} siècle
Ferme DESRUMAUX	AV 25	8, rue de Verdun	Partie de l'ancien corps principal de ferme à l'angle de la rue de Verdun et de la place Henri Barbusse début du XX^{ème} siècle
Ferme DOUBLET	AV 259	1, rue Marcel Duvivier	Corps principal de ferme en façade avant de la rue début du XX^{ème} siècle
Rue Marcel Bourgogne			Ensemble bâti caractéristique du Vieux Pays
Rue de Verdun			Ensemble bâti caractéristique du Vieux Pays
Place Duvivier – Rue René Blouet			Ensemble bâti caractéristique du Vieux Pays
Grilles de l'ancien "château de Garges"	AV 14	2, rue de Verdun	Grilles de l'ancien château début du XVIII^{ème} siècle
Moulin des Espaillards	A 22	Impasse des Moulins	XVI^{ème} siècle
Pavillon Contant	AV 6	Place Duvivier	XVIII^{ème} siècle
Fort de Stains	AS 80	Avenue du 8 mai	Site de l'ancienne fortification datant du XIXème siècle

Pour mémoire figurent au titre de la loi de protection des Monuments Historiques :

Localisation et dénomination	Références cadastrales	Adresse	Observations
Grille et pilastres de l'ancien Château de Garges	AV 14	A l'angle de la rue Duvivier et de la rue de Verdun	Portés à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques XVII ^{ème} siècle
Château d'Arnouville		7 Rond-Point du Christ 95400 Arnouville	Périmètre de protection impactant la commune de Garges-lès-Gonesse sur la vallée du Petit Rosne, et le quartier de la Muette en partie (zone d'activités)

2. LISTE DES ESPACES EXOTIQUES ENVAHISSANTES

Source : Conseil Départemental de Seine-Saint-Denis

Explications relatives aux listes d'espèces végétales élaborées par l'Observatoire Départemental de la Biodiversité Urbaine (ODBU)

En lien avec ses partenaires scientifiques, l'Observatoire Départemental de la Biodiversité Urbaine a élaboré des listes d'espèces végétales à ne pas planter pour aiguiller les aménageurs dans leurs choix.

Les espèces invasives

Les espèces « exotiques » ou « non indigènes » désignent les plantes, la plupart du temps ornementales, originaires de pays lointains. Si elles s'acclimatent suffisamment bien, elles peuvent devenir invasives en se multipliant de façon incontrôlée au détriment des populations locales et menacer à terme les écosystèmes locaux. C'est pourquoi il est fondamental de veiller à leur non-prolifération et d'éviter de les planter.

Cette liste, élaborée par le Conservatoire botanique national du Bassin parisien contient les principales espèces invasives du nord de la France, en se basant sur une clé de détermination développée par le Conservatoire botanique de Bretagne.

Deux niveaux sont déclinés :

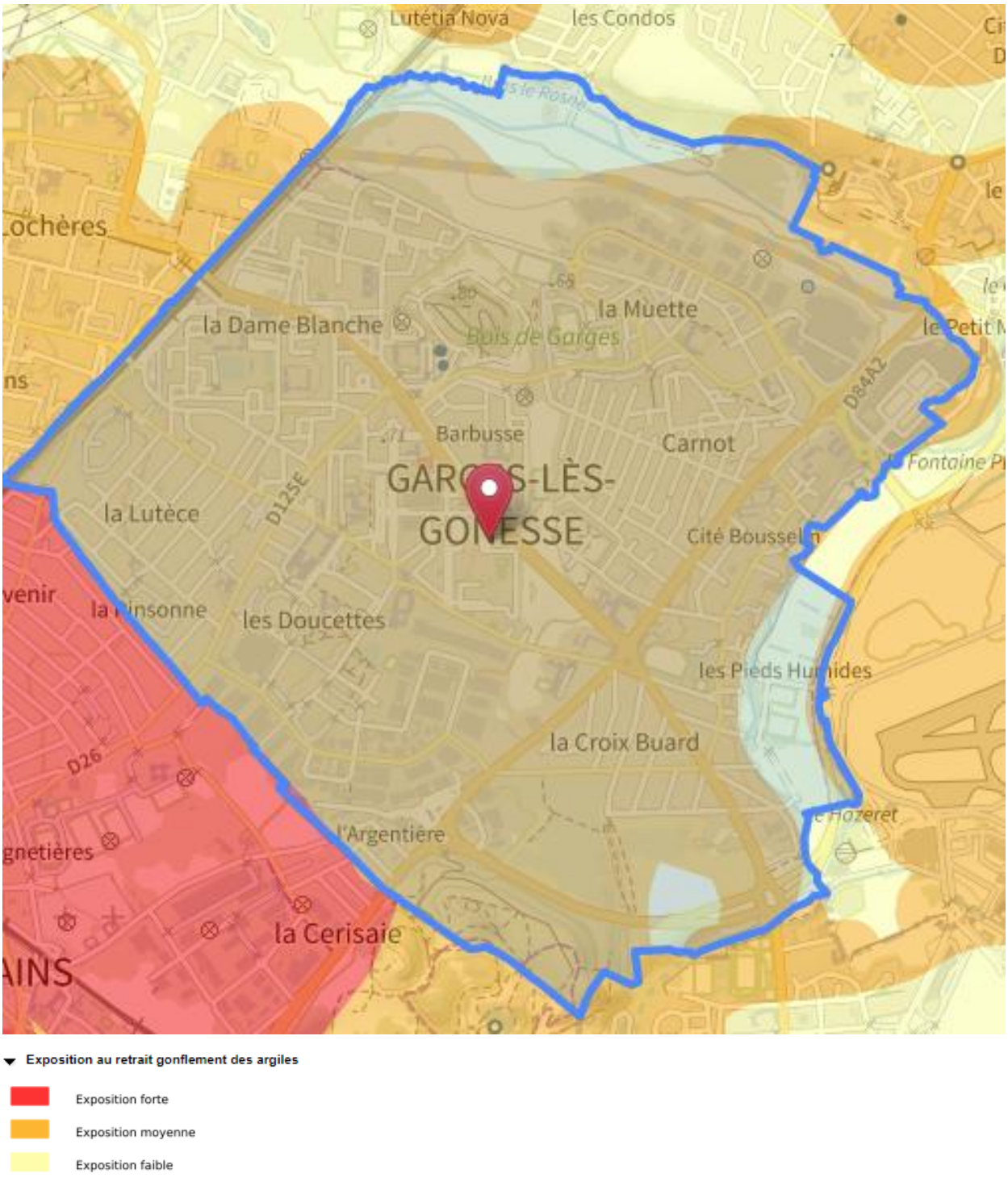
Invasive avérée :	Plante non indigène montrant actuellement un caractère invasif avéré dans le territoire considéré, c'est-à-dire ayant une dynamique d'extension rapide dans son territoire d'introduction et formant localement des populations denses, à l'intérieur des communautés végétales naturelles ou semi-naturelles (mais aussi dans les communautés végétales fortement anthropiques dans le cas particulier de plantes causant des problèmes graves à la santé humaine).
Invasive potentielle :	Plante non indigène ne présentant pas actuellement de caractère invasif avéré dans le territoire considéré à l'intérieur des communautés végétales naturelles ou semi-naturelles mais dont la dynamique dans des régions limitrophes ou climatiquement proches, le caractère invasif dans des communautés végétales fortement anthropisées ou une tendance au développement d'un caractère invasif dans les communautés végétales naturelles ou semi-naturelles laissent penser qu'elle risque néanmoins de devenir à plus ou moins long terme une invasive avérée. A ce titre, la présence d'invasives potentielles sur un territoire donné justifie une forte vigilance et peut nécessiter des actions préventives.

Espèces présentes dans le bassin parisien	Espèces présentes dans le bassin parisien	Espèces présentes en Seine-Saint-Denis
Nom latin	**Nom commun**	
espèces invasives avérées		
Ailanthus altissima	Ailanthe ; Faux-vernis du Japon ; Vernis du Japon	oui
Aster lanceolatus	Aster lancéolé	oui
Aster novi-belgii	Aster de jardin ; Aster de Virginie	oui
Aster x salignus	Aster à feuilles de saule	oui
Crassula helmsii	Orpin de Helms	
Elodea canadensis	Elodée du Canada	
Heracleum mantegazzianum	Berce du Caucase	oui
Ludwigia grandiflora	Jussie ; Ludwigie à grandes fleurs	oui
Prunus serotina	Cerisier noir ; Cerisier tardif	
Reynoutria japonica	Renouée du Japon	oui
Robinia pseudoacacia	Robinier faux-acacia	oui
Solidago canadensis	Solidage du Canada	oui
Solidago gigantea	Solidage glabre	oui
espèces invasives potentielles		
Acer negundo	Erable frêne ; Erable negundo	oui
Amaranthus retroflexus	Amarante réfléchie ; Amaranthe à racine rouge	oui
Ambrosia artemisiifolia	Ambroise à feuilles d'Armoise ; Ambroisie annuelle	oui
Andryala integrifolia	Andryale à feuilles entières	oui
Artemisia annua	Armoise annuelle	oui
Artemisia verlotiorum	Armoise des Frères Verlot	oui
Azolla filiculoides	Azolla fausse-fougère	oui
Berteroa incana	Alysson blanc	oui
Bidens frondosa	Bident à fruits noirs ; Bident feuillé	oui
Bromus catharticus	Brome purgatif	oui
Buddleja davidii	Arbre à papillon ; Buddleja du père David	oui
Bunias orientalis	Bunias d'Orient	oui
Conyza canadensis	Vergerette du Canada	oui
Conyza sumatrensis	Vergerette de Sumatra	oui
Datura stramonium	Herbe à la taupe ; Stramoine	oui
Duchesnea indica	Fraisier d'Inde ; Fraisier de Duchesne	oui
Egeria densa	Egéria	
Elodea nuttalii	Elodée à feuilles étroites	
Epilobium ciliatum	Epilobe cilié	oui
Erigeron annuus	Vergerette annuelle	oui
Euphorbia maculata	Euphorbe à feuilles tachées	oui
Galega officinalis	Lilas d'Espagne ; Sainfoin d'Espagne	oui
Galinsoga parviflora	Galinsoga à petites fleurs	oui
Galinsoga quadriradiata	Galinsoga cilié	oui
Helianthus tuberosus	Topinambour	oui
Impatiens balfouri	Impatience de Balfour	oui
Impatiens capensis	Balsamine du Cap	
Impatiens glandulifera	Balsamine de l'Himalaya ; Balsamine géante	
Impatiens parviflora	Balsamine à petites fleurs	oui
Juncus tenuis	Jonc grêle	oui
Lagarosiphon major	Grand lagarosiphon	
Lemna minuta	Lentille d'eau minuscule	oui
Lycium barbarum	Lyciet commun	oui
Oenothera biennis	Onagre bisannuelle	oui
Oxalis fontana	Oxalide droit	oui
Parthenocissus quinquefolia	Vigne-vierge	oui
Paspalum dilatatum	Paspale dilaté	
Phytolacca americana	Raisin d'Amérique	oui
Prunus laurocerasus	Laurier-cerise	oui
Reynoutria sachalinensis	Renouée de Sakhaline	
Rhododendron ponticum	Rhododendron des parcs ; Rhododendron	
Rumex cristatus	Patience à crêtes	oui
Rumex thyrsiflorus	Oseille à oreillettes	oui
Senecio inaequidens	Séneçon du Cap ; Séneçon sud-africain	oui
Sporobolus indicus	Sporobole fertile	oui
Veronica peregrina	Véronique voyageuse	oui
Veronica persica	Véronique de Perse	oui

Liste des espèces horticoles ou ornementales non invasives mais pouvant créer des dommages à la biodiversité indigène.

Nom latin de l'espèce	Nom français de l'espèce	Type de dommage
Tilia argentea	Tilleul argenté	nectar toxique pour les abeilles

3. CARTE D'EXPOSITION DES FORMATIONS ARGILEUSES AU PHÉNOMÈNE DE MOUVEMENT DE TERRAIN DIFFÉRENTIEL CONSÉCUTIF À LA SÉCHERESSE ET À LA RÉHYDRATATION DES SOLS ARGILEUX



Source : Georisques.gouv

4. RAPPEL DE L'ARRÊTÉ DU 22 JUILLET 2020 RELATIF AUX TECHNIQUES PARTICULIÈRES DE CONSTRUCTION DANS LES ZONES EXPOSÉES AU PHÉNOMÈNE DE MOUVEMENT DE TERRAIN DIFFÉRENTIEL CONSÉCUTIF À LA SÉCHERESSE ET À LA RÉHYDRATATION DES SOLS

Le constructeur de l'ouvrage est tenu de respecter les dispositions constructives suivantes :

I. - Les *bâtiment*s en maçonnerie ou en béton sont construits avec une structure rigide. La mise en œuvre de chaînages horizontaux et verticaux, ainsi que la pose de linteaux au-dessus des ouvertures permet de répondre à cette exigence.

II. - Pour tous les *bâtiment*s :

a) Les déformations des ouvrages sont limitées par la mise en place de fondations renforcées. Elles ont comme caractéristiques d'être :

- en béton armé ;
- suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible au phénomène de mouvement de terrain différentiel, soit a minima 1,20 m en zone d'exposition forte, ou de 0,80 m en zone d'exposition moyenne, telles que définies à l'article R. 112-5 du code de la construction et de l'habitation, sauf si un sol dur non argileux est présent avant d'atteindre ces profondeurs ;
- ancrées de manière homogène, sans dissymétrie sur le pourtour du *bâtiment*, notamment pour les terrains en pente ou pour les *bâtiment*s à *sous-sol* partiel. En l'absence de *sous-sol*, la construction d'une dalle sur vide sanitaire est prévue ;
- coulées en continu ;
- désolidarisées des fondations d'une construction mitoyenne ;

b) Les variations de teneur en eau du terrain à proximité de l'ouvrage dues aux apports d'eaux pluviales et de ruissellement sont limitées, pour cela :

- les eaux de gouttières sont éloignées des pieds de *façade*, avec un exutoire en aval de la construction ;
- les réservoirs de collecte des eaux pluviales sont équipés d'un système empêchant le déversement des eaux de trop plein dans le sol proche de la construction ;
- les puisards situés à proximité de la construction sont isolés des fondations par un système assurant son étanchéité ;
- les eaux de ruissellement superficielles ou souterraines sont détournées à distance de l'habitation en mettant en œuvre un réseau de drainage ;
- la surface du sol aux abords de la construction est imperméabilisée ;
- le risque de rupture des canalisations enterrées est minimisé par l'utilisation de matériaux flexibles avec joints adaptés ;

c) Les variations de teneur en eau du terrain à proximité de l'ouvrage causées par l'action de la végétation sont limitées, pour cela :

- le bâti est éloigné du champ d'influence de la végétation. On considère que la distance d'influence est égale à une fois la hauteur de l'arbre à l'âge adulte, et une fois et demi la hauteur d'une haie ;
- à défaut du respect de la zone d'influence, un écran anti-racines est mis en place. Cet écran trouve sa place au plus près des arbres, sa profondeur sera adaptée au développement du réseau racinaire avec une profondeur minimale de 2 m ;
- le cas échéant, la végétation est retirée en amont du début des travaux de construction afin de permettre un rétablissement des conditions naturelles de la teneur en eau du terrain ;
- en cas de difficultés techniques, notamment en cas de terrains réduits ou en limite de propriété, la profondeur des fondations est augmentée par rapport aux préconisations du paragraphe II du présent article ;

d) Lors de la présence d'une source de chaleur importante dans le *sous-sol* d'une construction, les échanges thermiques entre le terrain et le *sous-sol* sont limités. Pour cela, les parois enterrées de la construction sont isolées afin d'éviter d'aggraver la dessiccation du terrain situé dans sa périphérie.

5. AVENANT LOGEMENT DU C.D.T

CAHIER DE RECOMMANDATIONS ACOUSTIQUES

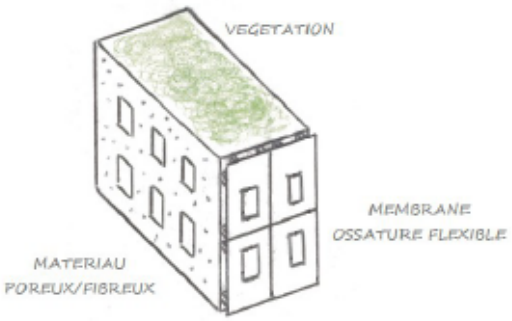
L'avenant logement du CDT permet l'assouplissement des possibilités de construction de logements sous la zone C du PEB dans les secteurs identifiés sur le plan de zonage du PLU. L'article 166 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite « ALUR » rappelle la nécessité de prévoir des mesures permettant de limiter l'impact des nuisances sonores sur la qualité de vie des populations exposées.

Dans les secteurs concernés par l'avenant logement et identifiés au PLU, il est recommandé à tous les porteurs de projet de contacter la commune, en amont du dépôt du permis de construire, et de lui soumettre une notice explicitant les choix techniques et architecturaux (traitement des murs, des façades, des ouvertures, isolation acoustique et thermique, forme urbaine de l'opération, etc.) permettant de limiter l'impact des nuisances sonores. L'ensemble des éléments retenus à l'issue du dialogue établi avec la commune sera mentionné dans la pièce obligatoire PC4 du permis de construire.

Le présent cahier de recommandations acoustiques vise à orienter les constructeurs dans la mise en place des mesures évoquées ci-dessus. Il restitue les conclusions d'une étude de l'Autorité de Contrôle des Nuisances Aéroportuaires (ACNUSA) qui se déclinent en plusieurs recommandations à destination des constructeurs. L'étude a modélisé un immeuble à un certain nombre de kilomètres des pistes d'un aéroport afin d'identifier l'impact des nuisances sonores sur celui-ci et de tester des dispositifs permettant de les limiter.

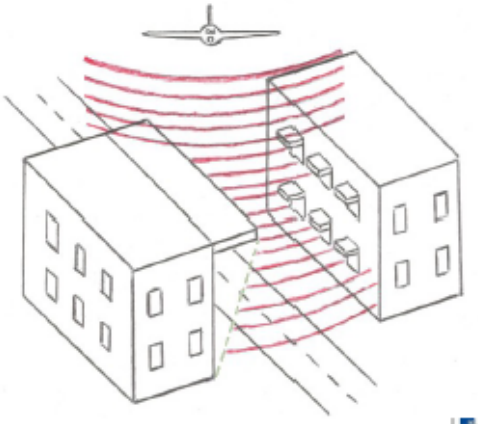
Revêtement et couverture

Le revêtement des façades d'un bâtiment est très important vis-à-vis de la réflexion ou de l'absorption des ondes sonores. Ainsi, il est intéressant de traiter les façades afin de limiter les nuisances sonores. L'utilisation de matériaux poreux ou fibreux en revêtement peut être une solution. Il est également possible de végétaliser les façades ou encore le toit du bâtiment. Un traitement plus fin consisterait à installer une double peau avec une ossature flexible, solution particulièrement efficace sur les fréquences des ondes sonores émises par les avions.



Casquettes

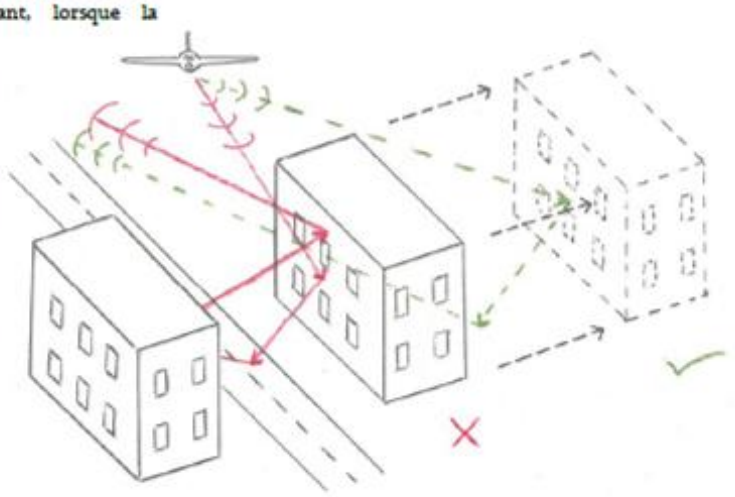
La mise en place de protections solaires fixes ou manœuvrables de type casquette permet de protéger les ouvertures du rayonnement solaire direct. Ces protections ont également un impact sur les nuisances sonores, en particulier lorsqu'elles sont disposées au dernier étage du bâtiment, empêchant ainsi les ondes sonores aériennes de toucher la façade de l'édifice. Ainsi les casquettes remplissent une double fonction, thermique et acoustique, en optimisant le rayonnement solaire et en protégeant les logements des nuisances sonores aériennes. De manière plus générale, l'apposition d'éléments non verticaux inclinés vers le ciel (ex : face avant des balcons inclinée) protègent également les façades des ondes sonores.



ACNUSA

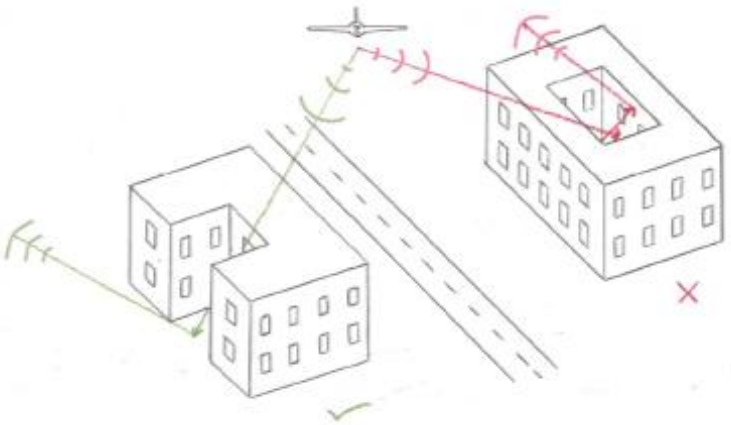
Espacements

Lorsque cela est possible, le fait de garder de l'espace entre les édifices permet de limiter les effets de la réverbération des ondes sonores entre deux façades qui se font face. Ce phénomène est accentué à mesure que les bâtiments s'élèvent et que leur écartement se réduit. Cependant, lorsque la provenance du bruit est très localisée, il peut être intéressant de les rapprocher afin que le bâtiment faisant face au bruit protège le suivant : c'est l'effet de masque (Se rendre sur le site de la Direction Générale de l'Aviation Civile (DGAC) pour connaître la localisation des nuisances sonores : http://www.developpement-durable.gouv.fr/Journees-caracteristiques-trafic.html). En définitive, il est avantageux de varier les hauteurs et les espacements de manière intelligente afin de prendre en compte le contexte acoustique.



Formes de bâtiment

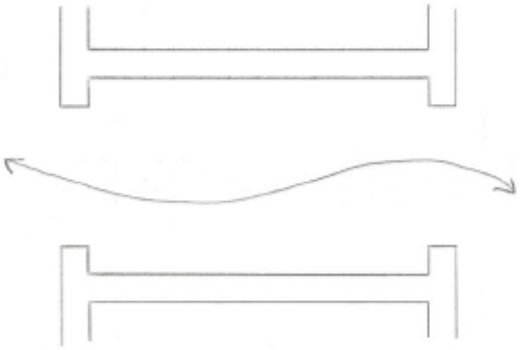
Lorsque les nuisances sonores sont localisées d'un seul côté du bâtiment, il est alors utile de travailler sur sa disposition. En effet, l'édifice peut être conçu en forme de U ou de V afin de limiter la surface de façade directement exposée au bruit. Par ailleurs, les formes de bâti repliées sur elles même (en cercle, en losange, en rectangle, etc...) sont à éviter en raison des problèmes de réverbération du bruit que cela pourrait causer en leurs centres. La forme de la structure du bâti revêt donc également un intérêt particulier aux alentours d'un aéroport.



En outre, ces préconisations portant sur l'extérieur du bâtiment peuvent être complétées par des préconisations plus ciblées sur l'intérieur des logements et les matériaux de structure.

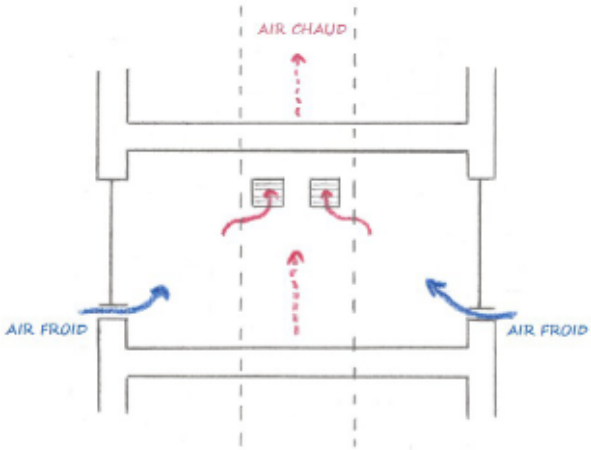
Double orientation

La notion de logement traversant, bénéficiant donc d'une double orientation, permet de ventiler plus facilement et plus efficacement aux moments où les nuisances sonores sont moins gênantes. En outre, le logement peut bénéficier d'une ouverture moins exposée dans certains cas. La double orientation remplit ainsi plusieurs objectifs en matière d'exposition, de confort thermique et de ventilation mais permet également, dans la situation concernée, d'offrir une possibilité de limiter les nuisances sonores.



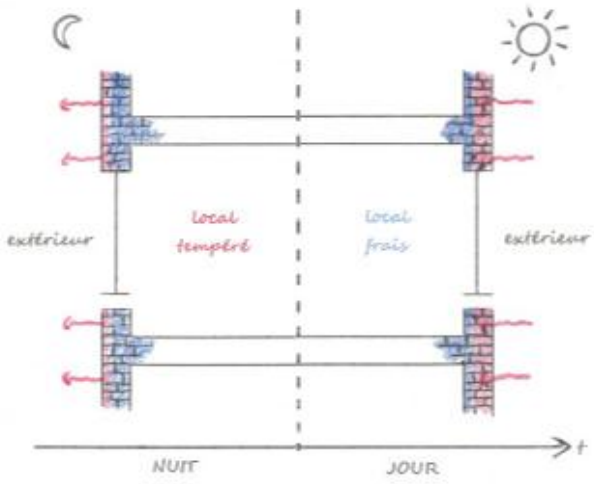
Ventilation

Dans un contexte de nuisances sonores importantes, il est intéressant de mettre en place des mesures de ventilation qui limitent les ouvertures de fenêtre. Un système performant de ventilation automatique pourrait donc être envisagé afin de respecter les normes de débit de ventilation. En outre, la ventilation nocturne pourrait être favorisée via des dispositifs dédiés.



Inertie thermique

L'inertie thermique se manifeste par un décalage de transfert thermique lié à l'utilisation de matériaux lourds dans la construction et à l'épaisseur des parois. Cette inertie est particulièrement intéressante pour le confort d'été. En effet, le matériau se refroidit pendant la nuit et garde le logement frais durant la journée. Dans le cas d'un environnement sonore nuisible, cela permet de rafraîchir l'intérieur des logements tout en limitant la nécessité d'ouvrir les fenêtres.



En définitive, il est recommandé d'adopter une démarche qualitative dans la conception et la construction des logements en complément de l'aspect réglementaire.

Ainsi une attention particulière devra être portée sur les revêtements et les couvertures des bâtiments et sur l'éventuelle apposition de casquettes ou d'éléments non verticaux inclinés vers le ciel. Les espacements des bâtiments et leur formes devront également être judicieusement choisis. Enfin, le choix des matériaux et la configuration des logements et de la ventilation sont à adapter aux conditions particulières d'un bâtiment situé sous la zone C du PEB.

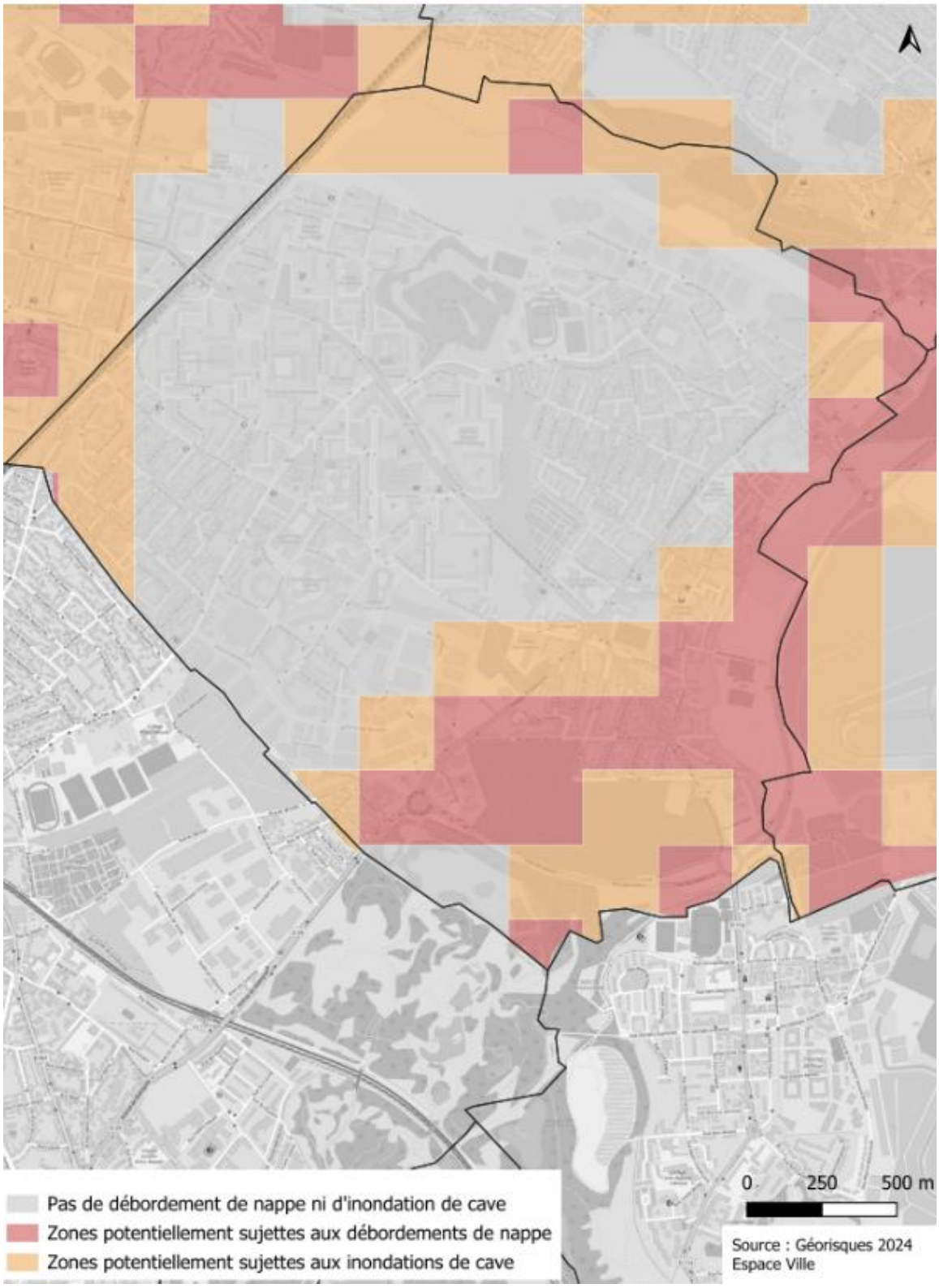
En tout état de cause, la participation d'un acousticien lors de la conception du projet est fortement recommandée.

6. ENVELOPPES DES ZONES HUMIDES IDENTIFIEES PAR LE SAGE



7. CARTE DE L'EXPOSITION AU RISQUE DE REMONTÉE DE NAPPE

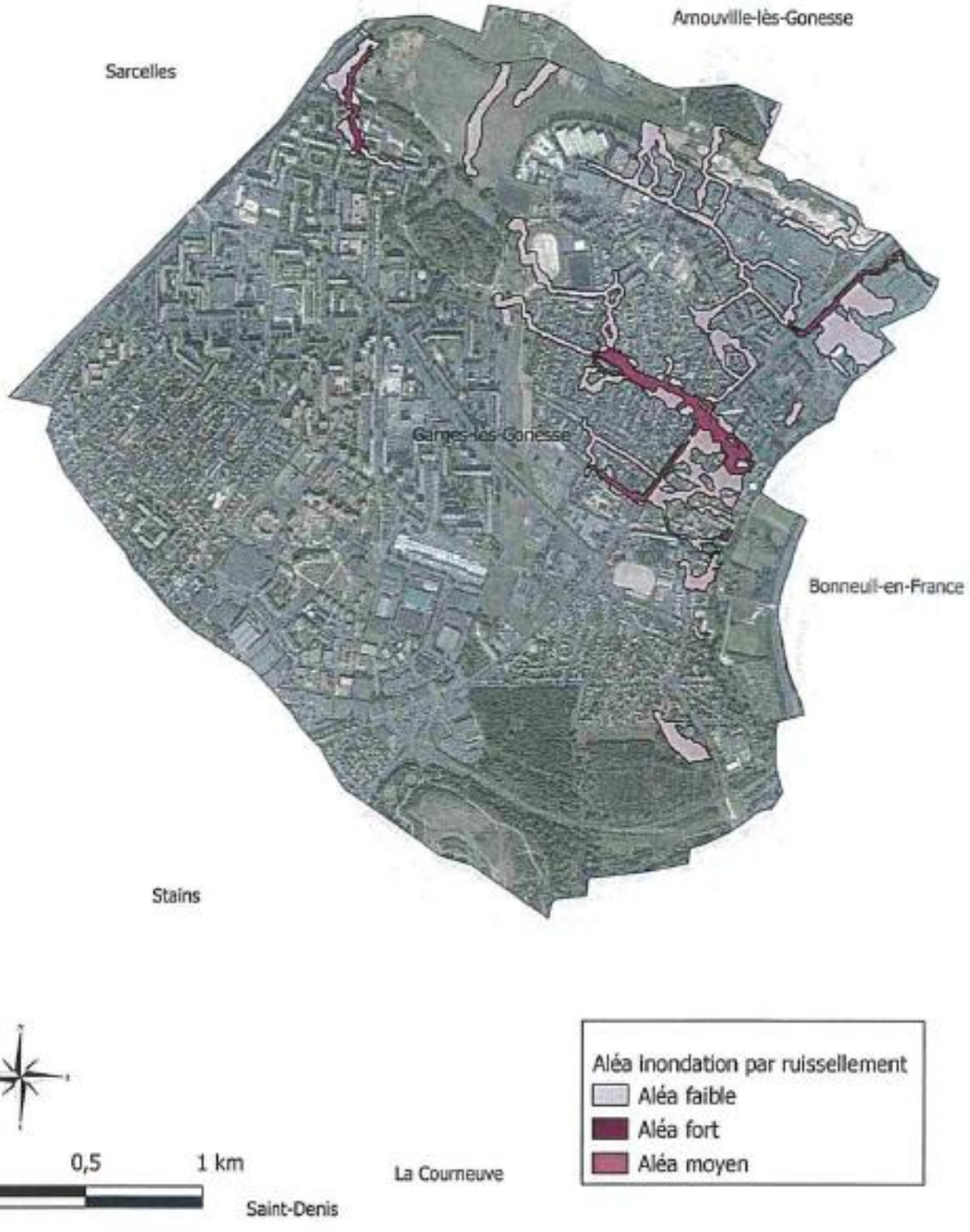
Carte de l'exposition au risque de remontée de nappe



8. CARTE DE L'ALÉA INONDATION PAR RUISSELLEMENT

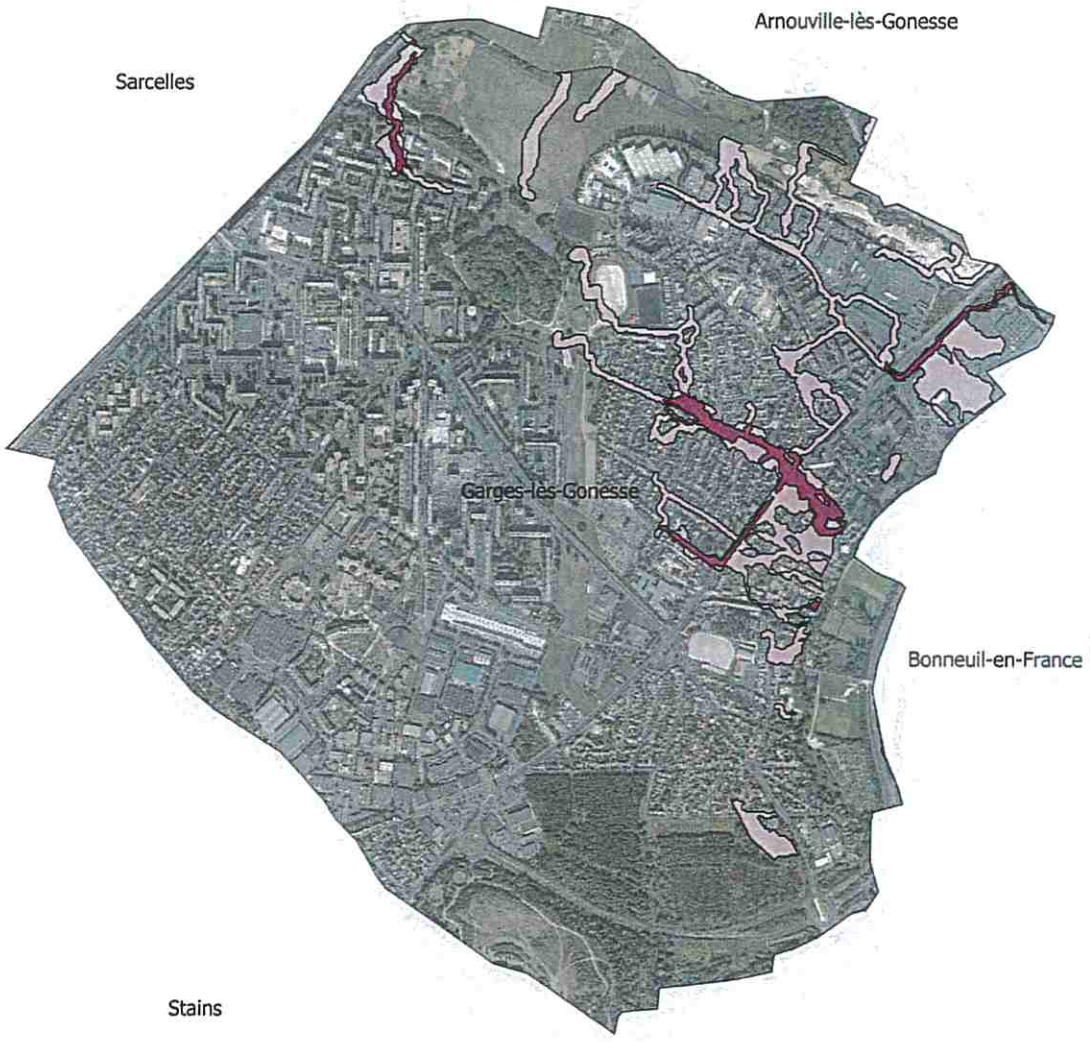
SAGE
Croult-Enghien-Vieille Mer

Carte de l'aléas inondation par ruissellement
(source DDT 95 -2025)

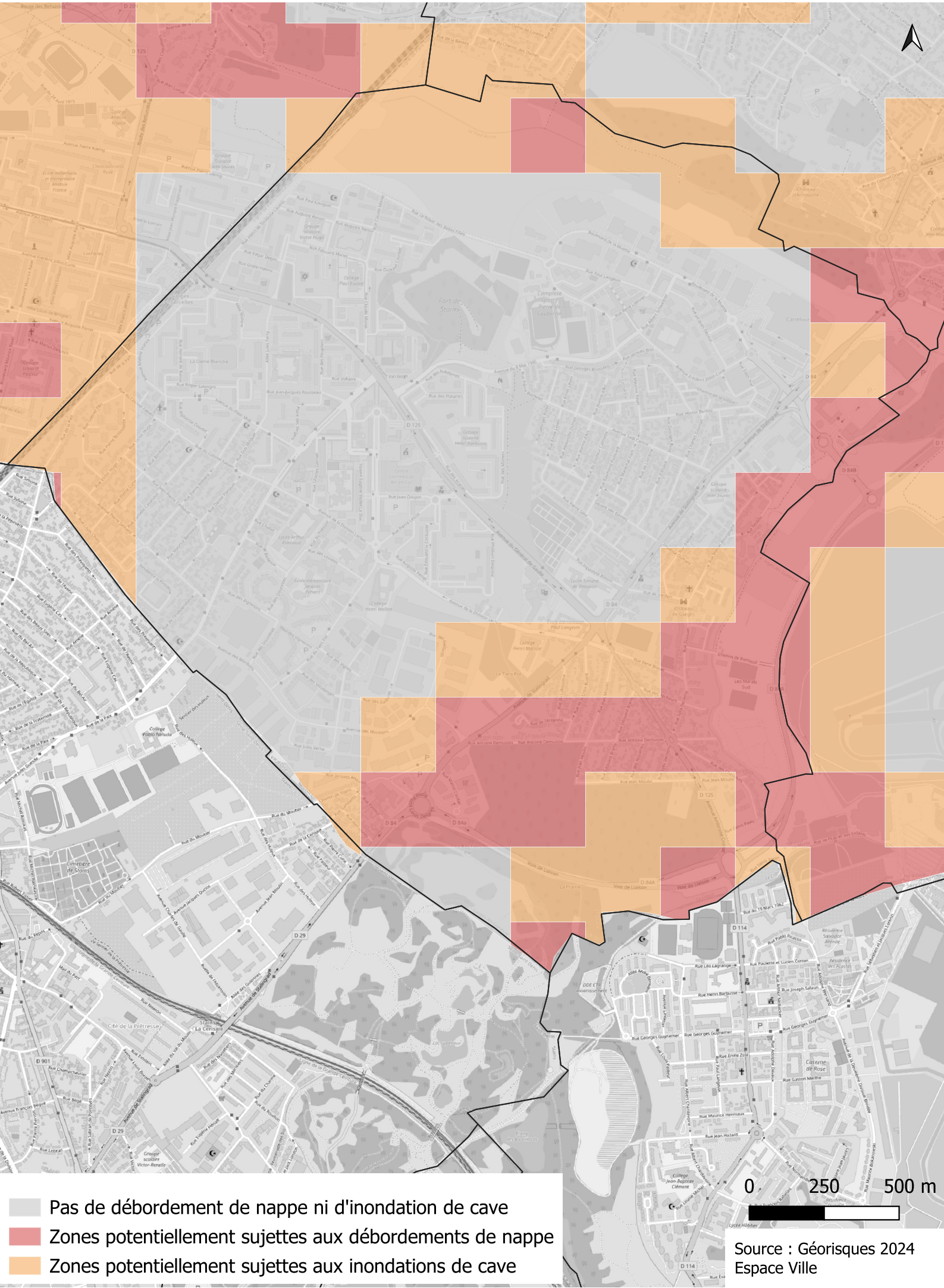


SAGE
Croult • Enghien • Vieille Mer

Carte de l'aléas inondation par ruissellement (source DDT 95 -2025)

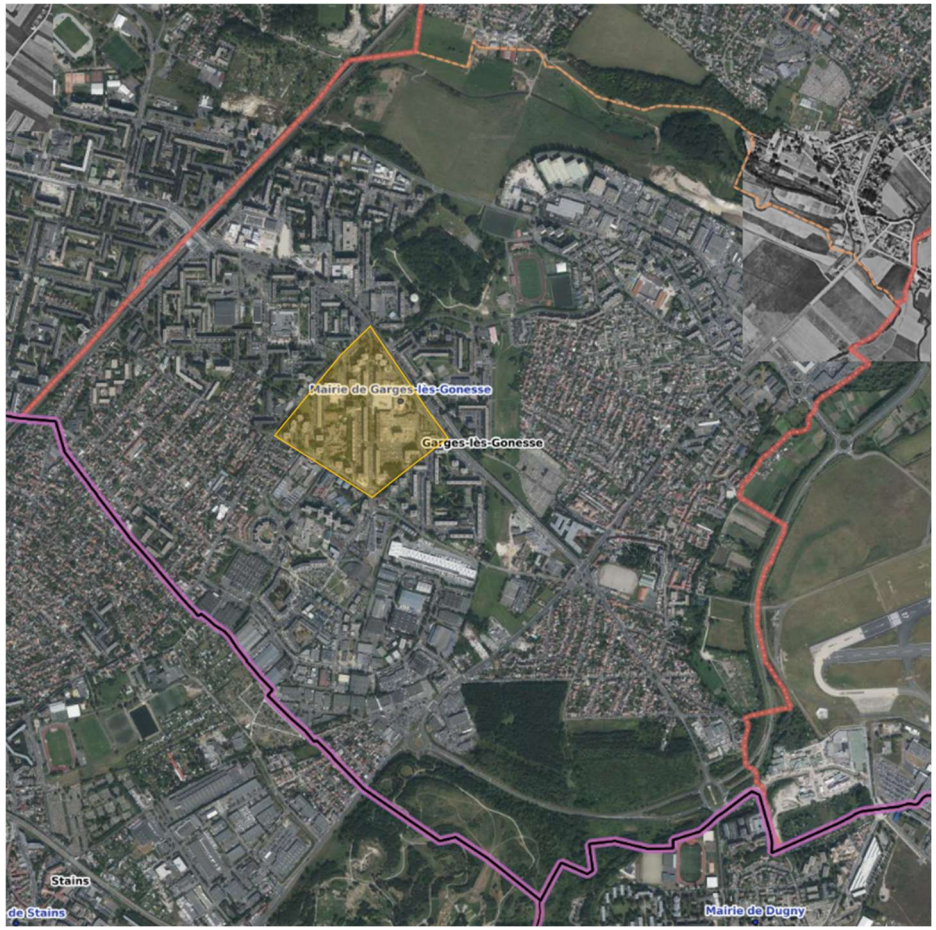


Carte de l’exposition au risque de remontée de nappe



Source : Géorisques 2024
Espace Ville

Localisation du centre-ville au sein du territoire communal



Périmètre du centre-ville



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Conseil Municipal du 16 décembre 2024
DÉLIBÉRATION N° CM-24-110

OBJET :	Instauration d'un périmètre d'études sur le Centre-Ville

L'an deux mille vingt quatre, le seize décembre, à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la Commune de Garges-lès-Gonesse, légalement convoqué, s'est assemblé à l'Espace Associatif des Doucettes (EAD) - 10 rue du Tiers Pot, sous la présidence de Benoit JIMENEZ, Maire.

Etaient présents : M. Benoit JIMENEZ, Mme Marie-Claude LALLIAUD, M. Daniel LOTAUT, Mme Tutem SAHINDAL-DENIZ, M. Gérard BONHOMET, Mme Bérard GUNOT, M. Yacine EL BOUGA, Mme Gisèle FREY, Mme Gulseren EKICI, M. Teddy VIRALDE, M. Ramzi ZINAOUI, Mme Françoise FAUCHER, M. Panhavuth HY, Mme Adiparamesvary SADASIVAM, M. Alexandre KARACADAG, Mme Sylvie LETOURNEAU, Mme Conception DEREAC, M. Brahim TAQUI, Mme Marie-Thérèse LESUR, M. Aimé LACHAUD, Mme Liliane GOURMAND, M. Karthik SANDIRAMOURTY, Mme Isabelle MEKEDICHE, M. Claude MARSEILLE, Mme Maria MORGADO, M. Makha DIAKHITE, Mme Yvette LANGLOIS, M. Samy DEBAH, Mme Béatrice MADDI, M. Dean NGUYEN, M. Ayachi BENREHAB, M. Tolgahan KUS, Mme Béatrice NIAT, M. Ali BELKADI, Mme Buket TEK.

Etaient représentés :
M. Müfit BIRINCI pouvoir à Mme Maria MORGADO, Mme Christine DIANE pouvoir à M. Benoit JIMENEZ, M. Mamady CAMARA pouvoir à Mme Marie-Claude LALLIAUD, Mme Malika HADJ-AHMED pouvoir à M. Daniel LOTAUT, M. Rettina RADJOU pouvoir à Mme Béatrice NIAT.

Etaient absents : M. Maurice LEFEVRE, M. Benyounes ARRAJ, Mme Sarah ILMANY.

M. Brahim TAQUI a été désigné(e) comme secrétaire de séance.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment son article L.424-1,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 26 juin 2023,

Vu le périmètre d'études, annexé à la présente délibération,

Considérant le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 26 juin 2023 et notamment l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Cœur de Ville »,

Considérant la nécessité de poursuivre les études engagées afin de définir un projet d'aménagement cohérent sur ce secteur,

Considérant les dispositions de l'article L.424-1 du Code de l'Urbanisme au terme desquelles il peut être sursis à statuer lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement,

Considérant que, dans l'intérêt général, des études préalables à toute opération d'aménagement doivent être menées sur le secteur du Centre-Ville,

Considérant que, dès instauration du périmètre, la Ville pourra surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement,

Considérant qu'au sein du périmètre d'études identifié, la municipalité peut surseoir à statuer, durant un délai de 2 ans maximum, sur toutes autorisations d'urbanisme déposées après instauration du périmètre,

Considérant le périmètre d'études, annexé à la présente délibération, délimité par l'avenue du Général de Gaulle, la rue Pierre Lescot, l'avenue de la Division Leclerc et l'avenue François Mitterrand.

Ouï l'exposé du rapporteur, le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

- **APPROUVE** l'instauration d'un périmètre d'études au Centre-Ville, conformément à la délimitation du plan, annexé à la présente délibération,

- **INDIQUE** qu'une décision de sursis à statuer, d'une durée maximale de 2 ans, pourra être opposée à toute demande d'autorisation concernant des travaux, des constructions ou des installations situées sur les parcelles à l'intérieur de ce périmètre, dès lors que ces derniers sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation de l'opération d'aménagement,

- **DIT** que la présente délibération sera annexée au Plan Local d'Urbanisme,

- **AUTORISE** Monsieur le Maire ou son représentant à procéder à toutes démarches nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

<u>Pièce jointe</u> :

- Périmètre d'Etudes du Centre-Ville.

Par 39 voix pour : M. Benoit JIMENEZ, Mme Marie-Claude LALLIAUD, M. Daniel LOTAUT, Mme Tutem SAHINDAL-DENIZ, M. Gérard BONHOMET, Mme Bérard GUNOT, M. Yacine EL BOUGA, Mme Gisèle FREY, Mme Gulseren EKICI, M. Teddy VIRALDE, M. Ramzi ZINAOUI, Mme Françoise FAUCHER, M. Panhavuth HY, Mme Adiparamesvary SADASIVAM, M. Müfit BIRINCI, Mme Christine DIANE, M. Alexandre KARACADAG, Mme Sylvie LETOURNEAU, Mme Conception DEREAC, M. Brahim TAQUI, Mme Marie-Thérèse LESUR, M. Aimé LACHAUD, Mme Liliane GOURMAND, M. Karthik SANDIRAMOURTY, Mme Isabelle MEKEDICHE, M. Claude MARSEILLE, Mme Maria MORGADO, M. Makha DIAKHITE, Mme Yvette LANGLOIS, M. Mamady CAMARA, Mme Malika HADJ-AHMED, M. Samy DEBAH, Mme Béatrice MADDI, M. Ayachi BENREHAB, M. Tolgahan KUS, M. Rettina RADJOU, Mme Béatrice NIAT, M. Ali BELKADI, Mme Buket TEK.

1 Conseiller Municipal s'abstient : M. Dean NGUYEN

Fait à Garges-lès-Gonesse, le 16 décembre 2024

Le Maire

Benoit JIMENEZ

<u>L'acte administratif pris par les autorités communales est exécutoire de plein droit dès lors qu'il a été publié, affiché ou notifié et transmis au contrôle de légalité.</u>

Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

Avis conforme concluant à l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale de la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de Garges-lès-Gonesse (95) après examen au cas par cas

N° MRAe AKIF-2025-036
du 21/05/2025

La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France (MRAe), qui en a délibéré collégialement le 21 mai 2025, chacun des membres délibérants attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, du Parlement européen et du Conseil, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R.104-33 à R.104-37 relatifs à l'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable ;

Vu le décret n° 2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 16 ;

Vu les arrêtés des 20 décembre 2021, 28 novembre 2022, 19 juillet 2023, 9 novembre 2023, 5 juillet 2024, 20 septembre 2024 et 27 février 2025 portant nomination ou retrait de membres de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe d'île-de-France adopté le 9 août 2023 et publié au bulletin officiel du ministère de la Transition écologique le 26 août 2023 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de Garges-lès-Gonesse (Val- d'Oise) approuvé le 26 juin 2023 ;

Vu la demande d'avis conforme, reçue complète le 1er avril 2025, relative à la nécessité de réaliser ou non une évaluation environnementale de la modification simplifiée n°1 du PLU de Garges-lès-Gonesse, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104 -35 du code de l'urbanisme ;

Sur le rapport de Ruth MARQUES, coordonnatrice,

Considérant les objectifs de la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de Garges-lès-Gonesse (95), qui visent à apporter des précisions réglementaires (règlement écrit, règlement graphique et annexes), à réduire l'exposition des habitants aux risques naturels et à ajuster à la marge le règlement de la zone UH (pavillonnaire), afin de favoriser le parcours résidentiel au sein des logements ;

Considérant que pour atteindre ces objectifs, la procédure consiste à :

- autoriser la construction d'extensions au-delà de la bande constructible, en les limitant à 25 m² maximum de surface, sachant que la règle de pleine-terre (au moins 45 % de l'unité foncière) reste en vigueur ;
- apporter des précisions réglementaires sur l'aspect extérieur des constructions (clôtures et toitures) et sur les règles de stationnement automobile, en ajoutant des schémas explicatifs ;
- préciser la définition de l'emprise au sol en comptabilisant les piscines dans le calcul de surface artificialisée ;
- mettre en place de nouvelles règles de construction afin de prendre en compte les risques naturels (risque d'inondation par remontée de nappes et risque de retrait-gonflement des argiles), telles que l'interdiction de construire un sous-sol à destination d'habitat ou comportant des ouvertures, et l'interdiction de constituer des cours à l'anglaise par excavation du sol ;

- corriger des erreurs matérielles, notamment avec la création d'un sous-secteur UIa* dédié à une mosquée (existante) pour y autoriser la sous-destination « Autres équipements recevant du public».

Considérant qu'une partie de la zone UH se situe au sein d'une enveloppe d'alerte des zones humides probables avec risque de débordement de nappe et d'inondation de cave, et que la modification proposée vise à réduire l'exposition des habitants aux risques d'inondation et de retrait-gonflement des argiles en ajoutant de nouvelles règles de construction et d'usage, notamment concernant les sous-sols ;

Considérant que l'évolution des règles relatives aux extensions au-delà de la bande constructible dans la zone UHa a pour but, selon la commune, d'améliorer marginalement le confort des foyers existants mal implantés, majoritairement de petite taille, ce qui concernerait une trentaine de constructions ;

Considérant que la commune de Garges-lès-Gonesse se situe dans la zone D du plan d'exposition au bruit de l'aéroport Paris-Charles de Gaulle en vigueur et que cette modification simplifiée du PLU n'a pas vocation à accroître la capacité d'accueil au sein de la zone UHa et ne prévoit donc pas d'augmenter le nombre d'habitants exposés aux nuisances sonores ;

Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable et des connaissances disponibles à la date du présent avis, que la modification simplifiée n°1 du PLU de Garges-lès-Gonesse n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Rend l'avis qui suit :

La modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de Garges-lès-Gonesse telle qu'elle résulte du dossier transmis à l'Autorité environnementale le 1er avril 2025 ne nécessite pas d'être soumise à évaluation environnementale.

En application du dernier alinéa de l'article R.104-35 du code de l'urbanisme, le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public et publiée sur le site internet de l'autorité environnementale.

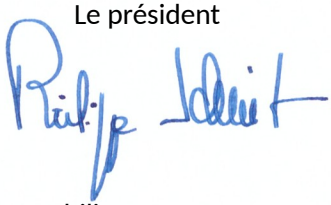
Délibéré en séance le 21/05/2025

Siégeaient :

Isabelle BACHELIER-VELLA, Sylvie BANOUN, Denis BONNELLE, Monica Isabel DIAZ, Ruth MARQUES, Philippe SCHMIT, *président*.

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France,

Le président



Philippe SCHMIT

MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE GARGES-LES-GONESSE
BILAN DE LA MISE A DISPOSITION AUPRES DU PUBLIC

Mise à disposition du dossier au public pendant un mois
du 07 juillet 2025 au 08 août 2025

Bilan de la mise à disposition

Annexe à la délibération du 06 octobre 2025 relative à la présentation du bilan de la mise à disposition du dossier au public et à l'approbation du projet de modification simplifiée PLU n°1.

Service Urbanisme et Foncier – Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme
Commune de Garges-Lès-Gonesse
Septembre 2025

Sommaire

I. La mise en œuvre de la mise à disposition 3
A. Les enjeux du projet et les objectifs de la mise à disposition..... 3
B. Le contexte règlementaire 3
C. Rappel des modalités de la mise à disposition..... 4
II. Le bilan de la mise à disposition..... 5
A. Synthèse des observations des personnes publiques associées et du Public..... 5
1. Avis des PPA..... 5
2. Observations du Public..... 5
B. Bilan de la mise à disposition au regard des avis et observation recueillis. 7
C. Conclusion de la mise à disposition..... 8

I. La mise en œuvre de la mise à disposition

A. Les enjeux du projet et les objectifs de la mise à disposition

La présente modification simplifiée, dispose de 5 objectifs principaux, à savoir :

- Ajuster à la marge le règlement de la zone UH (quartiers pavillonnaires) : évolution des constructions existantes au-delà de la bande constructible, ajout de schémas pour clarifier certaines règles, etc.,
- Apporter des précisions réglementaires sur l'aspect extérieur des constructions : clôtures et toitures,
- Préciser certaines définitions et les mettre en cohérence (piscines et stationnement),
- Prendre en compte les risques naturels,
- Rectifier des erreurs matérielles.

B. Le contexte règlementaire

Conformément aux articles L. 153-45 et suivants du Code de l'urbanisme, la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) peut être engagée lorsqu'il s'agit d'apporter des évolutions précises qui ne portent pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable (PADD). Dans ce cadre, l'article L. 153-47 du Code de l'urbanisme prévoit que la modification simplifiée du PLU fasse l'objet d'une procédure de mise à disposition du public dans les conditions suivantes :

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation ».

C. Les modalités de la mise à disposition

Les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'urbanisme ont été consultées par courriers recommandés réceptionnés entre le 20 et le 28 mai 2025.

Par délibération en date du 23 juin 2025, le Conseil Municipal a approuvé les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée comme suit :

- Le projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme, l'exposé de ses motifs et, les éventuels avis émis par les personnes publiques associées (PPA) mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme, seront consultables à l'accueil des services à la Population de la ville de Garges-lès-Gonesse au 6 rue Jean Goujon à Garges-lès-Gonesse du **7 juillet 2025 au 8 août 2025** aux jours et heures d'ouverture habituels ainsi que sur le site Internet de la mairie de Garges-lès-Gonesse (https://www.villedegarges.fr/),
- L'avis de l'autorité environnementale ou la mention de son caractère tacite, ainsi que, dans ce dernier cas, le dossier transmis à l'autorité environnementale sont mis en ligne sur le site de l'autorité environnementale et joints au dossier de mise à disposition du public,
- Les personnes intéressées par le dossier pourront en obtenir communication à leur demande et à leurs frais,
- Un registre établi sur feuillets non mobiles, sera tenu à disposition du public pour recueillir ses observations au lieu où est déposé le dossier et aux heures d'ouverture habituelles,
- Les observations pourront également être adressées par écrit à Monsieur le Maire à l'adresse suivante : Mairie de Garges-lès-Gonesse 8 place de l'Hôtel de Ville 95140 GARGES-LES-GONESSE ou par voie numérique à l'adresse suivante : urbanisme@villedegarges.com en indiquant en objet « observation sur le projet de modification simplifiée n°1 du PLU », pendant la durée de la mise à disposition du public.

Un article de presse est paru le vendredi 27 juin 2025 dans l'édition du Val d'Oise du journal « Le Parisien » :





Pour informer au mieux les habitants de la procédure en cours, un affichage relatif à la mise à disposition du dossier au public a été effectué sur la commune et sur les lieux de la mise à disposition à partir du 27 juin 2025. L'affichage de ce format A3 sur fond jaune a été effectué pendant toute la durée de la mise à disposition. En plus d'informer sur les dates de la mise à disposition du dossier au public, l'adresse mail permettant au public d'envoyer ses observations a ainsi été communiquée (urbanisme@villedegarges.com - en indiquant en objet « observation sur le projet de modification simplifiée n°1 du PLU).



AVIS DE MISE À DISPOSITION AU PUBLIC DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La commune de Garges-lès-Gonesse a engagé une modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme et a décidé les modalités de mise à disposition du public du dossier du projet par délibération du Conseil Municipal n° CM-25-035 du 23 juin 2025.

Les objectifs de la modification simplifiée sont les suivants :

- Ajuster à la marge le règlement de la zone UH (quartiers pavillonnaires) : évolution des constructions existantes au-delà de la bande constructible, ajout de schémas pour clarifier certaines règles, etc. ;
- Apporter des précisions réglementaires sur l'aspect extérieur des constructions : clôtures et toitures ;
- Préciser certaines définitions et les mettre en cohérence (piscines et stationnement) ;
- Prendre en compte les risques naturels ;
- Rectifier des erreurs matérielles.

7 juillet 2025 au 8 août 2025

à l'accueil des services à la population, 6 rue Jean Goujon aux jours et heures d'ouverture habituels ainsi que sur le site internet de la Ville (Demandes d'autorisations d'urbanisme | Ville de Garges-lès-Gonesse).

Un registre sera mis à la disposition du public en mairie sur lequel il pourra formuler ses observations et propositions ; lesquelles pourront être également adressées par courrier au maire ou par messagerie électronique à l'adresse : urbanisme@villedegarges.com en indiquant en objet « observation sur le projet de modification simplifiée n°1 du PLU », pendant la durée de la mise à disposition.

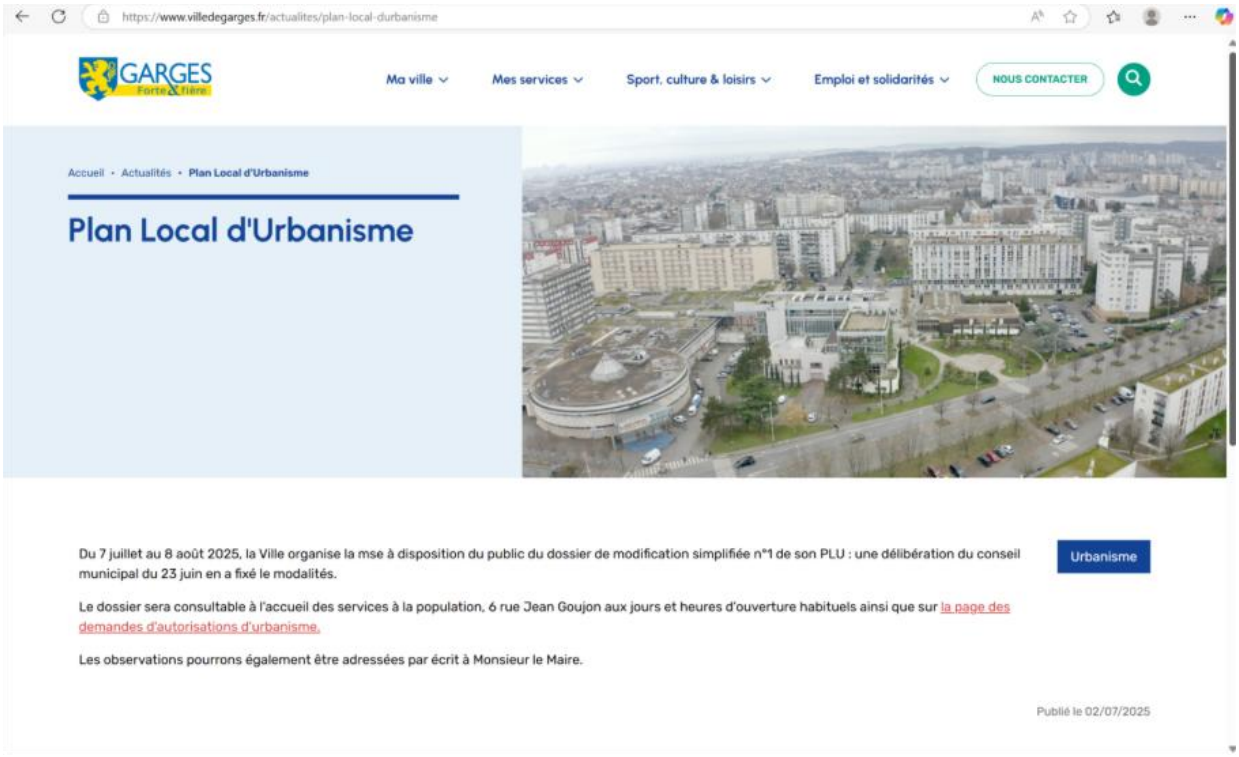
Un avis informera le public de la mise à disposition du public du projet de modification, huit jours au moins avant le début de la mise à disposition, cet avis sera publié dans l'édition du Parisien du 27 juin 2025, sur le site internet et les réseaux sociaux de la Ville, affiché à la porte des services à la population, au centre social du Plein Midi.

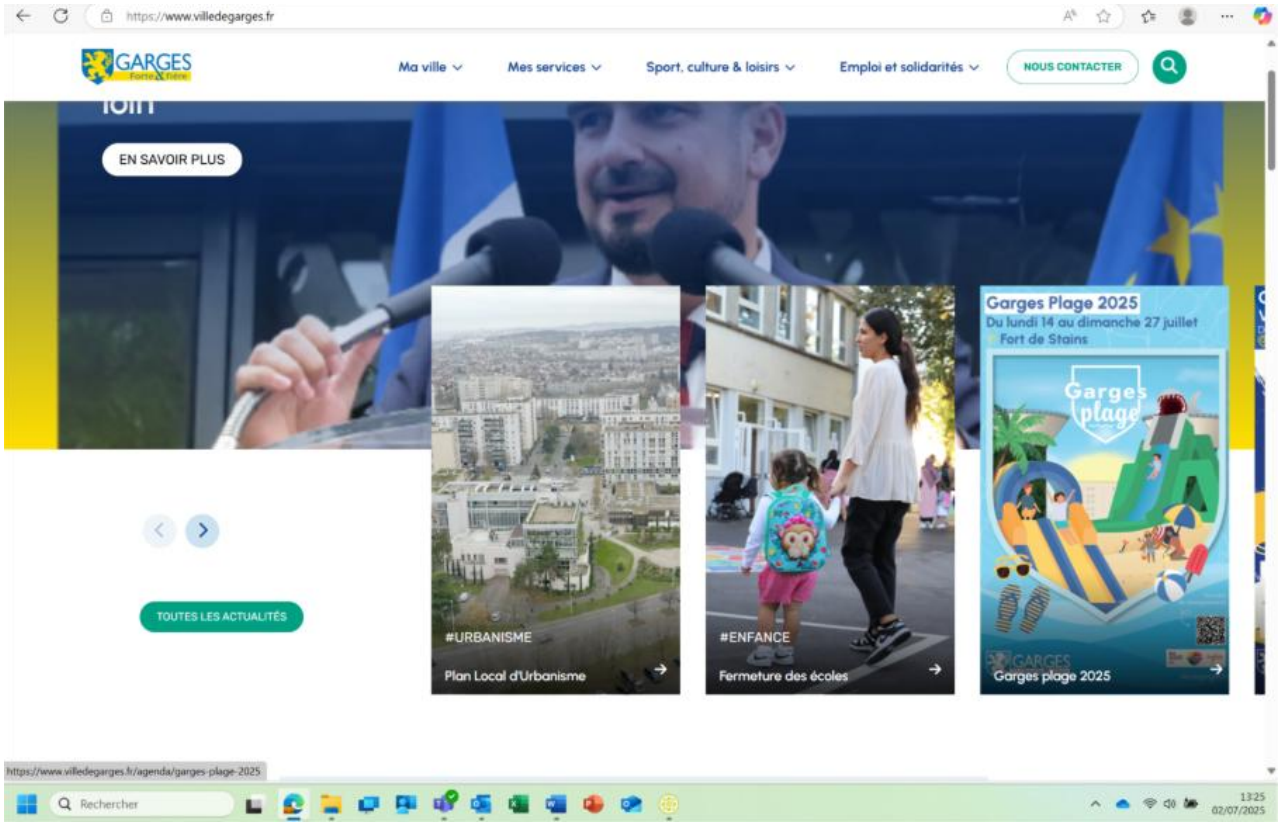
A l'issue de la mise à disposition, le Maire en présentera le bilan devant le conseil municipal qui en délibèrera et adoptera, le cas échéant, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée.

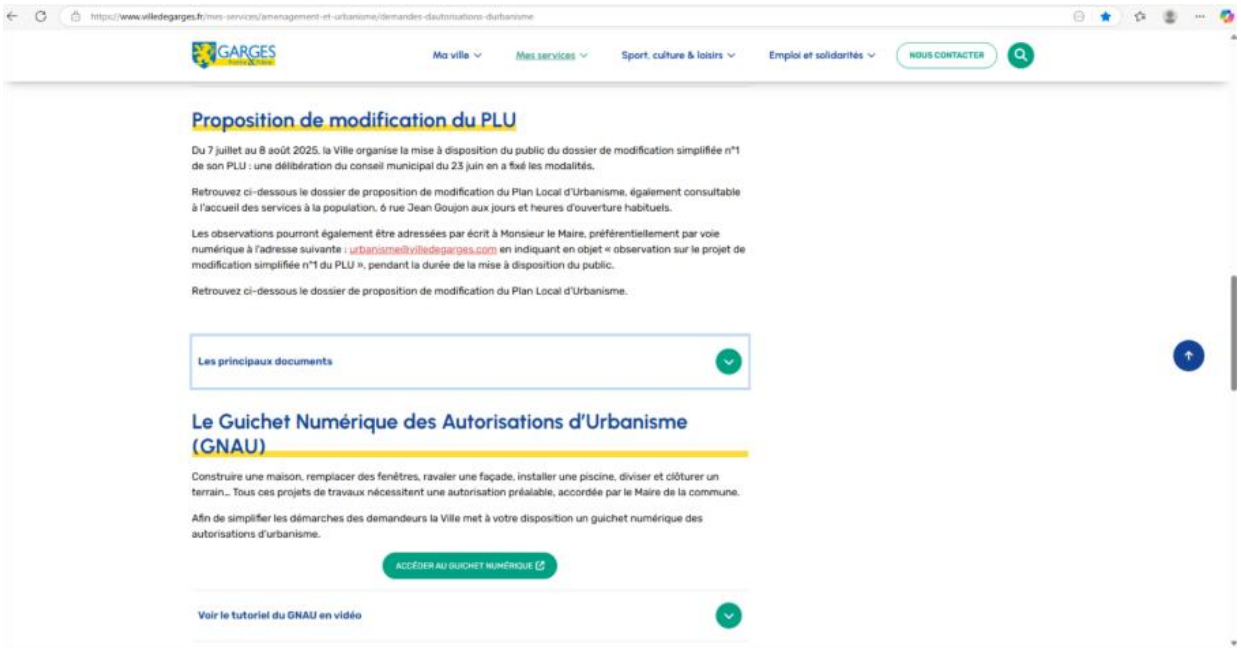
GARGES Forte & fière

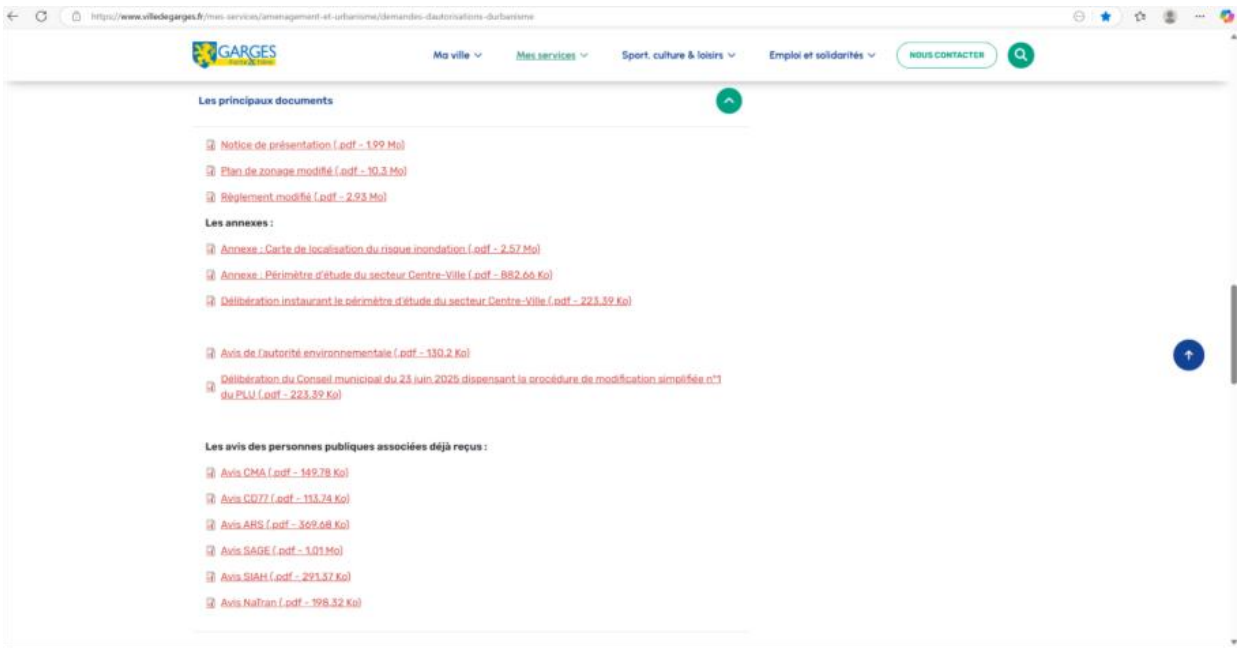
villedegarges.fr

L’annonce a également été publiée sur le site internet de la ville de Garges-Lès-Gonesse en amont et tout au long de la procédure :









A donc effectivement été mis à la disposition du public, pendant un mois, soit du 07 juillet 2025 au 08 août 2025, le dossier comprenant :

- Une notice de présentation,
- Le plan de zonage modifié,
- Le règlement écrit complet,
- La carte de localisation du risque inondation,
- L'avis de l'autorité environnementale,

- La délibération du Conseil Municipal du 23 juin 2025 relative à l'évaluation environnementale et à la définition des modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme,
- L'extrait du journal « Le Parisien » du vendredi 27 juin 2025,
- L'avis au public affiché sur la commune et notamment sur les lieux concernés,
- Les avis des personnes publiques associées réceptionnés.

II. Le bilan de la mise à disposition

A. Synthèse des observations des personnes publiques associées et du public

1. Avis des PPA

Ont répondu à cette consultation :

- La Commission Locale de l'Eau du SAGE Croult Enghien Vieille Mer, par courrier en date du 22 mai 2025 a émis un avis favorable sur le projet assortis de quelques observations :
  - « Concernant les risques naturels, nous notons l'ajout de nouvelles règles relatives au risque de retrait et gonflement des argiles et **aux inondations par remontée de nappe (et non débordement de nappe)** et inondation des caves ».
  - « Nous tenons à porter à votre attention que l'article relatif au risque de retrait gonflement des argiles, tel qu'il est rédigé actuellement, concerne le risque d'inondation par ruissellement. **Le titre est donc à modifier ».**
  - « Pour faire applique cette règle, il convient **d'insérer en annexe du règlement la cartographie de l'aléa du risque d'inondation par ruissellement éditée** par la DDT95 en 2025 dont vous trouverez une copie jointe à ce courrier ».
- La Chambre des Métiers et de l'Artisanat, indique à la Commune par courrier du 4 juin 2025, qu'ils n'ont pas d'observations particulières à formuler sur le projet de modification simplifiée n° 1 du PLU.
- Le Conseil départemental de la Seine et Marne, informe la Commune par courrier en date du 6 juin 2025, qu'il émet un avis favorable sur le projet de modification simplifiée n° 1 du PLU.
- La délégation départementale du Val d'Oise de l'Agence Régionale de Santé par courrier en date du 10 juin 2025, informe la Commune que la modification simplifiée n° 1 du PLU n'appelle pas d'observations particulières de l'ARS.
- La Direction des Opérations de NaTran, rappelle à la Commune par courrier du 13 juin 2025 que son territoire est impacté par plusieurs ouvrages de transport de gaz à haute pression appartenant à NaTran. Ainsi à l'occasion de procédures d'évolution des documents d'urbanisme, ceux-ci doivent être intégrés de manière à concilier les enjeux de densification urbaine et de sécurité pour les personnes et les biens.
  - Précisément dans le Règlement, la présence des **ouvrages NaTran doit être signalée dans les dispositions générales en précisant** :

- Les interdictions et règles d'implantation associées à la servitude d'implantation I3 des canalisations (zone non aedificandi et non sylvandi).
- Les interdictions et règles d'implantations associées aux servitudes d'utilité publique relatives à la maitrise de l'urbanisation I1 et de détailler les modalités de l'analyse de compatibilité.
- L'obligation d'informer NaTran de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones précitées de nos ouvrages (Art. R. 555-30-1. – I issu du code de l'environnement, créé par le décret n° 2017- 1557 du 10 novembre 2017).
- La règlementation anti-endommagement en rappelant le site internet du Guichet Unique des réseaux pour les Déclarations de Travaux (DT) et Déclarations d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

- De plus, dans chaque zone traversée par un ouvrage NaTran, il est **nécessaire que soient autorisés à la construction les équipements d'intérêt collectif et de service public.** Il appartient à l'autorité délivrant l'autorisation, en lien avec le pétitionnaire et le service instructeur, d'établir si un projet justifie des restrictions de construction ou d'installation aux regards du risque, en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.
- Les zones d'effets relatives à la maîtrise de l'urbanisation de tous les ouvrages NaTran (SUP1 de la servitude I1) **doivent apparaître dans les documents graphiques du règlement des zones**. En effet, les risques induits par la présence d'un ouvrage de transport de gaz sont à prendre en compte notamment pour la construction et l'ouverture d'ERP de plus de 100 personnes et d'IGH.

- La Chambre d'Agriculture de la Région Ile-de-France, précise à la Commune par courrier en date du 24 juin 2025, que le projet de modification simplifiée n° 1 du PLU ne suscite pas de remarque particulière de la part de leur compagnie.
- Le Syndicat Mixte pour l'Aménagement Hydraulique des Vallées du Croult et du Petit Rosne (SIAH), par courrier en date du 30 juin 2025, formule plusieurs observations sur le projet de modification simplifiée n° 1 du PLU, à savoir :
  - « Nous notons la modification des règles d'implantation des piscines en matière de distance par rapport aux limites séparatives. Pour apporter un complément, nous vous rappelons que, conformément à l'article 19 de notre règlement d'assainissement, le dossier, comprenant la localisation, le volume, les périodes prévues d'utilisation, le mode de traitement retenu, mode de vidange et fréquence prévue pour celles-ci sera présenté au SIAH. L'évacuation des eaux de vidange de bassin de natation public ou privée au réseau d'eaux pluviales sera réalisée dans les conditions suivantes :
    - Uniquement par temps sec et au minimum 24 heures après un épisode pluvieux,
    - Après neutralisation du niveau résiduel de désinfectant notamment de chlore,
    - Hors période de crue avec réduction du débit de vidange (limite à 3 l/s recommandée) et à une température n'excédant pas 30°C.

    Les eaux de nettoyage des filtres de bassin de natation doivent être évacuées au réseau public d'eaux usées ».
  - « Dans le cadre de l'actualisation du « schéma pour les règles de stationnement », nous vous rappelons que les eaux pluviales considérées comme polluées transiteront par un système de maîtrise de la pollution adapté : décantation, filtres plantés. Les séparateurs à hydrocarbures ne

seront indispensables que pour des surfaces de collecte particulières telles que des stations de distribution de carburant ou certaines aires industrielles et parkings.
L'entretien, les réparations et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge du propriétaire, « article 26.3 du Règlement d'assainissement du SIAH ». »

- « Par ailleurs, nous vous conseillons de **compléter l'Article 6.5 - "Assainissement"** en indiquant que le règlement d'assainissement du SIAH est disponible sur le site internet ».

- Le Conseil départemental du Val d'Oise, par courrier du 2 juillet 2025, informe la Commune qu'il accuse réception du dossier et émet un avis favorable.

2. Observations du Publics

La mise à disposition au public du dossier comprenant un registre permettant au public de consigner ses observations a été effectuée du 07 juillet 2025 au 08 août 2025 à l'accueil des services à la population de la Commune de Garges-Lès-Gonesse. Toutefois, le registre ne comprend aucune observation.

Deux remarques ont été envoyées par courriel à l'adresse urbanisme@villedegarges.com :

- Le Docteur Hamza Chawki : « En tant que médecin généraliste exerçant en libéral, je souhaite installer mon cabinet au 8 rue Pierre Semard (zone UHa) à Garges-lès-Gonesse, dans un pavillon actuellement à usage d'habitation. Or, après étude du PLU, **il apparait que l'activité libérale n'est pas explicitement autorisée dans cette zone pavillonnaire.**
  Je tiens à souligner qu'il s'agit vraisemblablement d'une erreur matérielle ou d'omission, dans la mesure où des activités libérales de santé sont déjà exercées dans le même secteur, notamment au 17 rue Victor Hugo, où plusieurs médecins sont installés dans des pavillons similaires. Je vous demande **donc de corriger cette incohérence dans le cadre d'une modification simplifiée du PLU, afin d'inclure explicitement l'activité libérale parmi les usages autorisés dans cette zone** ».
- Le Docteur Henri Soussan : « Possédant des locaux pour une activité professionnelle et souhaitant réaliser un projet d'agrandissement et de modernisation de mon cabinet situé au 9 avenue de la commune de Paris (zone UC), **je vous ai donc sollicité pour une demande de changement de destination afin que l'appartement que je souhaiterais acquérir puisse être un agrandissement** de mon cabinet actuel.
  Je vous serais donc extrêmement reconnaissant de bien vouloir prendre en considération cette situation dans l'étude du PLU ».

B. Bilan de la mise à disposition au regard des avis et observations recueillis

Parmi les observations reçues, certaines entrent dans les objectifs de la modification simplifiée n° 1 du PLU, notamment :

- Observations de la Commission Locale sur l'Eau du SAGE Croult Enghien Vieille Mer : corriger le titre relatif « aux débordements de nappe », l'article relatif au « retrait gonflement des argiles » concerne en fait le risque inondation, la carte de l'aléa retrait gonflement des argiles n'est pas adaptée, il convient de rectifier cette erreur matérielle.

Réponse : Le titre sera modifié pour parler de « remontée de nappe » et non de « débordement de nappe » ; cet article sera adapté pour évoquer le ruissellement conduisant au risque inondation et nuancera la règle relative aux sous-sols en secteur d'aléa retrait gonflement des argiles ; Les risques seront scindés en un article individuel : « aléa inondation par ruissellement », « risque par remontée de nappe » et « aléa retrait gonflement des argiles » ; la carte de l'aléa retrait et gonflement des argiles sera complétée par la carte du risque inondation.

- Observations des docteurs Hamza et Soussan, relatives à la correction d'une erreur matérielle selon laquelle, le PLU actuel n'inclut pas les professions libérales dans des secteurs au sein desquels un certain nombre est déjà installé, à savoir les zones UH et UC.

Réponse : les zones UH et UC accueillent effectivement un grand nombre de professionnels de santé. Pour permettre l'évolution de leurs activités existantes et garantir le maintien d'un taux de professionnels de santé satisfaisants au regard des besoins des Gargeois, objectif positionné au cœur du PLU révisé en juin 2023, il convient de prendre en compte ces remarques qui entrent dans l'objectif de rectification d'erreurs matérielles du projet de révision du PLU. En effet, lors de la révision du PLU approuvé en juin 2023, il n'a pas été question d'interdire ces professionnels de santé au sein des zones d'habitation UH et UC. Aussi l'évolution des destinations et sous-destinations, précisées par le Guide « Evolution de la réglementation applicable aux destinations de constructions dans les PLU(i) » publié en juillet 2024 a permis de clarifier la sous destination applicable aux professionnels de santé / professions libérales, jusqu'alors intégrés dans les activités de bureau.

Ainsi, les tableaux des destinations des zones UH et UC seront modifiés pour autoriser la sous destination « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » liées aux professions libérales.

Parmi les observations reçues, certaines n'entrent pas dans les objectifs de la modifications simplifiée n° 1 du PLU, notamment :

- Observations de NaTran : Modifier le règlement du PLU pour y signaler la présence des ouvrages NaTran dans les dispositions générales ; autoriser la construction d'équipements collectifs et de service public dans chaque zone traversée par un ouvrage NaTran ; reproduire sur le plan de zonage les zones d'effets relatives à la maîtrise de l'urbanisation de tous les ouvrages NaTran (SUP 1 de la servitude I1).

Réponse : Ces observations ne seront pas retenues car hors du champ des objectifs de la modification simplifiée n° 1 du PLU. De plus, le plan de servitude doit être distinct du plan de zonage pour éviter de nuire à lisibilité de ce dernier. En tout état de cause, les servitudes d'utilité publiques étant opposables aux demandes d'autorisations d'urbanisme, l'instruction des dossiers tient nécessairement compte de leurs prescriptions.

- Observations du SIAH : Préciser le règlement et renvoyer au règlement d'assainissement du SIAH.

Réponse : Ces observations ne seront pas retenues, car elles sont sans rapport avec les objectifs poursuivis par la procédure de modification simplifiée n° 1 du PLU. Néanmoins, un rappel de la nécessité de respecter le

règlement d'assainissement peut être fait dans le chapitre « Conditions de desserte des terrains : 6.5 - Assainissement - eaux pluviales page 39 du règlement écrit ».

C. Conclusion de la mise à disposition

Le bilan de la concertation met en évidence la bonne information du public et la prise en compte des observations compatibles avec les objectifs de la modification simplifiée. Le Conseil Municipal pourra donc approuver la modification simplifiée n° 1 du PLU conformément à la procédure.