



MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

NOTE DE PRESENTATION

Demande d'examen au cas par cas concernant la réalisation ou la dispense d'une évaluation environnementale

5 Novembre 2020

Sommaire

PREAMBULE	4
I. CONTEXTE ET EXPOSE DES MOTIFS	6
II. PROJETS DE MODIFICATION	6
III. DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, DE LA VALEUR ET DE LA VULNERABILITE DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES PAR LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU	40
IV. DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTÉ HUMAINE DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION DU PLU	50

PREAMBULE

La présente modification du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), est menée selon l'article L 153-36 et suivants du code de l'urbanisme.

Article L153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article [L. 153-31](#), le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-38

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L153-39

Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

Article L153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles [L. 132-7](#) et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Article L153-42

Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Article L153-43

À l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L153-44

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles [L. 153-23](#) à [L. 153-26](#).

La modification du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est une procédure qui peut être employée à condition qu'elle n'ait pas pour effet :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° 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 ;

Le règlement écrit est notamment modifié à l'article UA6, avec l'instauration d'une bande de constructibilité visant à éviter les constructions de second rang.

Cette règle peut avoir pour conséquence de diminuer les possibilités de construire par rapport à la règle du PLU approuvé en 2013.

C'est pourquoi la procédure de modification de droit commun avec enquête publique a été retenue.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) n'est pas impacté par la modification, seul le règlement (écrit et graphique) est modifié.

I. CONTEXTE ET EXPOSE DES MOTIFS

La ville du Puiseux-en-France a décidé de prescrire une modification de droit commun – soit avec enquête publique – de son Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le PLU en vigueur a été approuvé le 16 décembre 2013 et a fait l'objet d'une modification approuvée le 30 mai 2017, puis d'une seconde modification approuvée le 2 avril 2019.

• L'objectif de la présente modification est de reconsidérer certaines règles concernant principalement :

- Zone UKa : Introduire des règles pour les clôtures, notamment pour les clôtures sur les limites séparatives.

- Zone UA : Ajouter la règle sur la zone de constructibilité existante en UG. Etudier la réduction éventuelle de l'emprise au sol.

- Le stationnement : renforcer l'obligation de création sur le stationnement. Les zones UG (Bois du Coudray) et UA (Village) sont problématiques. Pour les changements de destination et les agrandissements imposer les places sur l'ensemble du projet.

Etudier la réduction de la surface de plancher nécessaire pour la création d'une place et/ou agir sur la règle de calcul. Imposer deux places obligatoires et ajouter 1 place supplémentaire par X m² de surface de plancher et adapter selon les typologies de logements (chaque logement doit avoir des places).

- Les divisions de terrain : Etudier l'implantation sur les limites séparatives en imposant obligatoirement un retrait. L'objectif est d'empêcher le développement des mitoyennetés.

Etudier la suppression de l'exception concernant les hauteurs en fond de parcelle.

Définir la notion de construction annexe.

Etudier la réduction éventuelle de l'emprise au sol pour les constructions.

- Le lot F : Etudier un zonage différent pour réglementer strictement l'îlot maintenant bâti de la ZAC éco-quartier

- Le syndicat : Modifier le zonage pour mettre le bâtiment en zone UF ou assouplir la règle de la zone Uka pour les équipements collectifs.

- Mise en compatibilité avec le SAGE Croult – Enghien - Vieille Mer adopté par l'arrêté préfectoral du 20 janvier 2020.

Les articles modifiés sont :

UA.2, UA.6, UA.7, UA.12, UA.13

UF.2, UF.13,

UG.2, UG.7, UG.12, UG.13

UK.7, UK.11, UK.13

AUéco.2, AUéco.9, AUéco.13

AUJ.13

A.2, A.7, A.13

N.2, N.7, N.13

Les zones modifiées sont :

AU éco entrée

Les zones créées sont:

Uéco entrée

ANNEXES : Définitions, Liste des espèces exotiques invasives d'Ile de France

I. CONTEXTE ET EXPOSE DES MOTIFS

UN PROJET COMPATIBLE AVEC LE SAGE CROULT – ENGHEN – VIELLE MER

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Croult-Enghien-Vieille Mer a été approuvé par arrêté préfectoral le 28 janvier 2020. Toutes les décisions dans le domaine de l'eau et de l'urbanisme doivent désormais être compatibles avec les objectifs du Plan d'Aménagement et de Gestion Durbale (PAGD) et conforme avec le règlement du SAGE. Les documents d'urbanisme existants ont alors un délai légal de trois ans pour se mettre en compatibilité avec le PAGD à compter de la date d'approbation du SAGE. Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les objectifs et orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau identifiées dans le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer, à savoir :

- La limitation de l'imperméabilisation des sols visant à limiter les emprises aux sols des bâtiments et voiries
- La limitation du ruissellement et la gestion des eaux pluviales à la source au minimum pour les pluies courantes
- La désimperméabilisation consistant à rendre des espaces perméables
- La maîtrise du risque de ruissellement et d'érosion en zone non urbaine
- La multifonctionnalité des ouvrages hydrauliques
- La réutilisation des eaux pluviales
- La préservation des fonctionnalités du lit mineur et du lit majeur des cours d'eau et la définition d'une marge de retrait de toute imperméabilisation de part et d'autres des cours d'eau à ciel ouvert ou enterré.
- La protection de la ripisylve
- La protection des zones humides
- La lutte contre les espèces exotiques envahissantes
- La préservation des fonctionnalités de toutes les zones d'expansion de crues (ZEC),
- Le développement des aménagements favorisant les usages liés à l'eau
- La maîtrise foncière pour renforcer la trame bleue et pour préserver la ressource en eau potable
- La sécurisation de la ressource en eau potable
- La protection de la nappe thermale

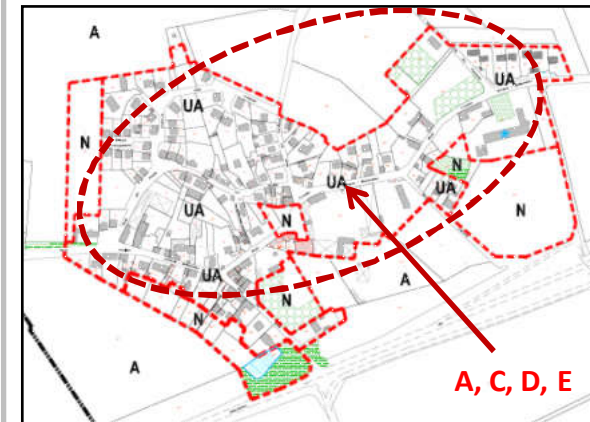
D'après le Porter à Connaissance du SAGE Croult – Enghien – Vieille Mer, le PLU de Puiseux-en-France doit donc être compatible avec :

- l'objectif de protection de zones humides : la présente notice présente la cartographie des zones humides potentielles identifiées dans le cadre de l'étude d'inventaire du SAGE et le règlement rappelle les dispositions applicables de la loi sur l'eau.
- l'objectif de restauration hydromorphologique des cours d'eau : aucun cours d'eau ne traverse la commune
- l'objectif de réduction des risques d'exposition aux écoulement préférentiels par l'identification et la protection des berges des anciens rus : le règlement fait apparaître son tracé et inscrit une obligation de retrait de part et d'autres des berges afin d'empêcher leur imperméabilisation
- l'objectif de lutte contre les espèces exotiques envahissantes : le règlement inscrit une interdiction de plantation des espèces exotiques envahissantes recensées par le CBNBP
- l'objectif de réduction du ruissellement et de gestion des eaux pluviales à la parcelle : le règlement intègre déjà les prescriptions permettant de répondre à cet objectif (dispositions des articles 4 relatifs au traitement des eaux pluviales, des articles 13 imposant un ratio minimal de surface non-imperméabilisée...)
- l'objectif de désimperméabilisation pour toutes les opérations de rénovation, de requalification ou de réaménagement: le PLU participe à cet objectif en imposant des ratios de surfaces non-imperméabilisées et de pleine terre.
- l'objectif de cohérence des programmations urbaines avec les capacités des réseaux d'assainissement : les capacités du réseau sont suffisantes au regard des besoins de la population actuelle . L'extension du réseau d'assainissement sera à poursuivre suivant l'évolution de l'urbanisation.
- l'objectif de protection des captages d'alimentation en eau potable : aucun captage n'est présent sur la commune

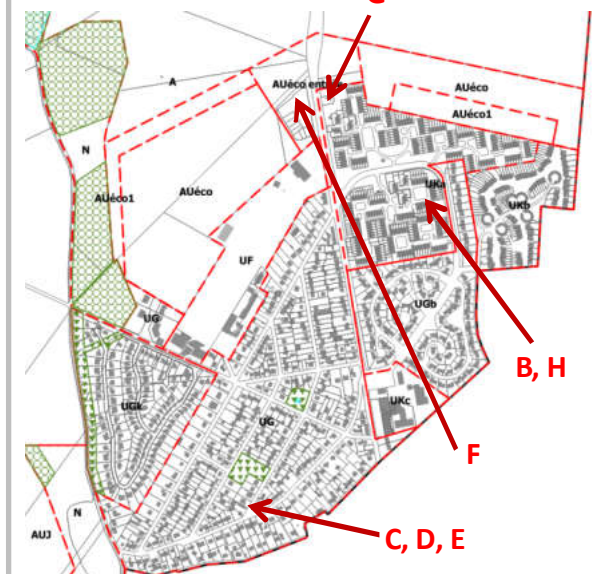
II. PROJETS DE MODIFICATION

	Modification	Zone(s) concernée(s)	Modification du règlement graphique
A	Instauration d'une bande de constructibilité et protection des fonds de jardins	UA	Non
B	Instauration de prescriptions portant sur les clôtures	UKa	Non
C	Renforcement des obligations en matière de stationnement	Ua et UG	Non
D	Précisions des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives	UA et UG	Non
E	Ajustement des définitions et intégration du lexique national d'urbanisme en annexe du règlement	-	Non
F	Classement de la partie construite de la zone AU éco entrée en zone U éco entrée et renforcement des règles applicables à l'aspect extérieur des constructions	AU éco entrée	Oui
G	Assouplissement des règles applicables au Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable (SIAP) : Instauration d'une exception pour les équipements techniques, « liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général ... applicable aux règles d'implantation sur les limites séparatives et d'aspect extérieur.	UKa	Non
H	Mise en compatibilité avec le SAGE Croult – Enghien – Vieille Mer	-	Non
I	Correction d'erreurs matérielles	-	Non

Le village



Le centre



Situation des modifications apportées

III. MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT

Code couleur des modifications du règlement écrit

Noir : texte non-modifié	Rouge : texte supprimé	Vert : texte ajouté ou modifié	Orange : justification
--------------------------	------------------------	--------------------------------	------------------------

A. Modification apportée au règlement – Instauration d'une bande de constructibilité et protection des fonds de jardins en UA

La modification nécessite de revoir la formulation des articles UA6 et UA13

Règlement	Règlement modifié	Justification - explications
<p><u>ARTICLE UA. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou en retrait de l'alignement. La continuité du bâti pourra être assurée par des clôtures. • Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du présent article, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas sa non-conformité ou sont sans effet à leur égard, ou pour des travaux limités visant à assurer sa mise aux normes en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité. • Les règles du présent article ne sont pas applicables : aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...). 	<p><u>ARTICLE UA. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions principales et les constructions annexes affectées au stationnement doivent être implantées dans une bande mesurée à partir de l'alignement et jusqu'à 20 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement. <p>Cependant au-delà des 20 m de profondeur peuvent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les annexes qui ne sont affectées ni au stationnement, ni à l'habitation, ni à une activité artisanale, hôtelière, d'entrepôt, commerciale ou de bureau, dont la hauteur totale n'excède pas 3 mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 12 m². - les extensions des constructions existantes à condition que l'extension n'excède pas 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la modification du PLU, à savoir le ??/ ??/2020. <ul style="list-style-type: none"> • La continuité du bâti pourra être assurée par des clôtures. • Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du présent article, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas sa non-conformité ou sont sans effet à leur égard, ou pour des travaux limités visant à assurer sa mise aux normes en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité. • Les règles du présent article ne sont pas applicables : aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...). 	<p>L'objectif de cette modification est d'éviter les divisions « en drapeau », tenant compte de l'augmentation des demandes de divisions observées en zone UA.</p> <p>Comme en zone UG, cette bande de constructibilité est définie à partir de l'alignement, jusqu'à une profondeur de 20 m depuis l'alignement.</p> <p>Il s'agit de conserver l'homogénéité du paysage urbain actuel et de préserver les îlots de jardins qui sont regroupés en fonds de parcelles et constituent des distances de vis-à-vis que la commune souhaite préserver.</p> <p>Les fonds de parcelles pourront accueillir des annexes type appentis ou remises. Les constructions existantes situées au-delà de la bande de constructibilité ou en limite, pourront s'agrandir en dehors de la bande de constructibilité, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à l'approbation de la présente modification du PLU.</p>

A. Modification apportée au règlement – Instauration d'une bande de constructibilité et protection des fonds de jardins en UA

La modification nécessite de revoir la formulation des articles UA6 et UA13

Règlement	Règlement modifié	Justification - explications
<p><u>ARTICLE UA. 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Les parties du terrain, non construites et non occupées par stationnement et les cheminements doivent être plantées. Les haies constituant les clôtures seront composées de plusieurs essences choisies parmi les essences locales. <p>Protection des éléments paysagers (article L.151-19 du code de l'urbanisme)</p> <ul style="list-style-type: none"> Les ensembles végétaux tels qu'ils figurent aux documents graphiques sont identifiés comme élément du paysage à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique et écologique. 	<p><u>ARTICLE UA. 13 –ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Au moins 30% de la superficie de l'unité foncière seront aménagés en espaces verts de pleine terre (sol non imperméabilisé). Peuvent être inclus dans la superficie en espace vert de pleine terre l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés ou non, les aires de stationnement en matériaux poreux (gravier, dalles gazon...). <ul style="list-style-type: none"> Les parties du terrain, non construites et non occupées par stationnement et les cheminements doivent être plantées. Les haies constituant les clôtures seront composées de plusieurs essences choisies parmi les essences locales. <p>Protection des éléments paysagers (article L.151-19 du code de l'urbanisme)</p> <ul style="list-style-type: none"> Les ensembles végétaux tels qu'ils figurent aux documents graphiques sont identifiés comme élément du paysage à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique et écologique. 	<p>L'objectif de cette modification est de limiter l'imperméabilisation des sols et de garantir le maintien d'espaces verts de pleine terre afin de conforter la présence de jardins en fonds de parcelle.</p> <p>Le ratio de surface de pleine terre est déterminé en prenant en compte la densité du tissu urbain, l'emprise au sol maximale et également afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales.</p>

B. Modification apportée au règlement – Instauration de prescriptions portant sur les clôtures en zone UKa

La modification nécessite de revoir la formulation de l'article UK11

Règlement	Règlement modifié	Justification - explications
<p>ARTICLE UK.11 – ASPECT EXTERIEUR</p> <p><u>En secteur Ukb :</u> [...]</p> <p>Clôtures :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec les clôtures des propriétés avoisinantes. • Les clôtures seront constituées de : <ul style="list-style-type: none"> - haies composées d'essences variées et locales et si nécessaire d'un grillage - barrières en bois de 1 mètre de hauteur maximum 	<p>ARTICLE UK.11 – ASPECT EXTERIEUR</p> <p><u>Dans les secteurs Uka et Ukb :</u></p> <p>Clôtures :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec les clôtures des propriétés avoisinantes. • Les clôtures seront constituées de : <ul style="list-style-type: none"> - haies composées d'essences variées et locales et si nécessaire d'un grillage - barrières en bois de 1 mètre de hauteur maximum 	<p>Cette règle n'était applicable qu'en zone UKb dans le PLU modifié en 2019. L'enjeu est toujours de maintenir la cohérence de l'aspect des constructions et les caractéristiques propres à ces deux ensembles urbains des années 70, dont les distinctions ne reposent pas sur l'aspect des clôtures.</p> <p>L'apparition de clôtures peu qualitatives, en particulier sur les limites séparatives, impactant les perceptions depuis l'espace public notamment, dans la zone Uka motive l'instauration de cette règle dans les deux secteurs.</p>

C. Modification apportée au règlement – Renforcement des obligations en matière de stationnement

La modification nécessite de revoir la formulation des articles UA 12 et UG 12

Règlement	Règlement modifié	Justification - explications
<p>ARTICLE UA.12 ET ARTICLE UG 12 – STATIONNEMENT (...)</p> <ul style="list-style-type: none"> Les normes de stationnement : <ul style="list-style-type: none"> - Constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par 50 m² de surface de plancher. - Commerces : 1 place de stationnement pour 65 m² de surface de plancher - Bureaux : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher. - Artisanat : 1 place par 60m² de surface de plancher - Industrie : 1 place par 100m² de surface de plancher - Entrepôts : 1 place pour 200m² de surface de plancher. - Hébergement hôtelier : 1 place pour 3 chambres, 1 emplacement de car pour 100 chambres. - Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateur et sa localisation dans la commune. <ul style="list-style-type: none"> Pour les changements de destination de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiment, il ne sera exigé de places de stationnement que pour des besoins nouveaux induits pour l'opération 	<p>ARTICLE UA.12 ET ARTICLE UG 12 - STATIONNEMENT (...)</p> <ul style="list-style-type: none"> Les normes de stationnement : <ul style="list-style-type: none"> - Constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement, à l'exception des studios pour lesquels 1 place de stationnement est exigée. - Commerces : 1 place de stationnement pour 65 m² de surface de plancher - Bureaux : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher. - Artisanat : 1 place par 60m² de surface de plancher - Industrie : 1 place par 100m² de surface de plancher - Entrepôts : 1 place pour 200m² de surface de plancher. - Hébergement hôtelier : 1 place pour 3 chambres, 1 emplacement de car pour 100 chambres. - Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateur et sa localisation dans la commune. En cas d'extension d'une construction existante, le nombre de places de stationnement nécessaires est calculé par rapport à la superficie de la construction existante et de l'extension. 	<p>A Puiseux, le taux de motorisation des ménages est de 1,5*.</p> <p>D'après le PDUIF, la norme minimum qui est inscrite au plan local d'urbanisme doit être inférieure ou égale à $1,5 \times 1,5 = 2,25$ voitures par logement. Elle peut donc être maintenue à 2 places de stationnement minimum pour les logements de plus de 1 pièce.</p> <p>Malgré la présence de la gare de Louvres à moins de 1km de la zone UG et de 3 km de la zone UA, la population de Puiseux-en-France reste fortement tributaire de la voiture.</p> <p>Tenant compte des contraintes observées en matière de stationnement dans les zones UA et UG, Il convient de demander un minimum de 2 places de stationnement par logement à l'exception des studios.</p> <p>Par ailleurs, il est inscrit que les règles applicables aux extensions et aux changements de destination s'apprécient par rapport à la superficie totale du projet.</p> <p><i>* En prenant en compte le nombre de ménages avec 1 voiture, celui des ménages avec plusieurs voitures, le nombre moyen de voitures dans les « agglomérations des pôles de centralité » et le nombre de ménages. Soit $601 + (593 * 2,2) / 1297$</i></p>

D. Modification apportée au règlement – Précisions des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

La modification nécessite de modifier les articles UA7 et UG7.

Règlement	Règlement modifié	Justification - explications
<p>ARTICLE UA.7 et ARTICLE UG.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans le cas de mur aveugle : les constructions peuvent être édifiées soit sur une ou des limites séparatives latérales, soit en recul de celles-ci. En cas de retrait, les constructions devront respecter une distance minimum de 2,5 mètres. <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> • En fond de terrain : les constructions doivent respecter un retrait de 4 mètres. Toutefois les constructions si la hauteur totale du mur construit au droit de cette limite n'excède pas 2.6 mètres peuvent s'implanter sur la dite limite. • Les constructions annexes à la construction principale peuvent être édifiées soit sur une ou des limites séparatives latérales, soit en recul de celles-ci. En cas de retrait, les constructions annexes devront respecter une distance minimum de 1 mètre. 	<p>ARTICLE UA.7 et ARTICLE UG.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>Dans le cas de mur aveugle : les constructions peuvent être édifiées soit sur une ou des limites séparatives latérales, soit en recul de celles-ci. En cas de retrait, les constructions devront respecter une distance minimum de 2,5 mètres.</p> <p>Lorsqu'une construction est déjà implantée sur une limite séparative latérale, les constructions et les extensions peuvent être édifiée sur la même limite séparative latérale, soit en recul de celle-ci. En cas de retrait, les constructions et extensions devront respecter une distance minimum de 2,5 mètres.</p> <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> • En fond de terrain : les constructions doivent respecter un retrait de 4 mètres. • Les constructions annexes à la construction principale peuvent être édifiées soit sur la même limite séparative latérale que la construction principale, soit en recul de celle-ci. En cas de retrait, les constructions annexes devront respecter une distance minimum de 1 mètre. 	<p>L'objectif de cette modification est d'imposer que les constructions et extensions s'implantent sur la même limite séparative que la construction existante, ce afin d'éviter les problèmes de voisinages que peuvent susciter de nouvelles mitoyennetés.</p> <p>L'implantation d'annexes en limite de fonds de terrain est interdite afin de préserver l'intimité des constructions implantées sur les parcelles limitrophes.</p>



E. Modification apportée au règlement – Ajustement des définitions et intégration du lexique national d'urbanisme

La modification nécessite de revoir l'annexe « Définitions »

Règlement	Règlement modifié	Justification - explications
<p>ANNEXES Définitions [...] Emprise au sol L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. L'emprise au sol maximale fixée par l'article 9 est calculée par rapport au terrain d'assiette et comprend les constructions existantes et projetées. [...] Limite séparative La limite séparative sépare plusieurs terrains ou deux territoires contigus. Lorsque la limite a un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique, c'est une limite latérale. Les limites de fond de terrain n'ont aucun contact avec une voie ou emprise publique, leur tracé caractérise les cœurs d'îlots. [...] Voies publiques ou privées La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé, à l'exception des pistes cyclables, des pistes de défense de la forêt contre l'incendie, des sentiers, des voies express ou des autoroutes à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès.</p>	<p>ANNEXES <u>Ajout du lexique national d'urbanisme</u> Définitions propres au règlement du Plan Local d'Urbanisme de Puiseux-en-France</p>	<p>Intégration du lexique national d'urbanisme mentionné dans le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU</p> <p>Les définitions supprimées sont remplacées par celles du lexique national d'urbanisme.</p>

F. Modification apportée au règlement - Classement de la partie construite de la zone AU éco entrée en zone U éco entrée

La modification nécessite la création d'une zone Uéco entrée dans le règlement graphique et dans le règlement écrit

Règlement	Règlement modifié	Justification - explications
<p><u>Règlement graphique existant</u></p> 	<p><u>Règlement graphique modifié</u></p> 	<p>Ce secteur situé en entrée de l'éco quartier en cours d'aménagement est à présent loti et bâti, c'est pourquoi il est classé en zone urbaine.</p>
<p><u>Règlement écrit existant</u></p> <p>-</p>	<p><u>Règlement écrit modifié</u></p> <p><i>Le règlement de la zone U éco entrée reprend les dispositions de la zone AU éco entrée existante à l'exception de l'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions complété par les prescriptions suivantes :</i></p> <p><u>U ÉCO ENTRÉE. 11 – ASPECT EXTÉRIEUR</u></p> <p><i>Les travaux modifiant l'aspect extérieur des constructions existantes et de leurs abords doivent être conçus dans le respect des volumes bâtis et de la composition du projet architectural et paysager d'origine.</i></p> <p><u>Clôtures :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec les clôtures des propriétés avoisinantes. • Entre les propriétés, les clôtures seront constituées de : <ul style="list-style-type: none"> - haies composées d'essences variées et locales et si nécessaire d'un grillage • En bordure des voies, les clôtures seront constituées : <ul style="list-style-type: none"> - d'un muret surmonté d'une grille à barreaudage vertical, doublé ou non d'une haie composée d'essences variées et locales. <p><i>L'occultation des grilles et des éléments à claire-voie par tout autre élément que la haie autorisée à l'alinéa précédent est interdite.</i></p>	

G. Modification apportée au règlement – Assouplissement des règles applicables au SIAEP

La modification nécessite la reformulation des articles UK.7 et UK.11

Règlement	Règlement modifié	Justification - explications
<p><u>ARTICLE UK.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</u> [...]</p> <p><u>ARTICLE UK.11 – ASPECT EXTÉRIEUR</u> [...]</p>	<p><u>ARTICLE UK.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</u></p> <ul style="list-style-type: none"> · Il n'est pas fixé de règle pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...). <p><u>ARTICLE UK.11 – ASPECT EXTÉRIEUR</u> [...]</p> <ul style="list-style-type: none"> · Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...). 	<p>Les bâtiments du Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable sont implantés en zone Uka dont le règlement est trop contraignant pour permettre l'évolution de l'équipement.</p> <p>L'instauration de dispositions exemptant cet équipement des règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et par rapport à l'aspect extérieur des constructions permet d'offrir suffisamment de souplesse face aux contraintes propres à la conception de ce type de bâtiments.</p>


H. Modification apportée au règlement – Mise en compatibilité avec le SAGE Croult – Enghien – Vieille Mer

La modification nécessite la reformulation des articles UA2, UG2, UF.2, AUéco.2, A.2, N.2, et de l'article 13 dans toutes les zones

Règlement	Règlement modifié	Justification - explications
<p><u>ARTICLE UA.2, ARTICLE UG.2, ARTICLE UF.2, ARTICLE AUÉCO.2, ARTICLE A.2, ARTICLE N.2. – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION</u> [...]</p>	<p><u>ARTICLE UA.2, ARTICLE UG.2, ARTICLE UF.2, ARTICLE AUÉCO.2, ARTICLE A.2, ARTICLE N.2. – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION</u> [...]</p> <p>Rappel :</p> <ul style="list-style-type: none"> · Dans les enveloppes d'alerte potentiellement humides de classe 3 repérées par la DRIEE, ainsi que dans les zones à forte et moyenne probabilités de présence de zone humide et les zones humides potentielles inventoriées par le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer : au titre de la loi sur l'eau, rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature eau, tout projet, soumis à autorisation ou à déclaration dès lors qu'il imperméabilise, remblaise, assèche ou encore met en eau 1000 m² ou plus, doit être précédé d'une étude afin de vérifier la présence ou non de zones humides. 	<p>Rappel des dispositions applicables de la loi sur l'eau dans les zones concernées par des enveloppes d'alerte zone humide de classe 3 (potentielle) selon la cartographie établie par la DRIEE. Ces dispositions sont étendues aux enveloppes de forte et de moyenne probabilités inventoriées par le SAGE CEVM, ainsi qu'aux zones humides potentielles dans l'attente du résultat des études complémentaires programmées en 2021 dans le cadre du SAGE (cf p.24 et 25).</p>
<p>Dans toutes les zones : <u>ARTICLE 13– ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES</u> [...]</p>	<p>Dans toutes les zones : <u>ARTICLE 13– ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES</u> [...]</p> <p>La plantation d'espèces exotiques envahissantes est interdite. (voir en annexe la liste des plantes exotiques envahissantes d'Ile de France).</p>	<p>L'objectif est de lutter contre ces espèces qui nuisent à la biodiversité. La liste des espèces exotiques envahissantes du Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien est intégrée dans les annexes du règlement.</p>
<p><u>ARTICLE A.13, ARTICLE N.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES</u> [...]</p>	<p><u>ARTICLE A.13, ARTICLE N.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES</u> [...]</p> <p>Zones humides (article L.151-23 du Code de l'urbanisme)</p> <ul style="list-style-type: none"> · Dans les zones humides identifiées sur le règlement graphique, tous travaux, aménagement ou construction susceptibles d'entraîner l'altération par comblement, remblaiement, assèchement ou ennoisement des zones humides ou de modifier leur alimentation en eau sont interdits. 	<p>Le règlement inscrit des prescriptions interdisant toute affectation ou occupation du sol susceptible de porter atteinte aux zones humides identifiées au plan de zonage et protégées au titre de l'article L.151-23.</p>
<p><u>ARTICLE UG.7, ARTICLE A.7, ARTICLE N.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</u> [...]</p>	<p><u>ARTICLE UG.7, ARTICLE A.7, ARTICLE N.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</u> [...]</p> <ul style="list-style-type: none"> · Toute construction nouvelle doit respecter un retrait de 6 mètres minimum par rapport aux berges du ru du Rhin identifié au règlement graphique. 	<p>Bien que n'ayant pas le statut de cours d'eau, le ru du Rhin constitue un axe d'écoulement préférentiel des eaux pluviales. Il s'agit donc de limiter le risque d'inondation en préservant ses berges de toute imperméabilisation.</p>

H. Modification apportée au règlement – Mise en compatibilité avec le SAGE Croult – Enghien – Vieille Mer

La modification nécessite la modification du règlement graphique

Règlement	Règlement modifié	Justification - explications
<p data-bbox="49 464 385 491"><u>Règlement graphique existant</u></p> 	<p data-bbox="768 464 1104 491"><u>Règlement graphique modifié</u></p>  <p data-bbox="1290 1469 1525 1541">— Ru du Rhin</p>	<p data-bbox="1556 464 2020 587">Le tracé du ru est représenté sur le règlement graphique afin de faciliter l'application de l'obligation de retrait inscrite dans le règlement.</p>

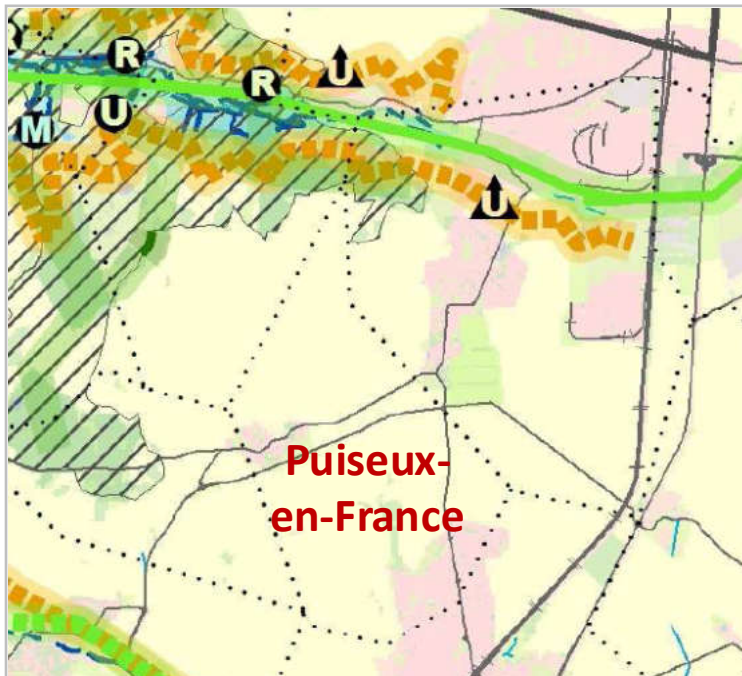
I. Modification apportée au règlement – Corrections d'erreurs matérielles

La modification nécessite la reformulation des articles 5 et 14 des zones AU éco et AUJ

Règlement	Règlement modifié	Justification - explications
<p>ARTICLES AU ECO 5, ARTICLES AUJ 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS · Article non réglementé.</p> <p>ARTICLE AU ECO 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL La surface de plancher maximum autorisée est de : 48 400 m².</p> <p>ARTICLE AU ECO 9 – EMPRISE AU SOL Non réglementé</p> <p>ARTICLE AUJ.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL · Il n'est pas fixé de COS.</p>	<p>ARTICLES AU ECO, ARTICLES AUJ.5 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL · Article supprimé par la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite ALUR</p> <p>ARTICLE AU ECO.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL · Article supprimé par la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite ALUR</p> <p>ARTICLE AU ECO 9 – EMPRISE AU SOL La surface de plancher maximum autorisée est de : 48 400 m².</p> <p>ARTICLE AUJ.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL · Article supprimé par la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite ALUR</p>	<p>La suppression de ces articles, conformément aux dispositions de la loi ALUR, avait été omise dans ces zones lors des précédentes modifications.</p>

III. DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, DE LA VALEUR ET DE LA VULNERABILITE DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES PAR LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU

Les continuités écologiques et la biodiversité



CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Réservoirs de biodiversité

Réservoirs de biodiversité

Autres espaces d'intérêt écologique hors Ile-de-France

Autres espaces d'intérêt écologique hors Ile-de-France

Corridors de la sous-trame arborée

Corridors fonctionnels diffus au sein des réservoirs de biodiversité

Corridors fonctionnels entre les réservoirs de biodiversité

Corridors à fonctionnalité réduite entre les réservoirs de biodiversité

Corridors de la sous-trame herbacée

Corridors fonctionnels des prairies, friches et dépendances vertes

Corridors à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes

Corridors des milieux calcaires à fonctionnalité réduite

Corridors et continuum de la sous-trame bleue

Cours d'eau et canaux fonctionnels

Cours d'eau et canaux à fonctionnalité réduite

Cours d'eau intermittents fonctionnels

Cours d'eau intermittents à fonctionnalité réduite

Corridors et continuum de la sous-trame bleue

ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS

Obstacles des corridors arborés

Infrastructures fractionnantes

Obstacles des corridors calcaires

Coupures urbaines

Obstacles de la sous-trame bleue

Obstacles à l'écoulement (ROE v3)

Point de fragilité des corridors arborés

Routes présentant des risques de collisions avec la faune

Passages contraints au niveau d'un ouvrage sur une infrastructure linéaire

Passages difficiles dus au mitage par l'urbanisation

Passages prolongés en cultures

Clôtures difficilement franchissables

Points de fragilité des corridors calcaires

Coupures boisées

Coupures agricoles

Points de fragilité des continuités de la sous-trame bleue

Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport

Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport

Schéma régional de cohérence écologique : composantes

Ni le centre ni le village de Puisieux n'apparaissent comme des secteurs à enjeux selon le SRCE. Seule la partie extrême-nord de la commune est concernée par des continuités écologiques, éloignées des zones d'habitat sur lesquelles portent la modification du PLU.

Les continuités écologiques et la biodiversité



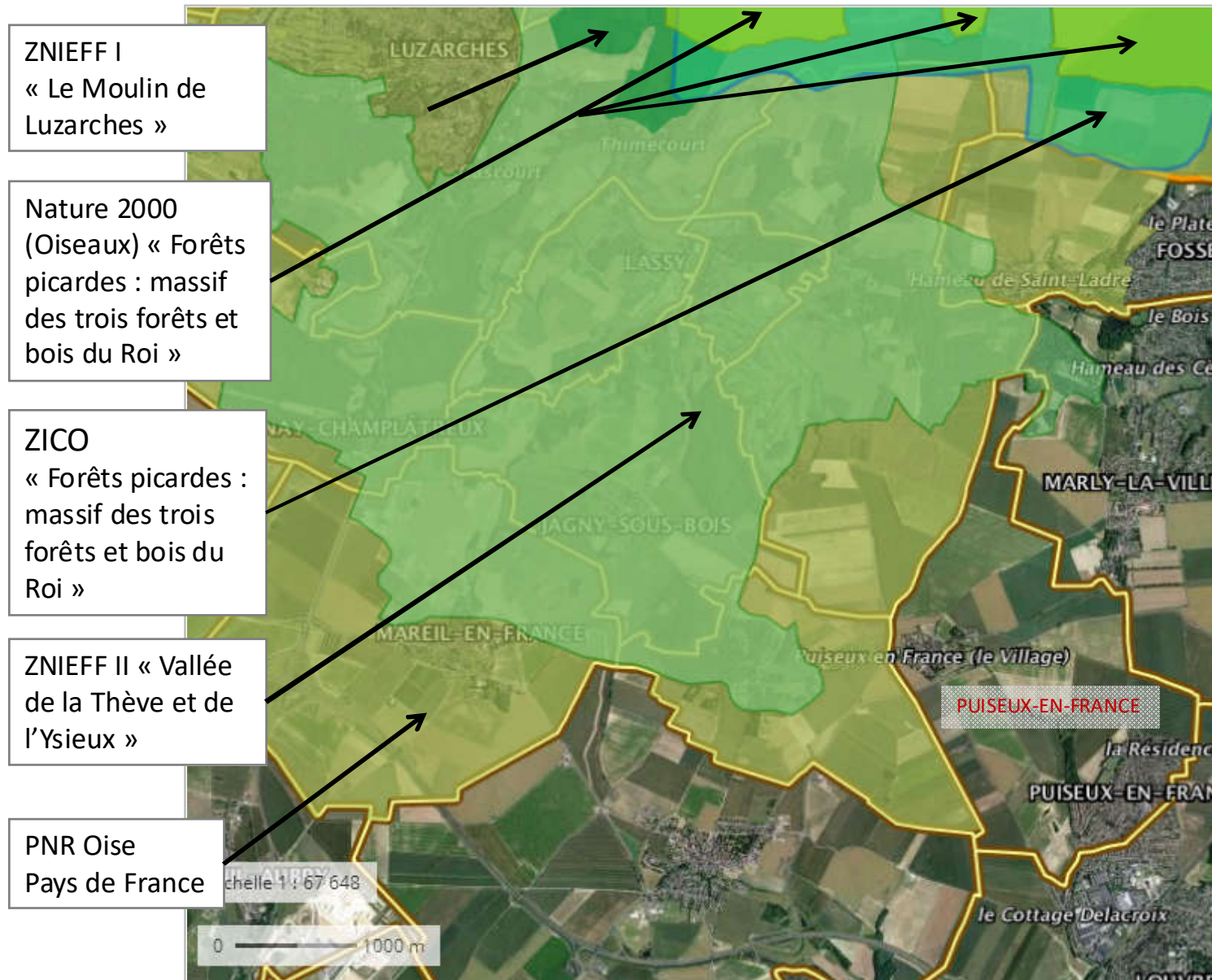
Source : SRCE IDF 2013, Carte des composantes

CORRIDORS À PRÉSERVER OU RESTAURER	ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS À TRAITER PRIORITAIREMENT
<p>Principaux corridors à préserver</p> <ul style="list-style-type: none"> — Corridors de la sous-trame arborée — Corridors de la sous-trame herbacée <p>Corridors alluviaux multitrames</p> <ul style="list-style-type: none"> — Le long des fleuves et rivières — Le long des canaux <p>Principaux corridors à restaurer</p> <ul style="list-style-type: none"> — Corridors de la sous-trame arborée — Corridors des milieux calcaires <p>Corridors alluviaux multitrames en contexte urbain</p> <ul style="list-style-type: none"> — Le long des fleuves et rivières — Le long des canaux <p>Réseau hydrographique</p> <ul style="list-style-type: none"> — Cours d'eau à préserver et/ou à restaurer — Autres cours d'eau intermittents à préserver et/ou à restaurer <p>Connexions multitrames</p> <ul style="list-style-type: none"> ⊕ Connexions entre les forêts et les corridors alluviaux ⊙ Autres connexions multitrames 	<p>Obstacles et points de fragilité de la sous-trame arborée</p> <ul style="list-style-type: none"> — Coupures des réservoirs de biodiversité par les infrastructures majeures ou importantes ▲ Principaux obstacles ⊗ Points de fragilité des corridors arborés <p>Obstacles et points de fragilité de la sous-trame bleue</p> <ul style="list-style-type: none"> — Cours d'eau souterrains susceptibles de faire l'objet d'opérations de réouverture ▲ Obstacles à traiter d'ici 2017 (L. 214-17 du code de l'environnement) ▲ Obstacles sur les cours d'eau ⊗ Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport ⊗ Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport
<p>ÉLÉMENTS À PRÉSERVER</p> <ul style="list-style-type: none"> Réservoirs de biodiversité Milieux humides 	<p>AUTRES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT MAJEUR pour le fonctionnement des continuités écologiques</p> <ul style="list-style-type: none"> Secteurs de concentration de mares et mouillères Mosaïques agricoles ● Lisières agricoles des boisements de plus de 100 ha situés sur les principaux corridors arborés.

Schéma régional de cohérence écologique : objectifs

Les objectifs portés par le SRCE ne concernent pas non plus les parties urbanisées de Puiseux, puisqu'ils couvrent seulement très partiellement le secteur nord de la commune, objet de restaurations de corridors écologiques. On relèvera cependant la présence d'un point de connexion multitrames entre forêts et corridors alluviaux au nord de Puiseux-centre, au niveau de la D184.

Les continuités écologiques et la biodiversité



Protections écologiques

Hormis la ZNIEFF de type II « Vallée de la Thève et de l'Ysieux » qui couvre très légèrement Puiseux sur son extrémité nord dans la continuité du Bois de Fosses, la commune de Puiseux-en-France n'est concernée par aucune protection écologique.

Son environnement proche est cependant relativement fourni en termes de protections :

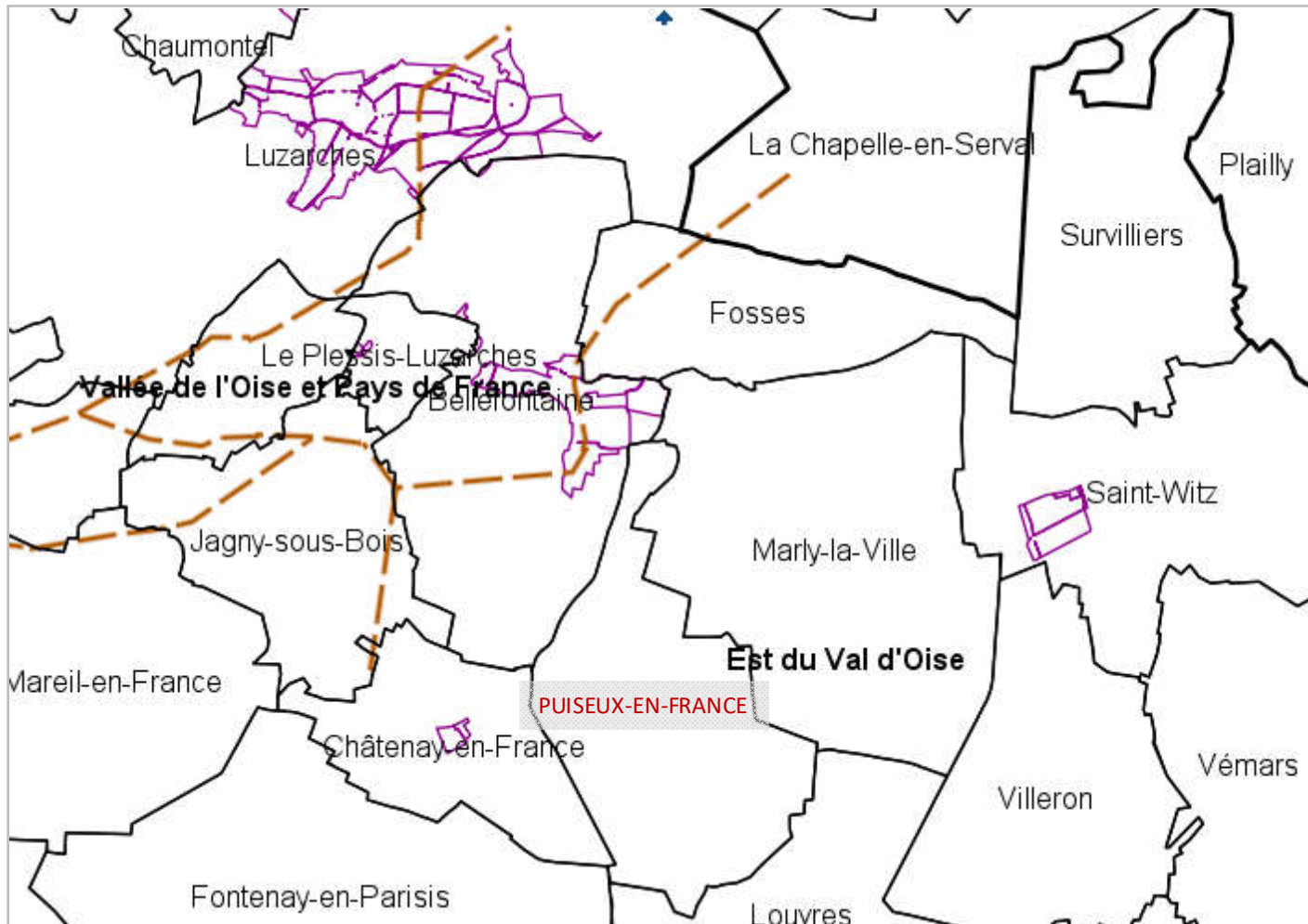
- Le PNR Oise – Pays de France , qui regroupe 59 de l'Oise et du Val d'Oise, et comprend les communes de Châtenay-en-France et Bellefontaine à l'ouest de Puiseux, et la partie non-urbanisée de Fosses au nord.

- La ZNIEFF type II « Vallée de la Thève et de l'Ysieux » évoquée concerne un territoire essentiellement boisé s'étendant sur 14 communes, à l'ouest et au nord de Puiseux

- La zone Natura 2000 (directive Oiseaux) et la ZICO « Forêts picardes : massif des trois forêts et bois du Roi » ont un zonage similaire, même si la ZICO est plus étendue que la zone Natura 2000. Les zones en question concernent les corridors de biodiversité le long de l'Ysieux au nord de Puiseux déjà identifiés au SRCE.

- Enfin, la ZNIEFF de type I du Moulin de Luzarches vient également compléter le jeu de protections écologiques autour de ce secteur à enjeux autour de la rivière Ysieux.

Les continuités écologiques et la biodiversité



Protections écologiques

Des Espaces naturels sensibles sont identifiés au nord de Puisseux à Bellefontaine (ENS Marais de Bellefontaine, le plus proche), au Plessis-Luzarches et Luzarches, à l'ouest à Châtenay-en-France, ainsi qu'à l'est à Saint-Witz.

Des axes de déplacements grandes faunes sont également identifiés dans plusieurs communes à l'ouest au nord, mais dont aucun ne traverse Puisseux.

Source : CARTELIE Ministère de l'Égalité des territoires et du Logement / Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie



Espaces naturels sensibles



Principaux axes de déplacements grandes faunes

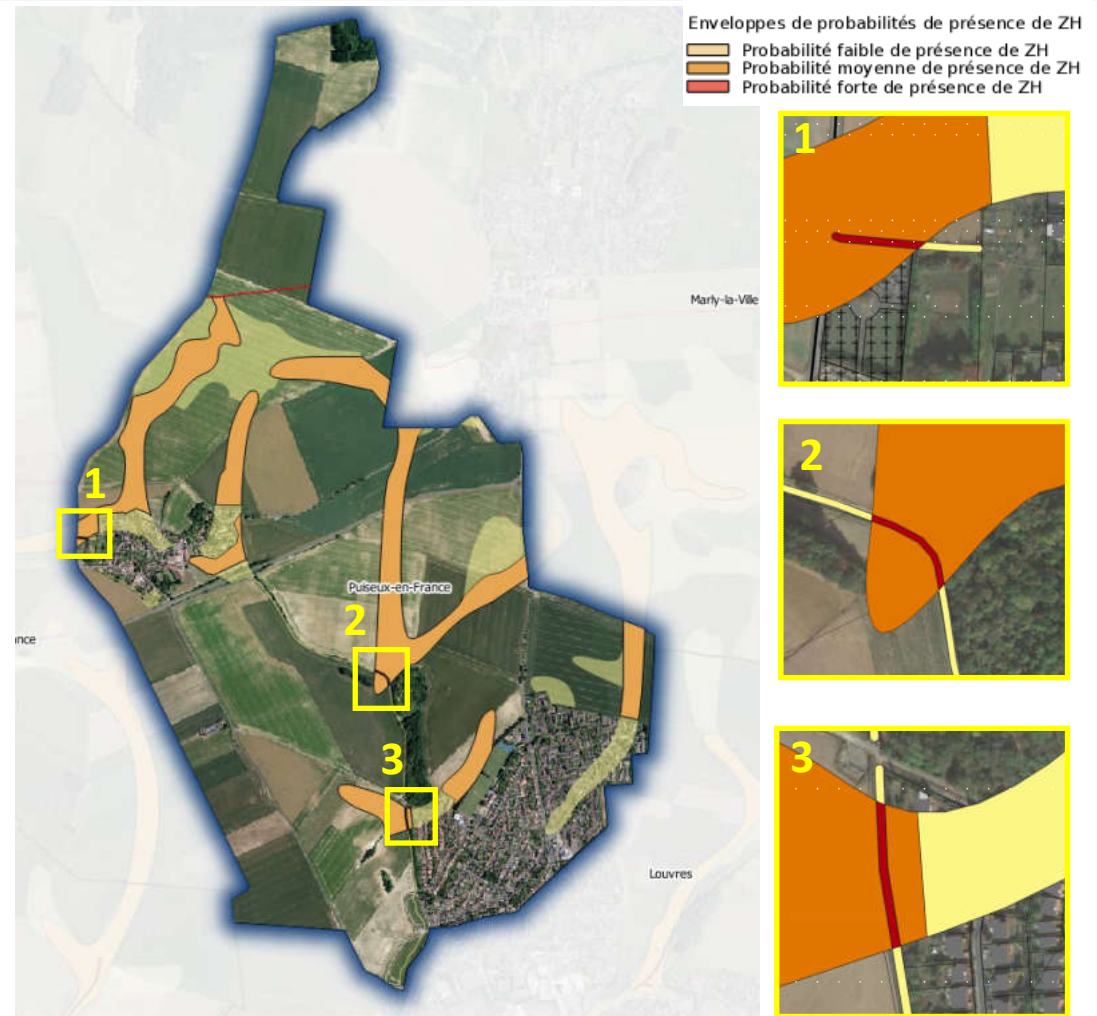
Les continuités écologiques et la biodiversité



Zones humides –Enveloppes d’alerte - DRIEE

La carte d’alerte des zones potentiellement humides fait apparaître une zone d’alerte de classe 3 qui longe Puisseux-centre par l’ouest. Le règlement rappelle les dispositions applicables de la loi sur l’eau dans ces secteurs. Elle se sépare plus au nord en deux branches, dont l’une traverse le village. Cette partie où la zone bifurque correspond à un secteur de classe 2, situé en milieu agricole. Ce secteur, ainsi que la mare du village, est identifié au plan de zonage et protégé dans le règlement.

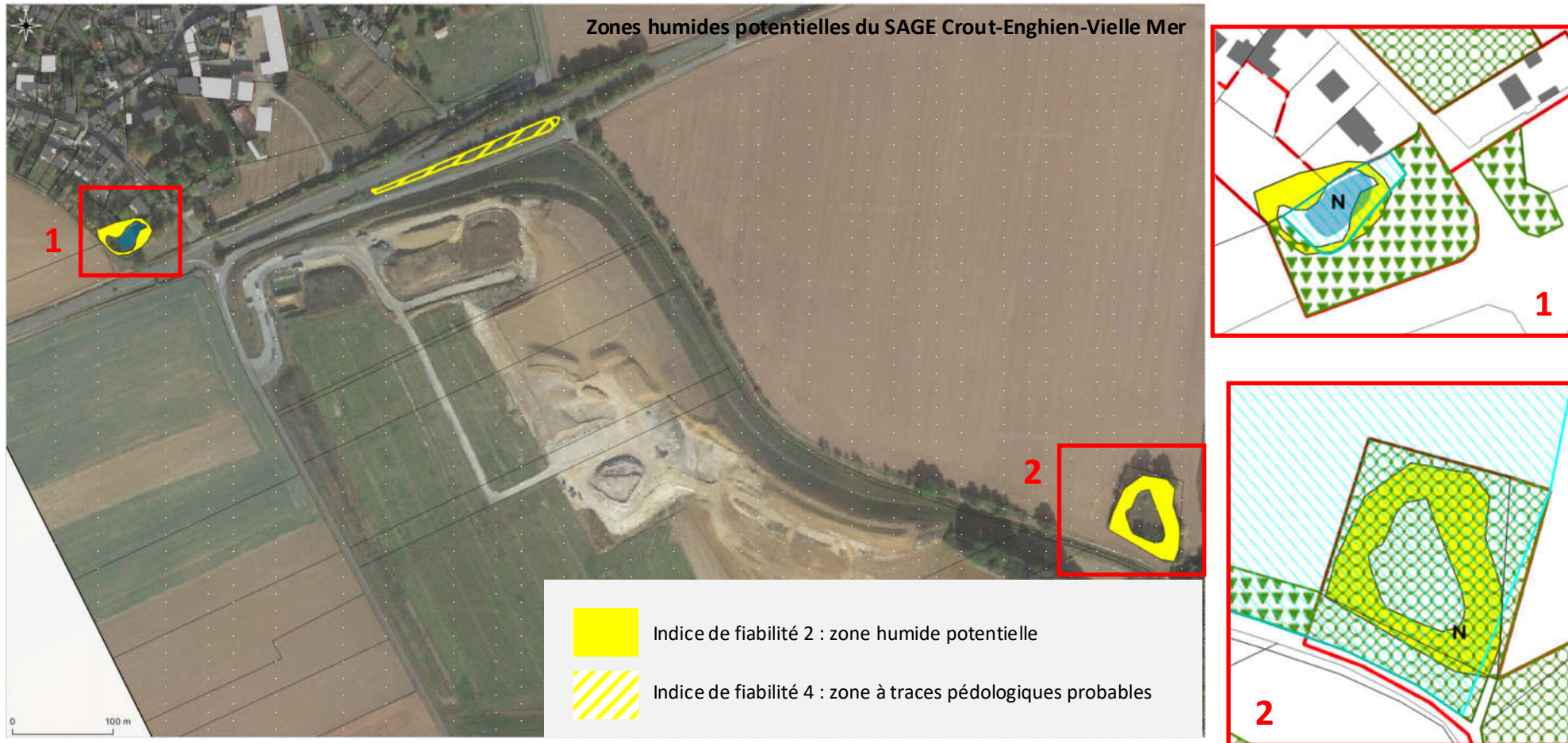
Source : SAGE CEVM- 2018



Zones humides –SAGE Croult-Engnien-Vieille Mer

La carte des enveloppes de probabilité de présence de zones humides, établie par croisement des études existantes dans le cadre de l’étude d’identification des zones humides du territoire du SAGE, identifie des enveloppes à probabilités forte et moyenne de présence, en milieu agricole, au nord du village, ainsi qu’au centre de la commune. Elles couvrent partiellement les zones AUéco et AUéco1, au nord et au nord-est du centre. L’aménagement de ces zones sera conditionné à l’établissement d’études confirmant ou infirmant la présence de zones humides. Le règlement rappelle les dispositions applicables dans les zones à probabilités forte ou moyenne de présence.

Les continuités écologiques et la biodiversité



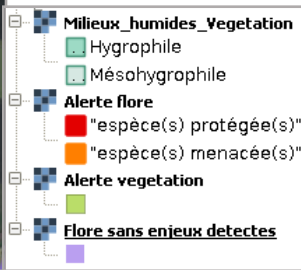
Source : inventaire des zones humides du territoire du SAGE Crout Enghien Vieille Mer - 2018

Zones humides –SAGE Crout-Enghien-Vieille Mer (Suite)

En parallèle des enveloppes de probabilité de présence de zone humide présentées plus haut, l'étude d'inventaire du SAGE CEVM délimite par photo-interprétation des « zones humides potentielles » devant faire l'objet d'études de prospection sur le terrain qui permettront d'infirmer ou de confirmer leur présence. Le SAGE identifie trois zones humides potentielles sur la commune de Puiseux-en-France qui seront prospectées en 2021. Deux d'entre-elles (encadrées en rouge) sont déjà couvertes ou partiellement couvertes par une protection « Zone Humide » au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Dans l'attente des études complémentaires menées dans le cadre du SAGE, le présent projet de modification rappelle les dispositions de la loi sur l'eau s'appliquant également à ces secteurs.

Les continuités écologiques et la biodiversité

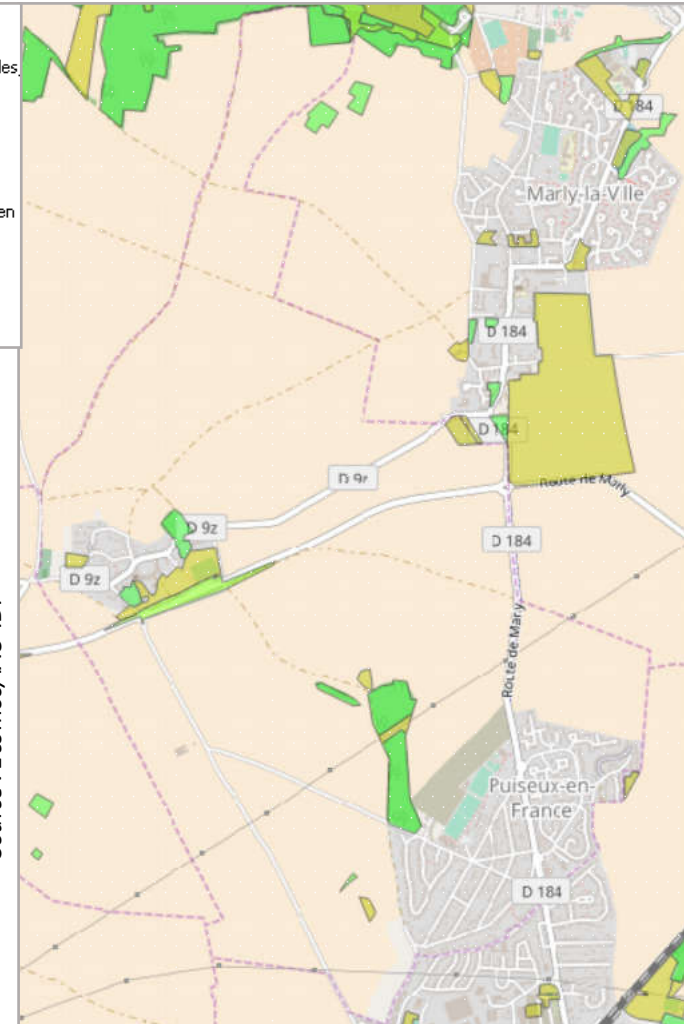
Source : Conservatoire botanique national du bassin parisien



Végétation

La cartographie établie par le Conservatoire botanique national du bassin parisien (2016) ne relève pas sur le territoire de Puiseux de végétation relative à des milieux humides .

Les espaces de flore entre le village et le centre, et autour du village sont identifiés comme « sans enjeux détectés ». Aucune « alerte flore » n'est à relever.



Source : Ecomos/IAU-IDF

Milieux naturels

L'Ecomos 2008 de l'IAU-IDF ne répertorie sur Puiseux qu'un faible nombre de milieux naturels : forêts et végétation arbustive en mutation, forêts de feuillus et prairies. Ces milieux concernent le bois de Puiseux, les espaces entre le sud du village et la D9, et le bois de Fosses au nord de la commune.

La date de référence de l'Ecomos doit cependant inviter à la prudence compte-tenu d'éventuelles modifications des milieux liées à l'urbanisation.

Les paysages et le patrimoine

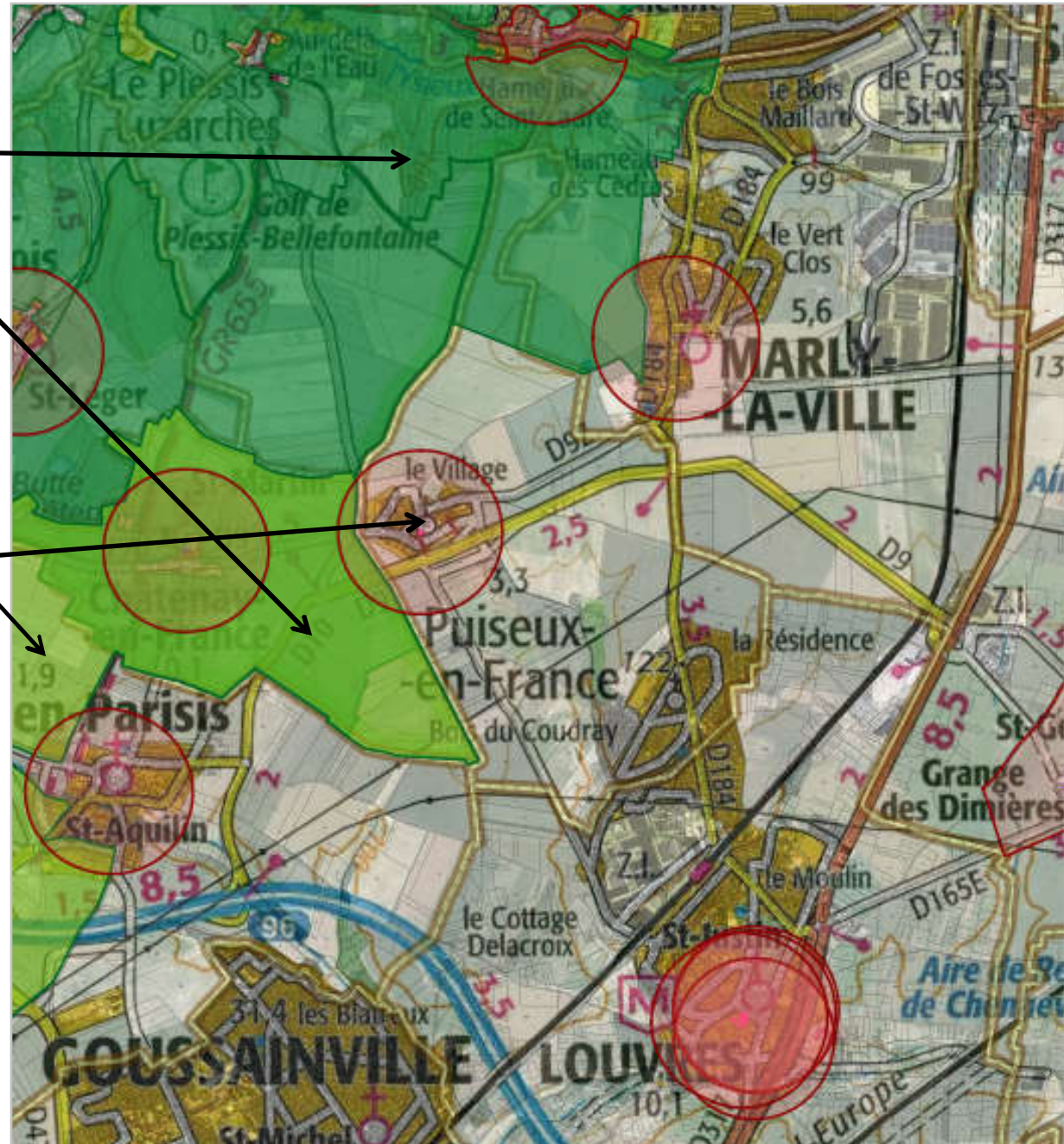
Site classé « Vallée de l'Ysieux et de la Thève »

Site classé « Butte de Chatenay »

Site inscrit « Plaine de France »

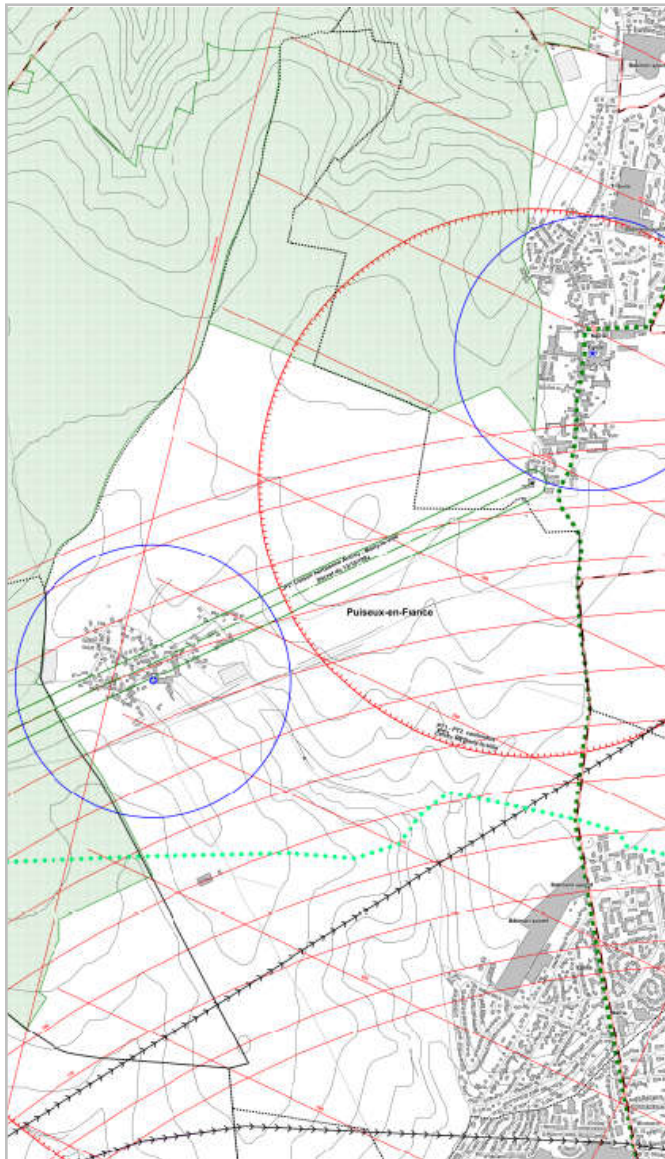
Eglise Sainte-Geneviève
(inscrit à l'inventaire
supplémentaire des
monuments
historiques) et
périmètre de protection

Les protections paysagères situées autour de Puiseux reprennent en partie la géographie des protections écologiques. Le site classé de la Vallée de l'Ysieux et de la Thève se confond ainsi en partie avec la ZNIEFF II du même nom, même si la partie du site classé située sur le territoire de Puiseux au nord est plus large que celle de la ZNIEFF. La commune de Châtenay-en-France à l'ouest est entièrement couverte par le site classé de la Butte de Châtenay. Plus à l'ouest à partir de Fontenay-en-Parisis, c'est le site inscrit de la Plaine de France qui s'étend. Là encore, les protections de sites ne concernent pas les parties urbanisées de Puiseux. Le village est concerné par le rayon de protection de 500m autour de l'église.



Source : Atlas des patrimoines

L'eau, les risques et nuisances

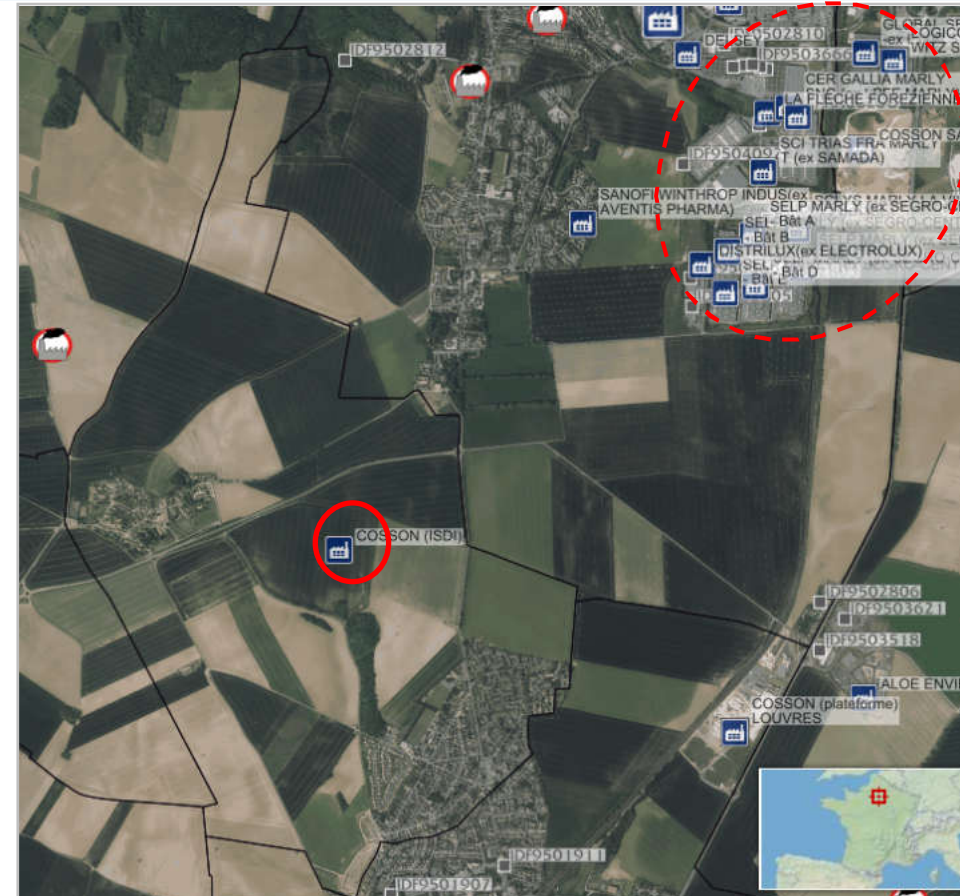


Source : Géorisques



Source : PLU

Eau potable

La commune ne compte aucun captage.



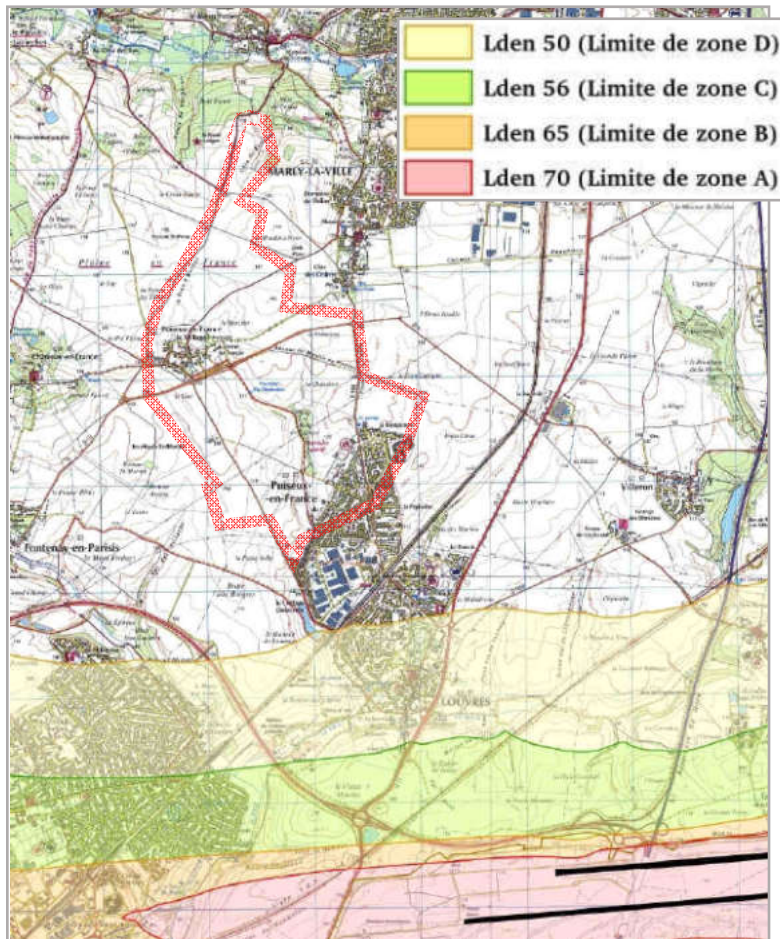
- ▼ Anciens sites industriels et activités de service (BASIAS)
 - Centre des sites
 - Sites Basias (XY du centre du site)
- ▼ Anciens sites industriels et activités de service (BASIAS)
 - Adresse des sites
 - Sites Basias (XY de l'adresse du site)

- Installations classées (Grande échelle)
-  Usine Seveso
-  Usine non Seveso

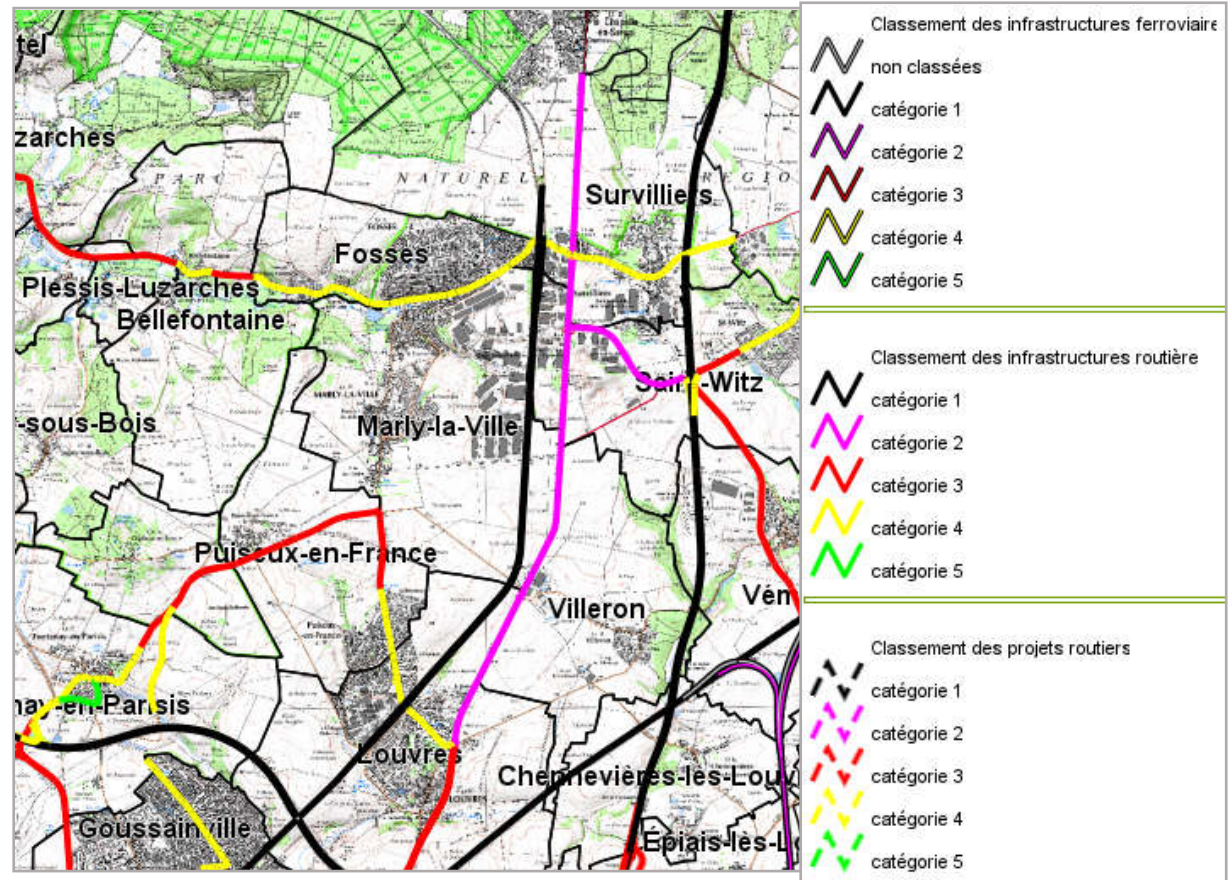
Installations classées et pollution des sols

Puisseux ne compte sur son territoire qu'une installation classée pour la protection de l'environnement (Installation de stockage de déchets inertes de la société Cosson, classée non SEVESO), située entre le village et le centre. Les autres sites industriels les plus proches (anciens ou actuels) se situent dans les communes de Louvres et Marly-la-Ville, où ils sont particulièrement concentrés dans la zone industrielle du Moimont).

L'eau, les risques et nuisances



Source : PEB Roissy-CDG / Préfecture du Val d'Oise



Source : CARTELIE Ministère de l'Égalité des territoires et du Logement /
Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie

Plan d'exposition au bruit de l'aéroport Roissy-Charles de Gaulle

Puiseux n'est pas directement exposée aux nuisances liées au bruit de l'aéroport Roissy-Charles de Gaulle, selon les critères retenus par le Plan d'exposition au bruit. La commune de Louvres au sud est quant à elle concernée par la zone D, qui n'entraîne pas de restrictions de l'urbanisation mais des obligations d'isolation acoustique des bâtiments.

Classement sonore des voies bruyantes

Concernant le niveau sonore des infrastructures routières, la D9 (est/ouest) est classée en catégorie 3, tandis que la D189 (nord/sud) est classée en catégorie 3 dans sa partie hors agglomération et en catégorie 4 dans les parties urbanisées de Puiseux et Louvres.

L'eau, les risques et nuisances

Inondations, ruissellements et remontées de nappes

La commune n'est pas couverte par un PPRI.

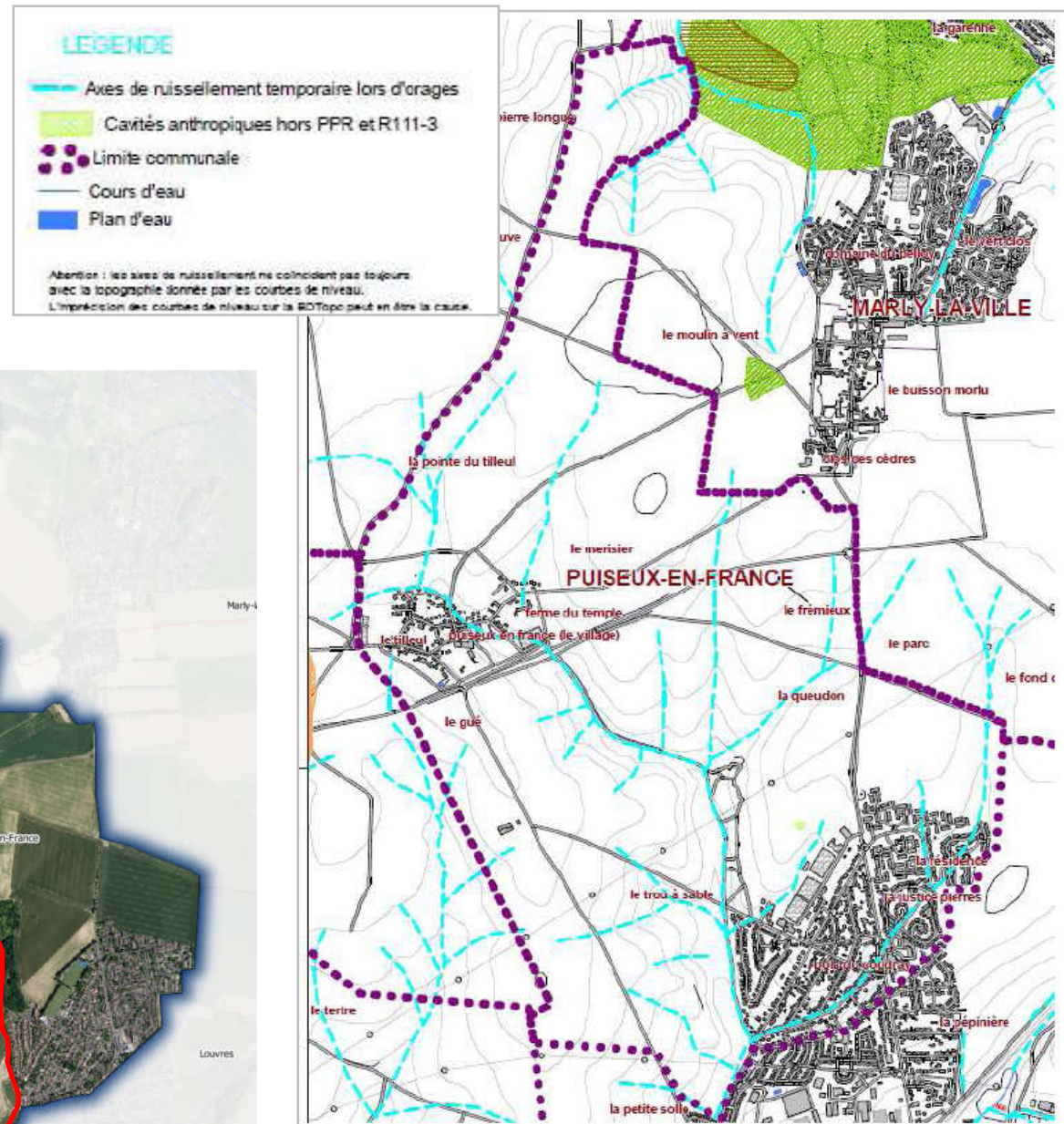
Plusieurs rues et chemins de Puiseux sont identifiés comme axes de ruissellements temporaires lors d'orages. Ces axes sont bien identifiés, et le dossier communal sur les risques majeurs (2003) figurant en annexe du PLU comprend un historique des rues de la commune inondées par le passé.

Le ru du Rhin traverse la commune du selon un axe nord-sud, à l'est du secteur centre. Même s'il n'est pas considéré comme un cours d'eau, il constitue un axe d'écoulement préférentiel, d'ailleurs identifié comme axe de ruissellement dans la cartographie annexée au PLU.

Le règlement inscrit une obligation de retrait de 6 mètres de part et d'autre de ses berges afin de les préserver de toute imperméabilisation et réduire le risque d'exposition aux écoulements préférentiels.

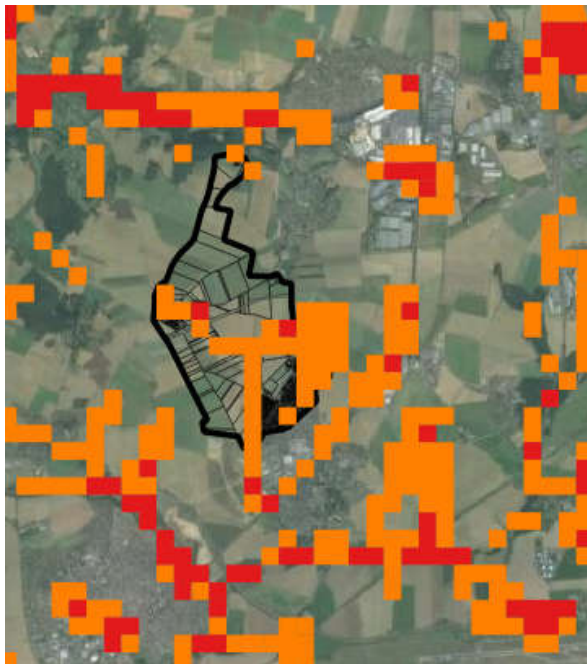


Tracé du ru du Rhin - Source : SAGE CEVM



L'eau, les risques et nuisances

- Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
- Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave



Source : BRGM, 2018

Remontées de nappes

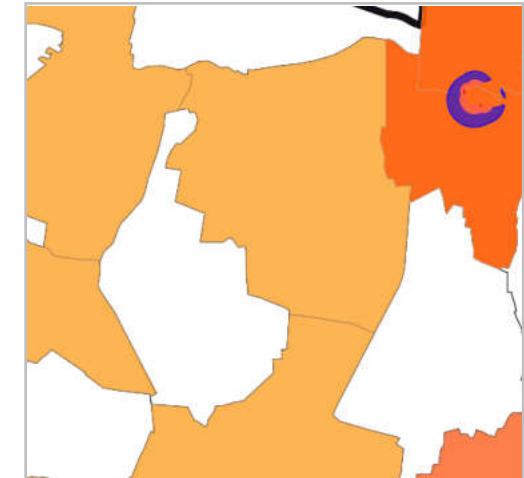
Une bande de terrain traversant la commune d'est en ouest, traversant le village, et longeant le centre de Puiseux à l'ouest est potentiellement sujet aux inondations de cave, et très ponctuellement par remontées de nappe. Ce secteur est également identifié dans les axes de ruissellement et comme enveloppe potentiellement humide de classe.



Sources : Géorisques, 2019

Aléa retrait-gonflement des argiles

L'aléa est considéré « faible » sur la majeure partie de la commune, à l'exception d'un aléa moyen aux extrémités nord et sud du territoire.



Zonage réglementaire des PPR Risque industriel

Zonage réglementaire - PPRT Risque industriel

- Prescription hors zone d'aléa
- Prescriptions
- Interdiction
- Interdiction stricte
- Délaissement possible
- Expropriation possible

Communes concernées par un PPR Risque industriel approuvé

- Commune concernée par un PPRT Risque industriel approuvé

Communes concernées par un PPR Mouvement de terrain approuvé

- Commune concernée par un PPRN Risque Mouvement de terrain approuvé

Plans de prévention des risques

La commune n'est concernée par aucun de plan de prévention des risques, à la différence des communes voisines soumis à un PPRT Risque industriel approuvé.

IV. DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION DU PLU

Les principales incidences sur les milieux naturels et la biodiversité

Les modifications, touchant principalement les zones urbaines de la commune, éloignées des secteurs à enjeux, ne devraient pas avoir d'incidence sur les milieux naturels et la biodiversité. Les modifications apportées dans le cadre de la mise en compatibilité avec le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer auront une incidence positive sur la connaissance et la préservation des zones humides.

Les principales incidences sur les paysages

Les modifications concernant les clôtures en zone UK et Uéco entrée, les plantations en pleine terre et l'implantation des constructions en zone UA et UG visant à préserver les fonds de jardins devraient également aller dans le sens d'une plus grande qualité paysagère. Les précisions apportées à l'aspect extérieur des constructions de la zone U éco entrée visent à maintenir les qualités propres au projet architectural marquant l'entrée du nouvel éco quartier en cours d'aménagement. Les parties urbanisées de la commune sont éloignées des sites classés et inscrits voisins. Les modifications apportées au PLU ne devraient pas avoir d'incidence sur ces sites en termes de co-visibilité.

Les principales incidences sur le milieu physique

Le sol et le sous-sol

Les dispositions visant à préserver les fonds de jardins en zone UA (minimum de pleine terre et bande de constructibilité) contribuent à limiter le ruissellement des eaux pluviales. Le projet n'a pas d'incidence sur les terres agricoles.

L'eau

Les modifications apportées dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU avec le SAGE auront une incidence positive sur la lutte contre le ruissellement des eaux pluviales. Dans la mesure où les rejets liés aux projets de développement seront pris en charge par le réseau collectif d'assainissement afin de respecter les normes en vigueur, le projet n'aura pas d'incidence sur la qualité du milieu hydrographique superficiel.

Les déchets

Les modifications apportées en zone UA ayant pour effet de limiter les possibilités de construire n'auront pas d'influence sur le volume de déchets à collecter.

IV. DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION DU PLU

L'air et la consommation d'énergie

Les modifications ne sont pas susceptibles d'entraîner une hausse de la consommation d'énergie, ni d'avoir une incidence négative sur la qualité de l'air.

L'inscription d'un taux minimum d'espaces verts en pleine terre de 30% en zone UA, vise à garantir le maintien des espaces jardinés et plantés dans le village ancien, et par conséquent la capacité potentielle d'absorption de CO2 du sol.

L'environnement sonore

Les modifications ne sont pas susceptibles d'entraîner une hausse des niveaux de bruits actuels à proximité des zones résidentielles.

Emissions lumineuses

Les modifications ne sont pas susceptibles d'entraîner une hausse des émissions lumineuses.

Les risques liés aux caractéristiques du milieu physique et naturel

Les modifications ne devraient pas poser de risques supplémentaires liés à l'aléa de gonflement-retrait des argiles (considéré comme faible sur la commune), ni en termes de remontée de nappes, puisque le PLU met à jour les informations concernant les risques afférents et tend à diminuer les possibilités de construire en zone UA concernée par de potentielles inondations de caves. Les modifications ne prévoient par ailleurs pas d'ouvertures à l'urbanisation.

IV. DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION DU PLU

Secteurs	SRCE	ZNIEFF	Natura 2000, RNR, PNR, APB,...	Enveloppe d'alerte Zone Humide de la DRIEE	Milieux ou habitats naturels	Captage d'eau potable et périmètres de protection associés	Paysage, patrimoine	Risques – nuisances
				Zones potentiellement humides du SAGE CEVM	(Sources : Ecomos 2008, CBNBP 2017)			
Zone UA	Sans objet	Sans objet	Sans objet	- Enveloppe de classe 3 - Zones à forte et moyenne probabilités du SAGE	Forêts de feuillus, prairies, Flore sans enjeux détectés	Sans objet	Périmètre MH église Sainte-Geneviève	Argiles : faible Zone de bruit : sans objet Plan d'exposition au bruit : sans objet PPRI/PPRT : sans objet Inondation : zones potentiellement sujette aux inondations de cave
Zone UG	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet - Zone à moyenne probabilité du SAGE	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Argiles : faible Zone de bruit : infrastructure routière catégorie 4 Plan d'exposition au bruit : sans objet PPRI/PPRT : sans objet Inondation : zones potentiellement sujette aux inondations de cave
UK	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Argiles : faible Zone de bruit : infrastructure routière catégorie 4 Plan d'exposition au bruit : sans objet PPRI/PPRT : sans objet Inondation : zones potentiellement sujette aux inondations de cave
Uéco entrée			Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Argiles : faible Zone de bruit : infrastructure routière catégorie 4 Plan d'exposition au bruit : sans objet PPRI/PPRT : sans objet Inondation : sans objet



AGENCE RIVIERE - LETELLIER
52, Rue Saint Georges
75009 Paris
Tél. : 01.42.45.38.62
