

PLAN LOCAL D'URBANISME DE GROSLAY
REGLEMENT

AUe

Zone à urbaniser à vocation d'activités industrielles et artisanales, commerciales et tertiaires ne disposant pas de tous les équipements nécessaires à son urbanisation et dont la mise en valeur nécessite la réalisation d'une opération d'ensemble

Cette zone correspond à la Pointe Trois Quarts.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.
- Les affouillements et les exhaussements des sols qui ne seraient pas directement liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes
- Le stationnement des caravanes
- Les carrières
- Les décharges
- Les dépôts de toute nature à l'exception de ceux prévus dans l'article 2.
- Les constructions de toute nature dans la bande verte définie au plan du P.L.U

ARTICLE AUe 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPÉCIALES

L'urbanisation du secteur devra être réalisée sous forme d'un aménagement d'ensemble prenant en compte les recommandations du rapport de présentation et précisant les conditions d'urbanisation. L'urbanisation peut être exécutée par tranches opérationnelles. L'aménageur ou le constructeur participe aux dépenses d'exécution d'équipements publics.

SOUS RESERVE D'AVOIR SATISFAIT A CES CONDITIONS PRÉALABLES D'AMENAGEMENT, sont autorisés:

- Les constructions à usage principal d'activités commerciales pouvant comporter également des établissements scientifiques et techniques, des bureaux, de l'artisanat et des services (hôtels, restaurant).
- Les établissements, les installations classées ou non classées, à condition que toutes les dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie ou d'explosion ainsi que les impacts environnementaux.
- Les dépôts liés aux activités autorisées, à condition que toutes dispositions soient prises pour qu'il n'y ait pas d'atteinte à l'environnement.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE GROSLAY REGLEMENT

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

- LES RISQUES ET NUISANCES

Le constructeur devra respecter trois types de contraintes :

1°) Isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.

▪ L'arrêté préfectoral du 15 avril 2003 précise pour chacun des tronçons d'infrastructures de transports terrestres existantes ou en projet sur le territoire de la commune (routières, ferroviaires) :

- le classement dans une des cinq catégories définies par l'arrêté du 30 mai 1996
- la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons
- les prescriptions d'isolement acoustique à respecter dans ces secteurs.

- L'avenue **du Parisis** et la **ligne S.N.C.F.** Paris-Le Tréport sont de **catégorie 2**.
- Les voies **RD 301**, les **Bretelles d'échanges A et B (Avenue du Parisis/RD 301)**, la **RD 125 (avenue de la Division Leclerc à Saint Brice)** sont de **catégorie 3**.
- **La RD 311 (Rue de Montmagny et Avenue de la République)**, **la RD 193 E (Avenue Maurice Utrillo)**, **la rue Jules Vincent**, **la rue du Dr. Goldstein (entre la limite de Saint-Brice-Sous-Forêt et la rue Carnot)**, **la rue F.Berthoud**, et **la rue de la Station (tronçon entre la rue de Montmagny et la rue Charles de Gaulle)** sont de **catégorie 4**.

Dans une bande de **250 m** pour les voies de **catégorie 2**, de **100 m** pour les voies de **catégorie 3** et de **30 m** pour les voies de **catégorie 4**, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

2°) les contraintes liées au sol et au sous-sol

• **Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols** : la commune a fait l'objet d'un arrêté de constatation de l'état de catastrophe naturelle pour cause de mouvement de terrain consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice technique jointe en annexe V.

3°) Le risque d'exposition au plomb

Par arrêté préfectoral du 22 décembre 2000, fixant le plan de zones à risque d'exposition au plomb dans le Val d'Oise, la totalité du territoire communal constitue une zone à risque d'exposition au plomb, en ce qui concerne les peintures et revêtements intérieurs, conformément aux règles en vigueur.

L'arrêté préfectoral et la note d'information sur l'application de cet arrêté sont joints à l'annexe V.

4°) Le Plan d'Exposition au bruit

Le Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.) de l'aérodrome de Paris-Charles de Gaulle a été approuvé dans sa dernière révision le 3 avril 2007. La commune est impactée par la zone de bruit C et D sur l'ensemble de son territoire.

Les prescriptions de l'article L.112-12 et L112-13 du Code de l'Urbanisme sont applicables à tout projet de constructions autorisées. L'Arrêté interpréfectoral n° 07-044 approuvant le Plan d'Exposition au Bruit révisé de l'aérodrome de Paris Charles de Gaulle est joint à l'annexe VI du présent règlement

PLAN LOCAL D'URBANISME DE GROSLAY
REGLEMENT

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUe 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1 – ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée d'une largeur minimale de **3,00 m.**

À défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toute opération doit avoir un nombre minimum d'accès sur les voies publiques. 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.

2 – VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

En dehors des accès définis au document graphique, la création de voies publiques ou collectives communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions minimales suivantes :

Voies principales.

Largeur de chaussée : 7 m. avec au moins un trottoir pour piétons d'au moins 1,5 m.

Voies secondaires

Largeur de chaussée : 6 m.

ARTICLE AUe 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

Tout déversement d'eaux usées autre que domestique dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées. Pour les installations soumises à autorisation ou classées, l'autorisation des services de l'État est nécessaire. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

b) les eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers des exutoires naturels ou dans le réseau collectant ces eaux. Les solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (rétention, infiltration sur la parcelle, ...) doivent être systématiquement recherchées.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE GROSLAY REGLEMENT

Toute nouvelle construction, extension ou changement d'affectation doit faire l'objet d'une limitation ou d'une régulation des eaux pluviales issues du ruissellement afin de ne pas aggraver la situation existante.

Dans les secteurs concernés par la présence de gypse, la réalisation de puits d'infiltration (puisards..) est interdite.

Dans tous les cas, toutes les précautions devront être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée et ce conformément aux objectifs de qualité fixés.

3 - AUTRES RÉSEAUX

a) **Electricité-Téléphone**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent obligatoirement être enterrés. Tous travaux concernant les raccordements à ces réseaux doivent faire l'objet en amont d'une concertation avec la commune et les concessionnaires concernés.

b) **Antennes de toute nature**

Les antennes de toute nature doivent être regroupées en un seul point de toiture. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE AUe 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sous réserve de l'application des conditions préalables d'aménagement prévu à l'article 2, un terrain, **pour être constructible**, doit correspondre à une tranche opérationnelle.

CAS PARTICULIERS

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc ...).

ARTICLE AUe 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES EN LIMITE DE ZONE

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins **5 m.** de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées. Si une ligne de recul est indiquée au plan, elle se substitue à l'alignement.

IMPLANTATION PAR RAPPORT à l'Avenue du Parisis

Zone non aedificandi – Toutes occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception des équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

Tout agrandissement et la reconstruction après sinistre des constructions sont interdits.

1^{ère} marge de recul – Toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation y sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ou à leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement et que la construction ait une surface de plancher hors œuvre nette au moins égale à 60 m².

CAS PARTICULIERS

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc ...).

ARTICLE AUe 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE LA ZONE

Les constructions doivent respecter les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives de la zone.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE GROSLAY REGLEMENT

En limite de la zone, les constructions doivent respecter la règle d'implantation suivante :

- La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de **6 m**.

CAS PARTICULIER

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc ...).

ARTICLE AUe 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante :

- la distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à la hauteur (H) du plus élevé avec un minimum de **6 m**.

Cette distance peut être réduite à la hauteur (H) du bâtiment le moins élevé avec le même minimum, lorsque celui-ci ne comporte pas sur les façades faisant face à l'autre bâtiment des baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher.

CAS PARTICULIERS

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc ...).

ARTICLE AUe 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **30 %** de la superficie totale du terrain.

CAS PARTICULIERS

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc ...).

ARTICLE AUe 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.

La hauteur (H) des constructions, définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **12 m**, à l'exclusion des enseignes et des ouvrages techniques type cheminées.

CAS PARTICULIERS

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc ...).

PLAN LOCAL D'URBANISME DE GROSLAY REGLEMENT

ARTICLE AUe 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur et la nature des matériaux doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatible avec le site et les paysages.

Les matériaux non destinés à rester apparents, tel que carreaux de plâtre, parpaings de ciment, agglomérés, etc ... seront obligatoirement revêtus d'un enduit ou d'un parement.

En bordure de rue et dans les marges de recul :

Sont autorisées :

- La reconstruction des anciens murs pleins à l'identique

- les clôtures d'une **hauteur maximum de 3 m** pouvant être doublées d'une haie vive. Elles seront d'un modèle homogène, simple et sans décoration sur l'ensemble de la zone.

- Les clôtures maçonnées devront obligatoirement recevoir un parement de finition sur les deux faces (intérieure et extérieure).

- La clôture sur la voie publique ne comportera qu'un seul portail de garage par voie.

- en l'absence de murs, une haie vive doublée d'un grillage de couleur vert foncé sur cornières métalliques de même ton : charmilles, chèvrefeuille, troènes, lauriers cerise, noisetiers, ou haies fleuries ...

- Sont proscrits les murs en plaques de béton ou de matières plastiques, les murs bahuts surmontés d'éléments en ciment ou en tubes d'acier, les clôtures à lisses en béton ou en plastique.

- En bordure de chemins ruraux et des sentes piétonnes, les clôtures d'une hauteur maximum de 2 m ne pourront comporter des parties pleines sur plus de la moitié de leur hauteur sauf pour y encastrent les boîtiers techniques (téléphone, gaz, électricité); elles pourront être doublées d'une haie vive. Elles seront d'un modèle homogène, simple et sans décoration sur l'ensemble de la zone. En l'absence de murs, la clôture peut être constituée d'une haie vive doublée d'un grillage de couleur vert foncé sur cornières métalliques de même ton : charmilles, chèvrefeuille, troènes, lauriers cerise, noisetiers, ou haies fleuries ...

En limite séparative :

- Les clôtures seront de même nature que les clôtures en bordure de rue. Elles pourront également être constituées par des murs pleins. Elles ne dépasseront pas 2 mètres.
En limite de domaine ferroviaire, la hauteur des clôtures peut être portée à 2.50 m.

ARTICLE AUe 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement. Ces normes de surface comprennent les aires de manœuvre et les voies d'accès.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

L'accès aux places des parcs de stationnement, en bordure d'une voie publique, doit se faire par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique.

Les établissements devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, manutention, sans encombrer les voies de circulation.

ARTICLE AUe 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES

Dispositions générales

10% minimum de la superficie du terrain (hors trottoir) seront réalisés en espaces verts, comprenant au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE GROSLAY
REGLEMENT

**SECTION 3 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES/ENVIRONNEMENTALES ET
INFRASTRUCTURES/RESEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES**

ARTICLE AUe 14 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée.

Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur ; elles seront faiblement consommatrices d'énergie par l'isolation des parois, l'étanchéité à l'air élevée, des menuiseries performantes (vitrages et protections solaires), le traitement de tous les ponts thermiques. Elles devront recourir à des équipements performants permettant de réduire les consommations énergétiques pour la génération de chaleur, la climatisation, la ventilation mécanique contrôlée, la régulation thermique.

Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

ARTICLE AUe 15 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique. Ce raccordement au réseau sera enterré sur la parcelle.