

# Plan Local d'Urbanisme de GROSLAY

## MODIFICATION SIMPLIFIÉE

### Pièce n° 4

## REGLEMENT

<b>P.L.U. APPROUVÉ LE</b>	<b>: 30 janvier 2006</b>
<b>MODIFIÉ LE</b>	<b>: 27 septembre 2007, le 25 juin 2009, le 14 juin 2012 et le 13 mars 2014</b>
<b>MODIFIÉ SIMPLEMENT LE</b>	<b>: 26 mars 2010, 13 novembre 2014, le 18 décembre 2014, le 5 novembre 2015 et le 13 décembre 2016</b>
<b>MIS A JOUR LE</b>	<b>: 5 décembre 2007, 17 juillet 2009, 27 octobre 2009, 28 mars 2013, 13 mai 2013, 23 décembre 2013 et 24 septembre 2014 et 10 février 2017</b>
<b>RÉVISÉ LE</b>	<b>: 23 janvier 2014</b>
<b>MIS EN COMPATIBILITÉ LE</b>	<b>: 17 avril 2013 et le 18 septembre 2014</b>
<b>MODIFIÉ SIMPLEMENT LE</b>	<b>: 30 juin 2017</b>

Établi par :  
S.A.R.L.d'Architecture et d'Urbanisme  
Anne GENIN et Marc SIMON  
6 rue du Perche - 75003 PARIS

en collaboration avec :  
Service Urbanisme  
Ville de GROSLAY

PLAN LOCAL D'URBANISME DE GROSLAY  
REGLEMENT

**S O M M A I R E**

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	3
ARTICLE 1 - Champ d'application territoriale du plan	4
ARTICLE 2 - Portée respective du règlement et des autres réglementations	4
ARTICLE 3 - Division du territoire en zones	5
ARTICLE 4 - Adaptations mineures	6
ARTICLE 5 – Dispositions générales aux équipements d'intérêt général	6
ARTICLE 6 – Divisions foncières	6
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "U"</b>	7
<b>TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER « AU »</b>	46
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES "N"</b>	85

**A N N E X E S**

- I - Définitions
- II - Rappel des articles du Code de l'Urbanisme qui restent applicables complémentaires aux dispositions du P.L.U
- III - Normes de stationnement
- IV – Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits des transports terrestres.
- V – Dispositions particulières : contraintes géotechniques et plomb
- VI - Arrêté inter préfectoral n°07-044 approuvant le PEB révisé de l'aérodrome de Paris Charles de Gaulle

## **Titre I**

# **DISPOSITIONS GENERALES**

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE GROSLAY REGLEMENT

**CE REGLEMENT EST ETABLI CONFORMEMENT AUX ARTICLES L 131 ET R 151 DU CODE DE L'URBANISME RELATIFS AUX PLANS LOCAUX D'URBANISME**

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune.

Il cesse toutefois d'être applicable ce qui concerne les espaces boisés classés.

## **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

- Article R 111.2      relatif à la salubrité et à la sécurité publique.
- Article R 111.4      relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique.
- Article R 111.25     relatif à l'obligation de réaliser des aires de stationnement.
- Article R 111.26     relatif au respect des préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L.110-2 du code de l'environnement.
- Article R 111.27     relatif à la protection des sites, paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **(Voir Annexe II)**

- Article L 111.15      Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE GROSLAY

## REGLEMENT

### ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU) et en zones naturelles (N).

**1 - LES ZONES URBAINES** auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE II sont les suivantes :

- UA** Zone à caractère d'habitat de services et d'activités où les bâtiments sont construits en ordre continu.  
Elle comprend les secteurs UAa, UAb, UAc, et UAd.
- UE** Zone à dominante d'habitat mixte composé de collectifs bas et d'individuels.
- UG** Zone à dominante d'habitat pavillonnaire  
Elle comprend les secteurs UGa et UGb.
- UI** Zone à vocation d'activités.  
Elle comprend les secteurs UIa, UIb, UIc, UId et UIe

**2 - LES ZONES A URBANISER** auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE III sont les suivantes:

- AUb** Zone à urbaniser à vocation d'équipements publics sportifs 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
- AUc** Zone à urbaniser à vocation principale d'activités économiques pouvant comporter notamment des commerces, des établissements scientifiques, techniques et industriels, des bureaux, de l'artisanat et des services et dont la mise en œuvre nécessite la réalisation d'une opération d'ensemble, éventuellement par tranche.
- AUd** Zone à urbaniser à vocation d'équipements publics 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.
- 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.
- AUh** Zone à urbaniser à vocation d'activités économiques, d'équipements sportifs et culturels et d'équipements paysagers 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.
- AUp** Zone à urbaniser pour l'accueil et le logement des gens du voyage, ne disposant pas de tous les équipements nécessaires et nécessitant la réalisation d'une opération d'ensemble.

**3 - LES ZONES NATURELLES** auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE IV sont les suivantes:

- N** Zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments qui le composent.  
Elle comprend les secteurs Na, Nb, Nc, Nd et Ne

**Le caractère et la vocation de chaque zone sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.**

Chaque zone comporte un corps de règles en 3 sections et 15 articles.

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE GROSLAY REGLEMENT

## **Section I - Nature de l'Occupation du Sol**

Article 1 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

Article 2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales

## **Section 2 - Conditions de l'Occupation du Sol**

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité...)

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété.

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur des constructions

Article 11 : Aspect extérieur

Article 12 : Stationnement

Article 13 : Espaces libres - plantations - espaces boisés

**Le règlement peut en vertu des articles L151 - 21 et L151 - 40 du Code de l'Urbanisme** (loi n°2010-788 du 12/07/2010), notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, imposer aux constructions travaux, installations et aménagements de respecter des critères en matière de performances énergétiques et environnementales renforcées (article 14) et en matière d'infrastructures et de réseaux de communication électroniques des critères de qualité renforcée (article 15).

## **Section 3 – Performances énergétiques / environnementales et infrastructures / réseaux de communication électroniques**

Article 14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et de réseaux de communication électroniques.

## **ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES**

Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles 3 à 13), peuvent être accordées par l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

## **ARTICLE 5 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES AUX EQUIPEMENTS D'INTERÊT GÉNÉRAL**

Les équipements publics d'intérêt général de petite dimension de type poste de distribution public EDF-GDF, poste de relèvement... ou tout autre équipement assimilable par nature, peuvent faire l'objet de conditions particulières en ce qui concerne les caractéristiques de terrains, l'emprise au sol, le recul sur l'alignement et les marges d'isolement.

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE 6 – DIVISIONS FONCIÈRES**

Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent règlement s'appliquent à chaque lot existant ou à créer.

## **Titre II**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

PLAN LOCAL D'URBANISME DE GROSLAY  
REGLEMENT

**UA**

**ZONE A CARACTÈRE D'HABITAT DE SERVICES ET D'ACTIVITÉS  
OÙ LES BÂTIMENTS SONT CONSTRUITS EN ORDRE CONTINU.**

Cette zone correspond principalement au centre-ville.

**Elle comprend les secteurs UAa, UAb, UAc, UAd  
qui bénéficient de dispositions particulières aux articles 2, 6, 10.**

**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les installations et occupations du sol de toute nature si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.
- Les affouillements et les exhaussements des sols non liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Le stationnement des caravanes.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les décharges.
- Les dépôts de toute nature.

Dans les espaces boisés classés, tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. La demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit.

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

**Sont autorisés :**

- Les établissements de toute nature et installations classées ou non classées, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans.
- Les dépôts liés aux activités autorisées sous réserve qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement.
- La surface de plancher des abris de jardin autorisés dans la limite d'un abri par unité foncière est limitée à 8 m<sup>2</sup>
- La démolition de bâtiments et clôtures à condition qu'ils soient remplacés par des constructions de volume équivalent et d'aspect architectural en harmonie avec celui des immeubles environnants.

**PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES**

**- LES RISQUES ET NUISANCES**



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE GROSLAY

## REGLEMENT

**Le constructeur devra respecter trois types de contraintes :**

### **1°) Isolation acoustique des bâtiments à usage d'habitation et d'enseignement 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**. *Modifié dans toutes les zones*
- 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 IV figurant au présent règlement.

L'arrêté préfectoral du 15 avril 2003 et la carte de classement des infrastructures de transports terrestres dans la commune de Groslay sont joints en annexe IV du règlement.

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

#### **ZONE UA et secteurs UAb, UAc et UAd**

• **Risque de mouvement de terrain lié à la dissolution naturelle du gypse:** un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage les zones présentant des risques de mouvement de terrain (effondrement, affaissement) liés à la dissolution naturelle du gypse. 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 mise en annexe V. L'assainissement autonome, les rejets d'effluents et d'eaux pluviales dans le sol sont interdits ainsi que les puisards et les pompages.

• **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.

#### **ZONE UA et secteurs UAa**

• **Terrains alluvionnaires compressibles:** un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage, des zones d'alluvions tourbeuses compressibles présentant un faible taux de travail (moins de 2 kg au cm<sup>2</sup>) où l'eau est présente à moins de 2 mètres de profondeur.

Dans ces secteurs alluvionnaires, les maîtres d'ouvrage et les constructeurs doivent être alertés sur les risques de tassement du sol sous la charge de constructions même légères. Il incombe aux constructeurs de prendre toutes mesures pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans ces secteurs (notamment les sous-sols et les vides sanitaires) et de s'assurer de la compatibilité du sol avec un assainissement autonome. Il conviendra de se référer aux dispositions de la notice 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

## - LES PROTECTIONS

### ZONE UA

#### 2°) Espaces boisés classés :

Toutes mesures devront être prises pour conserver, protéger ou conforter les boisements.

### ZONE UA, SECTEURS UAb et UAd

#### 3°) Sites archéologiques

Un liseré graphique matérialise, sur le plan de zonage, les secteurs géographiques du territoire communal susceptibles de contenir des vestiges archéologiques. Toutes mesures devront être prises pour assurer la protection du patrimoine archéologique.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques en application de l'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UA 3 - ACCES 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 et l'enlèvement des ordures ménagères.**

#### 1 - ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile 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.

#### 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.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

La longueur cumulée des voies en impasse et accès particuliers ne peut excéder 50 m. Cette limitation ne s'impose pas si la qualité des aménagements prévus le justifie.

#### 3 – SENTES ET CHEMINS PIÉTONNIERS

La ruelle Jacques Roger repérée au plan de zonage 1/1 devra être préservée en application de l'article L 151-38 du code de l'urbanisme afin de pérenniser le maillage de liaisons douces existant.

Les chemins identifiés constituent des cheminements piétonniers privilégiés tissant un maillage ; à l'occasion de projets de construction ou d'aménagement, ces chemins et sentes ne doivent pas disparaître. Ce n'est pas le caractère piétonnier exclusif qui doit être préservé, mais l'existence physique et juridique de ces chemins pour assurer la continuité de l'itinéraire pour le piéton. Cette règle reste compatible avec la circulation automobile et l'accessibilité de ces chemins par des véhicules ou leur aménagement pour les rendre carrossables.

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE GROSLAY REGLEMENT

## ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 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 génératrice d'eaux usées doit obligatoirement être raccordée au réseau public.  
Tout déversement d'eaux usées autre que domestiques 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.

Lorsque l'altimétrie du terrain rend impossible le raccordement gravitaire de la construction au réseau d'assainissement collectif, le relevage des eaux est à la charge du pétitionnaire.

#### b) 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.

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.

#### c) Collecte des déchets

Pour tout type de construction destinée à l'habitation, abritant au moins deux logements, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, commerce et artisanat, il devra être prévu sur la propriété un local ou une aire de stockage, spécifique pour les containers de déchets ménagers. Ils feront l'objet d'un traitement particulier pour éviter les nuisances olfactives et phoniques. Pour les constructions destinées à l'habitation de plus de 20 logements, la solution des bornes enterrées devra être privilégiée, sauf impossibilités techniques justifiées.

## ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription

## PLAN LOCAL D'URBANISME DE GROSLAY REGLEMENT

### **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

**Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé, y compris le lot existant.**

#### **ZONE UA, SECTEURS UAa, UAb, UAc**

#### **IMPLANTATION PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT**

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées existantes. Elles peuvent cependant s'édifier en retrait pour assurer une continuité bâtie avec des bâtiments voisins eux-mêmes implantés en retrait de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

Dans ce cas, la continuité bâtie doit être assurée à l'alignement des voies publiques par des bâtiments, des clôtures ou par les deux.

Les constructions doivent en outre respecter le recul indiqué au plan lorsqu'il existe.

#### **SECTEUR UA d**

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou en retrait pour assurer une continuité bâtie avec des bâtiments voisins eux-mêmes implantés en retrait de l'alignement.

#### **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 ...).
- aux locaux de collecte sélective de déchets dans le cas d'habitat collectif.
- aux extensions et surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les règles d'implantation énoncées, lorsque la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient et dans la limite d'une augmentation d'emprise au sol de 50% maximum.

#### **SECTEUR UA b**

Les prescriptions suivantes s'appliquent complémentaires à celles communes à la zone

#### **IMPLANTATION PAR RAPPORT AU B.I.P**

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

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

1<sup>ère</sup> 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 existante ou initiale ait une surface de plancher hors œuvre nette au moins égale à 60 m<sup>2</sup>.

#### **SECTEUR UA a**

#### **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES FERRÉES**

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 20 m. du rail de la voie de circulation principale la plus proche.

### **ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN**

**Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé, y compris le lot existant.**

Les limites séparatives d'un terrain sont celles qui ne sont pas riveraines d'une voie ou d'une emprise publique.

Les limites latérales sont celles qui séparent deux propriétés et qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique (Cf Annexe i « Définitions » du présent règlement).

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE GROSLAY

## REGLEMENT

Les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites latérales. À défaut d'implantation sur la seconde limite latérale, les marges d'isolement par rapport à celle-ci doivent être respectées. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives .

### **Cours communes**

La création de servitudes dites de cours communes (articles L 471-1 et R 471-1 et suivants du Code de l'Urbanisme) a pour effet de substituer les règles de prospects aux règles concernant les marges d'isolement.

### **RÈGLE GÉNÉRALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT**

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 **4 m**.

Lorsqu'un pignon orienté vers une limite séparative comporte des baies, la hauteur prise en compte pour déterminer la marge d'isolement se définit par la différence entre le terrain naturel et le linteau supérieur de la baie.

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de **2,50 mètres** pour les parties de murs ne comportant pas de baies à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m. au-dessus du plancher.

Ne sont pas prises en compte pour le calcul des marges d'isolement, les saillies sur les façades non closes et n'excédant pas 0.80 m de profondeur (auvent, balcon, débord de toiture..)

### **SECTEUR UAd**

Les constructions pourront être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait par rapport à celles-ci aux conditions suivantes :

- retrait minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

### **CAS PARTICULIERS**

- **Les piscines** hors-sol ou partiellement hors-sol devront obligatoirement respecter une marge d'isolement minimale de **4 m** par rapport à toutes les limites séparatives.
- **Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative** si l'une des conditions suivantes est respectée :
  - la hauteur totale du mur construit au droit de cette limite séparative ne doit pas être supérieure à **3,50 m**.
  - lorsqu'une construction existe, en limite séparative sur le terrain voisin, le bâtiment à édifier peut s'y adosser à condition qu'il respecte la hauteur et la longueur du mur formant limite.
- **Les modifications, surélévations ou extensions de bâtiments existants** dont d'implantation ne respecte pas les règles de la zone ne sont pas tenues de respecter ces règles sous réserve que :
  - la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée, hormis pour des travaux d'isolation thermique, dans une limite maximum de 30 cm.
  - que les parties de murs comportant des baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail créées à l'occasion de travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose 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 UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

**Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé, y compris le lot existant.**

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 **4 mètres**.

## PLAN LOCAL D'URBANISME DE GROSLAY REGLEMENT

Cette distance peut être réduite :

- à la hauteur (H) du bâtiment **le moins élevé avec un minimum de 4 m** , 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.
- à la moitié de la hauteur (H) du bâtiment **le moins élevé avec un minimum de 2,50 m** pour les parties de construction en vis-à-vis ne comportant pas de baies nécessaires à l'éclairage 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

**Aucune règle d'implantation ne s'impose :**

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles énoncées ci-dessus, sous réserve :
  - que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
  - que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail et que les parties de murs comportant des baies créées pour éclairer de telles pièces soient situées à distance réglementaire.
- 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 UA 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune prescription.

### ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

#### ZONE UA

La hauteur (H) des constructions, définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **9 m**. En cas d'attique la hauteur peut être portée à 12 m.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tous points du bâtiment. La hauteur de la façade devra être supérieure à la hauteur de la toiture.

Les niveaux aménageables autorisés des constructions sont au maximum : 1 rez-de-chaussée, 2 étages, 1 niveau de combles ou attique soit R+2+C ou R+2+Acrotère

#### SECTEURS UAa, UA b et UA c

La hauteur (H) des constructions, définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **12 m**.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tous points du bâtiment. La hauteur de la façade devra être supérieure à la hauteur de la toiture.

Les niveaux aménageables autorisés des constructions sont au maximum : 1 rez-de-chaussée, 3 étages, 1 niveau de combles soit R+3+C.

#### SECTEUR UA d

La hauteur (H) des constructions, définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **10 m**. Sur les terrains en pente, la **hauteur moyenne** prise entre le point le plus bas et le point le plus haut de la construction, mesurée entre le terrain naturel et l'égout du toit, ne pourra excéder **10 m**.

Les niveaux aménageables autorisés des constructions sont au maximum : 1 rez-de-chaussée, 2 étages, 1 niveau de combles soit R+2+C.

### CAS PARTICULIER

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements publics et les équipements d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de hauteur réglementaire.

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE GROSLAY REGLEMENT

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages.

### **FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions doivent avoir un volume simple ayant de bonnes proportions.

### **FACADES**

Une unité d'aspect devra être recherchée par un traitement identique de toutes les façades (matériaux et coloration).

Les maçonneries crépies seront toujours talochées. Elles ne comprendront jamais de faux joints d'appareil ou tout autre décor surabondant, tels que pierres incrustées, chaînage, etc ...

Il est rappelé que la multiplication des matériaux est interdite.

Les éléments de décor existant sur la façade (modénatures, corniches..) devront être conservés.

### **TOITURES**

Les toitures-terrasses sont autorisées.

### **COUVERTURES**

Lorsqu'elles ne sont pas en terrasses, elles seront réalisées :

- en tuiles plates ou mécaniques petit moule.
- en bardeaux asphaltés de couleur unie brun rouge ou gris ardoise.
- en ardoise.

### **CLÔTURES**

Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. Les clôtures maçonnées devront obligatoirement recevoir un parement de finition sur les deux faces (intérieure et extérieure).

La nécessité d'assurer la continuité du bâti détermine leur hauteur.

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

La reconstruction des anciens murs pleins en pierre à l'identique est autorisée.

### **INSTALLATION DE SYSTÈME DE PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE**

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

### **DIVERS**

Les antennes paraboliques sont interdites en façade (fenêtre, balcon, terrasse). Elles seront installées en toiture.

Les coffrets de branchement seront obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou dans le bâtiment situé à l'alignement de la voie.

Les boîtes aux lettres seront intégrées aux clôtures ou aux bâtiments édifiés à l'alignement de la voie.

Ces éléments seront d'une couleur identique à celle de la façade ou du mur de clôture.

## **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT**

**Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé, y compris le lot existant.**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et privées. Il sera réalisé sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

Toutefois les règles de stationnement mentionnées en annexe III ne s'appliquent pas à la zone pour les locaux destinés à l'accueil d'activités de commerces et de services dont la Surface de plancher est inférieure 350 m<sup>2</sup>. Les surfaces de réserves ne sont pas prises en compte pour le calcul des places de stationnement.

## PLAN LOCAL D'URBANISME DE GROSLAY REGLEMENT

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.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une de formes suivantes :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé à moins de 300 mètres des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- Acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé à moins de 300 mètres de la construction.
- Concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé à moins de 300 mètres.

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

Sont dispensés de ces règles de stationnement les terrains destinés à la reconstruction, pour un même usage, d'un immeuble sinistré.

L'autorité compétente en matière d'autorisation du droit des sols peut en vertu de l'ordonnance n°2013-889 du 03/10/2013 déroger en tout ou partie aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité. » (extrait de l'article L.152-6 alinéa 4).

### **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES**

**Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé, y compris le lot existant.**

#### **AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

##### **Dispositions générales**

Aucune construction ne peut empiéter sur les espaces libres : ruelles, passages et cours qui donnent à l'ensemble urbain, son caractère. Cette disposition ne s'applique pas aux opérations de restructuration justifiée par des raisons sanitaires, économiques ou d'intérêt général, sous réserve que les dispositions d'aménagement soient en harmonie avec le caractère des lieux avoisinants et le site.

Les jardins et espaces non bâtis, à l'exception des ruelles et passages, doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige (de préférence arbre fruitier ou feuillu) par 100 m<sup>2</sup> d'espace non bâti.

##### **Aménagement particulier des marges de recul**

Dans le cas de constructions implantées en retrait de l'alignement, l'espace entre la construction et l'alignement doit recevoir un aménagement paysager (arbres de haute tige, plantes d'agrément, passages dallés, etc ...).

#### **ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Toute demande de défrichement (article L.311-1 et suivants du code forestier) portant sur cet espace est rejetée de plein droit.

En dehors des exceptions mentionnées ci-après conformément à l'article R.421-23-2 du Code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable auprès du service forestier de la Direction Départementale des Territoires.

En espace boisé classé (EBC), aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :

- arbres dangereux, chablis ou morts,
- dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé,
- si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupe autorisées,
- ou en forêt publique soumise au régime forestier.



PLAN LOCAL D'URBANISME DE GROSLAY  
REGLEMENT

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

**ARTICLE UA 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 UA 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.

**ZONE A DOMINANTE D'HABITATION MIXTE COMPOSÉE DE COLLECTIFS ET D'INDIVIDUELS**

**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les installations et occupations du sol de toute nature si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.
- Les installations classées soumises à autorisation.
- Les constructions ou installations à destination d'activités industrielles.
- Les affouillements et les exhaussements des sols qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les carrières.
- Les décharges
- Les dépôts de toute nature
- Dans les espaces boisés classés, tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. La demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit.

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

**Sont autorisés :**

- les établissements de toute nature, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- les dépôts liés aux activités autorisées sous réserve qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement.
- La surface de plancher des abris de jardin autorisés dans la limite d'un abri par unité foncière est limitée à 8 m<sup>2</sup>

**PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES**

**- LES RISQUES ET NUISANCES**

**Le constructeur devra respecter trois types de contraintes :**

**1°) Isolation acoustique des bâtiments à usage d'habitation et d'enseignement 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.

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE GROSLAY

## REGLEMENT

- 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 IV figurant au présent règlement.

L'arrêté préfectoral du 15 avril 2003 et la carte de classement des infrastructures de transports terrestres dans la commune de Groslay sont joints en annexe IV du règlement.

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

• **Risque de mouvement de terrain lié à la dissolution naturelle du gypse**: un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage les zones présentant des risques de mouvement de terrain (effondrement, affaissement) liés à la dissolution naturelle du gypse. 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 mise en annexe V. L'assainissement autonome, les rejets d'effluents et d'eaux pluviales dans le sol sont interdits ainsi que les puisards et les pompages.

• **Terrains alluvionnaires compressibles**: un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage, des zones d'alluvions tourbeuses compressibles présentant un faible taux de travail (moins de 2 kg au cm<sup>2</sup>) où l'eau est présente à moins de 2 mètres de profondeur.

Dans ces secteurs alluvionnaires, les maîtres d'ouvrage et les constructeurs doivent être alertés sur les risques de tassement du sol sous la charge de constructions même légères. Il incombe aux constructeurs de prendre toutes mesures pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans ces secteurs (notamment les sous-sols et les vides sanitaires) et de s'assurer de la compatibilité du sol avec un assainissement autonome. Il conviendra de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe V.

• **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

## **- LES PROTECTIONS**

### **1°) Espaces boisés classés :**

Toutes mesures devront être prises pour conserver, protéger ou conforter les boisements.

### **2°) Sites archéologiques**

Un liseré graphique matérialise, sur le plan de zonage, les secteurs géographiques du territoire communal susceptibles de contenir des vestiges archéologiques. Toutes mesures devront être prises pour assurer la protection du patrimoine archéologique.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques en application de l'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme.

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE GROSLAY REGLEMENT

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UE 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.

En cas de création de lot constructible, l'accès ne peut pas se faire en traversant un bâtiment existant à usage de garage ou sous-sol.

#### 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.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

La longueur cumulée des voies en impasse et accès particuliers ne peut excéder 50 m. Cette limitation ne s'impose pas si la qualité des aménagements prévus le justifie.

#### 3 – SENTES ET CHEMINS PIÉTONNIERS

La ruelle Jacques Roger, le chemin rural n°86 des Alluets, la sente située entre le chemin rural n°86 et la rue Carnot et la sente piétonne reliant le parc de la gare à la rue du Général Leclerc, repérés au plan de zonage 1/1 devront être préservés en application de l'article L 151-38 du code de l'urbanisme afin de pérenniser le maillage de liaisons douces existant.

Les chemins identifiés, constituent des cheminements piétonniers privilégiés tissant un maillage ; à l'occasion de projets de construction ou d'aménagement, ces chemins et sentes ne doivent pas disparaître. Ce n'est pas le caractère piétonnier exclusif qui doit être préservé, mais l'existence physique et juridique de ces chemins pour assurer la continuité de l'itinéraire pour le piéton. Cette règle reste compatible avec la circulation automobile et l'accessibilité de ces chemins par des véhicules ou leur aménagement pour les rendre carrossables.

### ARTICLE UE 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 génératrice d'eaux usées 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.

Lorsque l'altimétrie du terrain rend impossible le raccordement gravitaire de la construction au réseau d'assainissement collectif, le relevage des eaux est à la charge du pétitionnaire.

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE GROSLAY REGLEMENT

## **b) 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.

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.

### **c) Collecte des déchets**

Pour tout type de construction destinée à l'habitation abritant au moins deux logements, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, commerce et artisanat, il devra être prévu sur la propriété un local ou une aire de stockage, spécifique pour les containers de déchets ménagers. Ils feront l'objet d'un traitement particulier pour éviter les nuisances olfactives et phoniques. Pour les constructions destinées à l'habitation de plus de 20 logements, la solution des bornes enterrées devra être privilégiée, sauf impossibilités techniques justifiées.

## **ARTICLE UE 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Aucune prescription

## **ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

**Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé, y compris le lot existant.**

Si une ligne de recul est indiquée au plan, elle se substitue à l'alignement.

Si aucun recul ne figure au plan, les constructions ne peuvent être édifiées :

- à moins de **4 m** de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées et chemins ruraux existants ou à créer constituant la desserte du lot à bâtir, pour les constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 7 m.
- à moins de **6 m** de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées et chemins ruraux existants ou à créer constituant la desserte du lot à bâtir, pour les constructions d'une hauteur supérieure à **7 m**.

et à **plus de 40 mètres** de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées ou chemins ruraux existants ou à créer constituant la desserte du lot à bâtir.

## **CAS PARTICULIERS**

**En deçà de la marge de recul** de 4 mètres pour les constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 7 m ou de 6 mètres pour les constructions d'une hauteur supérieure à 7 m., les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants sont autorisées à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient,

## PLAN LOCAL D'URBANISME DE GROSLAY REGLEMENT

Les constructions existantes, avant la date d'approbation de la modification du Plan Local d'Urbanisme, situées **au-delà de la bande de 40 mètres** de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées ou chemins ruraux existants ou à créer peuvent faire l'objet de modifications, de surélévations ou d'extensions dans la limite d'une Surface de plancher de 20 m<sup>2</sup> sous réserve de respecter les autres dispositions réglementaires.

La Surface de plancher et l'emprise existante correspondent à celle de la construction faisant l'objet de la demande d'agrandissement.

La marge de recul de 4 m ou 6 m par rapport à l'alignement ou l'emprise de voies privées ou chemins ruraux existants ne s'applique pas :

- aux locaux de collecte sélective de déchets dans le cas d'habitat collectif,
- aux ouvrages enterrés (garages, rampes d'accès, caves...),
- aux saillies non closes sur les façades n'excédant pas 0.80 m de profondeur (auvents, balcons, escaliers, débords de toiture...).

Ils doivent cependant respecter lorsqu'il existe le recul indiqué au plan.

La bande de constructibilité de 40 m par rapport à l'alignement ou l'emprise de voies privées ou chemins ruraux existants ou à créer ne s'applique pas :

- aux équipements publics,
- aux bâtiments collectifs existants,
- aux abris de jardin de moins de 8 m<sup>2</sup>

Les piscines non couvertes peuvent être autorisées au-delà de la bande des 40 mètres.

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas 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 ...).

### **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES FERRÉES**

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 20 mètres du rail de la voie de circulation principale la plus proche.

### **CAS PARTICULIER**

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas 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 UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN**

**Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé, y compris le lot existant.**

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

Les limites séparatives d'un terrain sont celles qui ne sont pas riveraines d'une voie ou d'une emprise publique.

Les limites latérales sont celles qui séparent deux propriétés et qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique (Cf Annexe i « Définitions » du présent règlement).

Les constructions peuvent être édifiées sur l'une ou les limites latérales. À défaut d'implantation sur la seconde limite latérale, les marges d'isolement par rapport à celle-ci doivent être respectées. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

### **RÈGLE GÉNÉRALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT**

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 **4 mètres**.

Lorsqu'un pignon orienté vers une limite séparative comporte des baies, la hauteur prise en compte pour déterminer la marge d'isolement se définit par la différence entre le terrain naturel et le linteau supérieur de la baie.

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de **2,50 mètres** pour les parties de murs ne comportant pas de baies, à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m. au-dessus du plancher.

Pour les constructions d'une hauteur (H) supérieure à 7 m., la largeur (L) est égale à une fois et demi la hauteur de la construction (3 H/2).

### **CAS PARTICULIERS**

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative si l'une des conditions suivantes est respectée :

## PLAN LOCAL D'URBANISME DE GROSLAY REGLEMENT

- **Les piscines** hors-sol ou partiellement hors-sol devront obligatoirement respecter une marge d'isolement minimale de **4 m** par rapport à toutes les limites séparatives.
- Lorsque la hauteur totale du mur construit (sans ouverture), au droit de cette limite séparative ne doit pas être supérieure à **2.60 m**.
- lorsqu'une construction existe, en limite séparative sur le terrain voisin, le bâtiment à édifier peut s'y adosser à condition qu'il respecte la hauteur et la longueur du mur formant limite.
- **Les modifications, surélévations ou extensions de bâtiments existants** dont d'implantation ne respecte pas les règles de la zone ne sont pas tenues de respecter ces règles sous réserve que :
  - la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée, hormis pour des travaux d'isolation thermique, dans une limite maximum de 30 cm.
  - que la nouvelle partie de mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies éclairant des pièces principales.

Des auvents adossés aux constructions sont autorisés à condition qu'en tous points de l'auvent, il y ait une distance minimale d'1.50 m par rapport aux limites latérales et en fonds de parcelles.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose 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 UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

**Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé, y compris le lot existant.**

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 **4 m**.

Cette distance peut être réduite :

- à la hauteur (H) du bâtiment **le moins élevé avec un minimum de 4 m** 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.
- à la moitié de la hauteur (H) du bâtiment **le moins élevé avec un minimum de 2,50 m**. pour les parties de construction en vis-à-vis ne comportant pas de 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

Cette règle ne s'applique pas aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles énoncées ci-dessus, sous réserve :

- que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
- que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail et que les parties de murs comportant des baies créées pour éclairer de telles pièces soient situées à distance réglementaire.

**Aucune règle d'implantation ne s'impose** 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 UE 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune prescription

### ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tous points du bâtiment. La hauteur de la façade devra être supérieure à la hauteur de la toiture.

La hauteur (H) des constructions, définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **7 m**.

Les niveaux aménageables autorisés des constructions sont au maximum : 1 rez-de-chaussée, 1 étage, 1 niveau de combles soit R+1+C.

## PLAN LOCAL D'URBANISME DE GROSLAY REGLEMENT

Pour les opérations comportant plusieurs bâtiments, cette hauteur (H) est portée à **9 m**, sous réserve que la hauteur moyenne des bâtiments n'excède pas 7 m. Dans ce cas, les niveaux aménageables autorisés des constructions sont au maximum : 1 rez-de-chaussée, 2 étages, 1 niveau de combles soit R+2+C.

Pour les propriétés foncières de **plus de 2 500 m<sup>2</sup>** de superficie, la hauteur est portée à **9 m**.

### **CAS PARTICULIER**

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements publics et les équipements d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de hauteur réglementaire.

### **ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages.

#### **LES CLÔTURES**

##### **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 2 m** pouvant être doublées d'une haie vive. Elles seront d'un modèle homogène, simple et sans décoration sur l'ensemble de la zone.
- 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 ...
- Les clôtures maçonnées devront obligatoirement recevoir un parement de finition sur les deux faces (intérieure et extérieure).
- 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 :**

- Elles ne pourront dépasser 2 m. et seront de même nature que les clôtures en bordure de rue. Elles pourront également être constituées par des murs pleins.

En limite de domaine ferroviaire, la hauteur des clôtures peut être portée à 2.50 m.

#### **INSTALLATION DE SYSTÈME DE PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE**

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment en respectant la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

#### **DIVERS**

Les antennes paraboliques sont interdites en façade (fenêtre, balcon, terrasse). Elles seront installées en toiture.

### **ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT**

**Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé, y compris le lot existant.**



## PLAN LOCAL D'URBANISME DE GROSLAY REGLEMENT

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.

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.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une de formes suivantes :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé à moins de 300 mètres des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé à moins de 300 mètres de la construction.
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé à moins de 300 mètres.

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

Sont dispensés de ces règles de stationnement les terrains destinés à la reconstruction, pour un même usage, d'un immeuble sinistré.

L'autorité compétente en matière d'autorisation du droit des sols peut en vertu de l'ordonnance n°2013-889 du 03/10/2013 déroger en tout ou partie aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité. » (extrait de l'article L.152-6 alinéa 4).

### ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

**Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé, y compris le lot existant.**

#### AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

##### Dispositions générales

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par **200 m<sup>2</sup>** d'espace non construit.

**30% minimum** de la superficie du terrain (hors trottoir) seront réalisés en espaces verts. Ces espaces verts doivent comprendre au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'espace non construit.

Les toitures-terrasses végétalisées sont prises en compte dans le calcul du pourcentage d'espaces verts.

**10%** des espaces ainsi réalisés sont destinés à un usage commun et doivent contribuer à l'amélioration du cadre de vie. Cette disposition s'applique aux opérations couvrant une superficie supérieure à **5 000 m<sup>2</sup>**.

##### Parcs de stationnement et leurs accès

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1000 m<sup>2</sup>. Lorsque leur surface excède 2000 m<sup>2</sup>, ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former écran.

#### CAS PARTICULIER

Le calcul des 30% d'espaces libres à maintenir se fait sur la base de l'unité foncière lorsqu'il y a chevauchement de l'assiette foncière du projet sur une zone constructible et une zone naturelle.

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE GROSLAY REGLEMENT

## **ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Toute demande de défrichement (article L.311-1 et suivants du code forestier) portant sur cet espace est rejetée de plein droit.

En dehors des exceptions mentionnées ci-après conformément à l'article R.421-23-2 du Code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable auprès du service forestier de la Direction Départementale des Territoires.

En espace boisé classé (EBC), aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :

- arbres dangereux, chablis ou morts,
- dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé,
- si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupe autorisées,
- ou en forêt publique soumise au régime forestier.

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

### **ARTICLE UE 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 UE 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.

**ZONE À DOMINANTE D'HABITAT PAVILLONNAIRE**

La zone UG correspond au tissu pavillonnaire pouvant également recevoir des commerces, bureaux, équipements publics ou privés.

**Elle comprend les secteurs :**

**UGa**, qui bénéficie de dispositions particulières à l'article 11 et qui correspond à la résidence Belrive

**UGb** qui bénéficie de dispositions particulières à l'article 11 et qui correspond au quartier des Hérondeaux.

**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UG 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les installations et occupations du sol de toute nature si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.
- Les installations classées soumises à autorisation.
- Les constructions ou installations à destination d'activités industrielles.
- 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.
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les carrières.
- Les décharges
- Les dépôts de toute nature

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

**Sont autorisés :**

- Les abris de jardins. La surface de plancher des abris de jardin autorisés dans la limite d'un abri par unité foncière est limitée à 8 m<sup>2</sup>

**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 (B.I.P.) 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.**

## PLAN LOCAL D'URBANISME DE GROSLAY REGLEMENT

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 IV figurant au présent règlement.

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

• **Risque d'effondrement lié à la présence de carrières souterraines abandonnées** : un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage les zones présentant des risques de mouvement de terrain liés à la présence de carrières souterraines abandonnées. Dans ces secteurs toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol doit être soumise à l'avis du service de l'État compétent en matière de carrières, selon les indications portées dans la Servitude d'Utilité Publique correspondante. Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des conditions spéciales de nature à assurer la stabilité des constructions.

Le bénéficiaire de l'autorisation sera tenu de se conformer préalablement à la réalisation du projet, aux conditions spéciales qui lui sont prescrites. Peuvent notamment être imposés : le comblement des vides, les consolidations souterraines, les fondations profondes. Dans le cas où la nature du sous-sol est incertaine, une campagne de reconnaissance pourra être prescrite préalablement à la définition des travaux nécessaires.

• **Risque de mouvement de terrain lié à la dissolution naturelle du gypse**: un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage les zones présentant des risques de mouvement de terrain (effondrement, affaissement) liés à la dissolution naturelle du gypse. 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 mise en annexe V. L'assainissement autonome, les rejets d'effluents et d'eaux pluviales dans le sol sont interdits ainsi que les puisards et les pompages.

• **Terrains alluvionnaires compressibles**: un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage, des zones d'alluvions tourbeuses compressibles présentant un faible taux de travail (moins de 2 kg au cm<sup>2</sup>) où l'eau est présente à moins de 2 mètres de profondeur.

Dans ces secteurs alluvionnaires, les maîtres d'ouvrage et les constructeurs doivent être alertés sur les risques de tassement du sol sous la charge de constructions même légères. Il incombe aux constructeurs de prendre toutes mesures pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans ces secteurs (notamment les sous-sols et les vides sanitaires) et de s'assurer de la compatibilité du sol avec un assainissement autonome. Il conviendra de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe V.

• **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 L.112-13 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

## **LES PROTECTIONS**

### **1°) Espaces boisés classés :**

Toutes mesures devront être prises pour conserver, protéger ou conforter les boisements.

### **2°) Sites archéologiques**

Un liseré graphique matérialise, sur le plan de zonage, les secteurs géographiques du territoire communal susceptibles de contenir des vestiges archéologiques. Toutes mesures devront être prises pour assurer la protection du patrimoine archéologique.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques en application de l'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme.

### **3°) Éléments paysagers à protéger :**

Fait l'objet des protections prévues à l'article UG 11 en application de l'article L 123.1-5-7° du Code de l'Urbanisme :

- Le lavoir des Boys

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE GROSLAY REGLEMENT

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UG 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 et l'enlèvement des ordures ménagères.

#### 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.

En cas de création de lot constructible, l'accès ne peut pas se faire en traversant un bâtiment existant à usage de garage ou sous-sol.

#### 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.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

La longueur cumulée des voies en impasse et accès particuliers ne peut excéder 50 m. Cette limitation ne s'impose pas si la qualité des aménagements prévus le justifie.

#### 3 – SENTES ET CHEMINS PIÉTONNIERS

Les sentes et chemins piétonniers repérés au plan de zonage 1/1 devront être préservés en application de l'article L 151-38 du code de l'urbanisme afin de pérenniser le maillage de liaisons douces existant:

- le Chemin rural n°42 du Champ Saint Denis
- la sente piétonne située entre le Chemin du Champ Saint Denis et l'Avenue de la République
- le chemin rural n°86 des Alluets
- le Chemin rural n°83 de la Pièce à n'a qu'un œil
- le chemin rural n°878 de la Carrière à Bancel
- le Chemin rural n°78 du Carrefour Saint-Martin
- le Chemin rural n°79 des Hautes Coutures
- le chemin rural n°65 de la Carrière à Bridault
- le chemin rural n°81 des Thioux
- le chemin rural n°67 du Clos à Rivière
- le Chemin rural n°38 de la rue de la Grande Borne
- le Chemin rural n°19 dit chemin latéral
- le chemin rural n°1 du Clos de Paris
- le Chemin rural n°12 du Clos d'Ecouen
- le Chemin rural n°49 de la Fontaine au Savat
- la sente piétonne du parc de la mairie

Les chemins identifiés constituent des cheminements piétonniers privilégiés tissant un maillage ; à l'occasion de projets de construction ou d'aménagement, ces chemins et sentes ne doivent pas disparaître. Ce n'est pas le caractère piétonnier exclusif qui doit être préservé, mais l'existence physique et juridique de ces chemins pour assurer la continuité de l'itinéraire pour le piéton. Cette règle reste compatible avec la circulation automobile et l'accessibilité de ces chemins par des véhicules ou leur aménagement pour les rendre carrossables.

### ARTICLE UG 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.**

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE GROSLAY REGLEMENT

## 2 – ASSAINISSEMENT

### a) Eaux usées

Toute construction génératrice d'eaux usées doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

En l'absence de réseau ou si des difficultés techniques ne permettent pas le raccordement au réseau public, l'assainissement individuel peut être autorisé si la nature du sol le permet. Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

Pour les projets comportant plusieurs constructions, l'autorisation de construire ou de lotir peut être subordonnée à la réalisation d'un réseau aboutissant à une station d'épuration commune.

Les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux, est interdite.

Par ailleurs, les installations doivent être conçues pour être branchées, aux frais des bénéficiaires, au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

Lorsque l'altimétrie du terrain rend impossible le raccordement gravitaire de la construction au réseau d'assainissement collectif, le relevage des eaux est à la charge du pétitionnaire.

### b) 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.

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.

### c) Collecte des déchets

« Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation, abritant au moins deux logements, un local destiné à recevoir la collecte sélective des déchets devra être aménagé sur la propriété : celui-ci sera intégré à l'immeuble pour l'habitat vertical collectif.

Les locaux de collecte des déchets doivent être intégrés dans l'environnement bâti. Ils feront l'objet d'un traitement particulier pour éviter les nuisances olfactives et phoniques.»

## ARTICLE UG 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE GROSLAY REGLEMENT

## **ARTICLE UG 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

**Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé, y compris le lot existant.**

Si une ligne de recul est indiquée au plan, elle se substitue à l'alignement.

Si aucun recul ne figure au plan, les constructions neuves ne peuvent être édifiées à moins de 4 m et à plus de 40 mètres de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées ou chemins ruraux existants ou à créer constituant la desserte du lot à bâtir .

### **CAS PARTICULIERS**

**En deçà de la marge de recul** de 4 mètres, les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants sont autorisées à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient,

La règle de recul de 4 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique ne s'applique pas aux extensions des bâtiments existants à vocation d'activités économiques.

Les constructions existantes, avant la date d'approbation de la modification du Plan Local d'Urbanisme, situées **au-delà de la bande de 40 mètres** de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées ou chemins ruraux existants ou à créer constituant la desserte du lot à bâtir peuvent faire l'objet de modifications, de surélévations ou d'extensions dans la limite d'une Surface de plancher sous réserve de respecter les autres dispositions réglementaires.

La Surface de plancher et l'emprise existante correspondent à celle de la construction faisant l'objet de la demande d'agrandissement.

La bande de constructibilité de 40 m par rapport à l'alignement ou l'emprise de voies privées ou chemins ruraux existants ou à créer constituant la desserte du lot à bâtir ne s'applique pas :

- aux équipements publics,
- aux bâtiments collectifs existants,
- aux abris de jardin de moins de 8 m<sup>2</sup>

Les piscines non couvertes peuvent être autorisées au-delà de la bande des 40 mètres.

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas 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 ...).

### **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES FERRÉES**

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 20 m. du rail de la voie de circulation principale la plus proche.

### **CAS PARTICULIER**

Cette prescription ne s'applique pas :

- aux extensions de bâtiments existants inférieures ou égales à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas 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 ...).

### **IMPLANTATION PAR RAPPORT à l'Avenue du Parisis**

Zone non ædificandi – Toutes occupations et 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 existantes sont interdits.

Première 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 au moins égale à 60 m<sup>2</sup>

## PLAN LOCAL D'URBANISME DE GROSLAY REGLEMENT

### **ARTICLE UG 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN**

**Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé, y compris le lot existant.**

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

Les limites séparatives d'un terrain sont celles qui ne sont pas riveraines d'une voie ou d'une emprise publique.

Les limites latérales sont celles qui séparent deux propriétés et qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique (Cf Annexe i « Définitions » du présent règlement).

Les constructions peuvent être édifiées sur l'une ou les limites latérales. À défaut d'implantation sur la seconde limite latérale, les marges d'isolement par rapport à celle-ci doivent être respectées. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

### **RÈGLE GÉNÉRALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT**

La largeur (L) des marges d'isolement doit être 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 **4 mètres**.

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum **de 2.50 m** pour les parties de murs ne comportant pas de baies à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1.90 m au-dessus du plancher.

### **CAS PARTICULIERS**

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative si l'une des conditions suivantes est respectée :

- **Les piscines** hors-sol ou partiellement hors-sol devront obligatoirement respecter une marge d'isolement minimale de **4 m** par rapport à toutes les limites séparatives.
- La hauteur totale du mur construit (sans ouverture) au droit de cette limite séparative ne doit pas être supérieure à **2,60 m**.
- lorsqu'une construction existe, en limite séparative sur le terrain voisin, le bâtiment à édifier peut s'y adosser à condition qu'il respecte la hauteur et la longueur du mur formant limite.
- Les modifications, surélévations ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :
  - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée, hormis pour des travaux d'isolation thermique, dans une limite maximum de 30 cm.
  - que les baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Des auvents adossés aux constructions sont autorisés à condition qu'en tous points de l'auvent, il y ait une distance minimale d'1.50 m par rapport aux limites latérales et en fonds de parcelles.

Les règles d'implantation du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc.).

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

**Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé, y compris le lot existant.**

La construction de plusieurs bâtiments non contigus implantés 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 4 mètres.**



## PLAN LOCAL D'URBANISME DE GROSLAY REGLEMENT

Cette distance peut être réduite :

- à la hauteur (H) du bâtiment **le moins élevé avec un minimum de 4 m** 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.
- à la moitié de la hauteur (H) du bâtiment **le moins élevé avec un minimum de 2,50 m.** pour les parties de construction en vis-à-vis ne comportant pas de 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**

**Aucune règle d'implantation ne s'impose :**

- **aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants** dont l'implantation ne respecte pas les règles énoncées ci-dessus, sous réserve :
  - que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée
  - que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail et que les parties de murs comportant des baies créées pour éclairer de telles pièces soient situées à distance réglementaire.
- **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 UG 9 - EMPRISE AU SOL**

Aucune prescription

### **ARTICLE UG 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.  
La hauteur de la façade devra être supérieure à la hauteur de la toiture.

La hauteur (H) des constructions, définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **7m**.

Les niveaux aménageables autorisés des constructions sont au maximum : 1 rez-de-chaussée, 1 étage, 1 niveau de combles soit R+1+C.

Pour les opérations comportant plusieurs bâtiments, cette hauteur (H) est portée à **9 m**, sous réserve que la hauteur moyenne des bâtiments n'excède pas 7 m. Dans ce cas, les niveaux aménageables autorisés des constructions sont au maximum : 1 rez-de-chaussée, 2 étages, 1 niveau de combles soit R+2+C.

Pour les propriétés foncières de **plus de 2 500 m<sup>2</sup>** de superficie, la hauteur est portée à **9 m**.

### **CAS PARTICULIERS**

- Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

### **ARTICLE UG 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

#### **ZONE UG et SECTEURS UGa, UGb,**

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **LES CLÔTURES**

**En bordure de rue et dans les marges de recul :**

Sont autorisées :

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE GROSLAY

## REGLEMENT

- La reconstruction des anciens murs pleins à l'identique
- les clôtures d'une **hauteur maximum de 2 m** pouvant être doublées d'une haie vive. Elles seront d'un modèle homogène, simple et sans décoration sur l'ensemble de la zone.
- La clôture sur la voie publique ne comportera qu'un seul portail de garage par voie.
- Les clôtures maçonnées devront obligatoirement recevoir un parement de finition sur les deux faces (intérieure et extérieure).
- 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 encastrer 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.

### **INSTALLATION DE SYSTÈME DE PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE**

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

### **DIVERS**

Les antennes paraboliques sont interdites en façade (fenêtre, balcon, terrasse). Elles seront installées en toiture.

### **SECTEUR UGa**

#### **LES FACADES**

Afin de préserver l'unité d'aspect des constructions existantes du secteur, les façades seront ravalées à l'identique (nature du support, coloris des enduits, des menuiseries, de la couverture) ; les extensions éventuelles seront de même nature et de même aspect que la construction principale ; les constructions nouvelles devront respecter les caractéristiques des matériaux employés sur les bâtiments existants : nature des enduits, couleurs, matériaux de couverture.

### **SECTEUR UGb**

#### **LES TOITURES**

Les toitures seront à deux versants avec une dominante du faitage parallèle à la longueur du bâtiment, les pentes pourront varier entre 30 et 45° degrés.

#### **LES PERCEMENTS**

L'éclairage des combles sera assuré par des lucarnes à jouées verticales et châssis vitré dans le pan de la toiture. Les différents types de baies dans une même construction doivent être limités en nombre. Les baies à l'exception des portes fenêtres de plain pied seront plus hautes que larges.

#### **LES FACADES**

Les murs-pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert, ou à édifier, doivent être traités en harmonie avec les façades principales lorsqu'ils sont visibles. Le même matériau de ravalement de façade sera utilisé sur toute la hauteur de la construction.

Les maçonneries en pierre devront être mises en œuvre suivant la technique traditionnelle par assises horizontales. Les appareillages en opus incertum ainsi que tous les autres appareillages décoratifs sont interdits.

Les joints affleureront le nu de la façade, ils ne seront jamais de teinte plus foncée que le matériau d'appareil.

Les maçonneries crépies seront toujours talochées. Elles ne comprendront jamais de faux joints d'appareil ou tout autre décor surabondant, tels que pierres incrustées, chainages. La multiplication des matériaux est interdite.

#### **LES COUVERTURES**

Les couvertures seront réalisées en tuile terre cuite ou béton brune ou rouge ancien, plate ou mécanique. Les souches de cheminées seront réalisées maçonnées recevant un enduit identique au bâtiment.

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE GROSLAY REGLEMENT

## Éléments remarquables du paysage

Les éléments du patrimoine local localisés au plan de zonage devront être conservés ou reconstruits à l'identique.

- le lavoir des Boys

## ARTICLE UG 12 - STATIONNEMENT

**Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé, y compris le lot existant.**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et privées. Il sera réalisé sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

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.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une de formes suivantes :

- Réalisation de places de stationnement sur un terrain situé à moins de 300 mètres des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- Acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé à moins de 300 mètres de la construction.
- Concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé à moins de 300 mètres.

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

Sont dispensés de ces règles de stationnement les terrains destinés à la reconstruction, pour un même usage, d'un immeuble sinistré.

L'autorité compétente en matière d'autorisation du droit des sols peut en vertu de l'ordonnance n°2013-889 du 03/10/2013 déroger en tout ou partie aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité. » (extrait de l'article L.152-6).

## ARTICLE UG 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

**Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé, y compris le lot existant.**

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par **200 m<sup>2</sup>** d'espace non construit.

**30% minimum** de la superficie du terrain (hors trottoir) seront réalisés en espaces verts. Les toitures-terrasses végétalisées sont prises en compte dans le calcul du pourcentage d'espaces verts.

Lorsqu'une unité foncière se situe à cheval sur une zone AU et une zone U, la superficie du terrain de 30% à maintenir en pleine terre doit se situer sur la partie de terrain classée en zone urbaine U.

### **CAS PARTICULIER**

Le calcul des 30% d'espaces libres à maintenir se fait sur la base de l'unité foncière lorsqu'il y a chevauchement de l'assiette foncière du projet sur une zone constructible et une zone naturelle

### **Parcs de stationnement et leurs accès**

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1000 m<sup>2</sup>. Lorsque leur superficie excède 2000 m<sup>2</sup>, ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant dense pour former écran.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE GROSLAY  
REGLEMENT

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

**ARTICLE UA 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 UA 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.

**ZONE AFFECTÉE AUX ACTIVITÉS**

**Elle comprend les secteurs UIa, UIb, et UIc qui bénéficient de dispositions particulières aux articles 1, 2, 7, 9, 10, 13 et 14.**

Le secteur UIa correspond au foncier valorisable le long de l'Avenue de la République.

Le secteur UIb correspond à la zone des Ecrirolles ainsi qu'à trois micro zones d'activités de fait.

Le secteur UIc correspond à la zone d'activités des Champs Saint Denis.

Le secteur UId correspond à la zone d'activités de la rue de Montmagny.

La zone UIe correspond à la zone d'activités rue Carnot.

**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les 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.
- Le stationnement des caravanes
- L'aménagement de terrains pour le camping
- 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 les bandes vertes définies au plan de zonage.

**ZONE UI et SECTEUR UIa**

- les établissements industriels de toute nature

**SECTEUR UIe**

- les salles d'art et de spectacles, les centres de congrès et d'exposition

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

**Sont autorisés :**

**ZONE UI et SECTEURS UIa, UIb , UId et UIe**

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement indispensables à la surveillance ou au gardiennage des établissements existants ou autorisés.
- Les dépôts à l'air libre liés aux activités autorisées à condition qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement
- Les affouillements et exhaussements de sols directement liés avec les travaux de construction, de voiries ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE GROSLAY REGLEMENT

## SECTEURS UIb, UIc et UId

- Les établissements industriels classés ou non classés, à condition que toutes dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie ou d'explosion ainsi que les impacts environnementaux.

### SECTEUR UIc

- Les dépôts à l'air libre liés aux activités autorisées.

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement indispensables à la surveillance ou au gardiennage des établissements existants ou autorisés.

### SECTEUR UId

- Les constructions nécessaires à l'activité agricole : hangar de stockage, construction de maison individuelle non groupée destinée à l'hébergement non permanent de saisonniers (ouvriers agricoles) dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, bâtiment agricole...
- Les constructions commerciales et artisanales.

## 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 IV figurant au présent règlement.

L'arrêté préfectoral du 15 avril 2003 et la carte de classement des infrastructures de transports terrestres dans la commune de Grosly sont joints en annexe IV du règlement.

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

### SECTEUR UIb

**Risque d'effondrement lié à la présence de carrières souterraines abandonnées** : un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage les zones présentant des risques de mouvement de terrain liés à la présence de carrières souterraines abandonnées.

Dans ces secteurs toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol doit être soumise à l'avis du service de l'État compétent en matière de carrières, selon les indications portées dans la Servitude d'Utilité Publique correspondante.

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des conditions spéciales de nature à assurer la stabilité des constructions.

Le bénéficiaire de l'autorisation sera tenu de se conformer préalablement à la réalisation du projet, aux conditions spéciales qui lui sont prescrites. Peuvent notamment être imposés : le comblement des vides, les consolidations souterraines, les fondations profondes. Dans le cas où la nature du sous-sol est incertaine, une campagne de reconnaissance pourra être prescrite préalablement à la définition des travaux nécessaires.

**PLAN LOCAL D'URBANISME DE GROSLAY**  
**REGLEMENT**  
**ZONE UI et SECTEURS UIa, UIb, UIc et UIe**

• **Risque de mouvement de terrain lié à la dissolution naturelle du gypse:** un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage les zones présentant des risques de mouvement de terrain (effondrement, affaissement) liés à la dissolution naturelle du gypse. 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 mise en annexe V. L'assainissement autonome, les rejets d'effluents et d'eaux pluviales dans le sol sont interdits ainsi que les puisards et les pompages.

• **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.

**SECTEURS UIb et UId**

• **Terrains alluvionnaires compressibles:** un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage, des zones d'alluvions tourbeuses compressibles présentant un faible taux de travail (moins de 2 kg au cm<sup>2</sup>) où l'eau est présente à moins de 2 mètres de profondeur. Dans ces secteurs alluvionnaires, les maîtres d'ouvrage et les constructeurs doivent être alertés sur les risques de tassement du sol sous la charge de constructions même légères. Il incombe aux constructeurs de prendre toutes mesures pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans ces secteurs (notamment les sous-sols et les vides sanitaires) et de s'assurer de la compatibilité du sol avec un assainissement autonome. Il conviendra de se référer aux dispositions de la notice 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 UI 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.

Toute opération doit avoir un minimum d'accès sur la voie publique. 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. 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.

**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.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

La longueur cumulée des voies en impasse et accès particuliers ne peut excéder 50 m. Cette limitation ne s'impose pas si la qualité des aménagements prévus le justifie.

**Voies principales :**

- largeur de chaussée : 7 mètres avec au moins un trottoir pour piétons d'un minimum d' 1.50m.

**Voies secondaires :**

- largeur de chaussée : 6 mètres.

**ARTICLE UI 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 autres que domestiques 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) 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

### Electricité - téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

## ARTICLE UI 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription

## ARTICLE UI 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

### ZONE UI, SECTEURS UIa , UIb et UId sauf SECTEURS UIc et UIe

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins **6 mètres** de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existante ou à créer.

Si une marge de recul est indiquée au plan, les constructions devront s'implanter à compter de celle –ci.

### CAS PARTICULIER

Cette prescription ne s'applique pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants à la condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué, et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient.
- aux ouvrages enterrés (garages, rampes d'accès, caves..) et aux saillies non closes sur les façades, n'excédant pas 0.80 m de profondeur (auvents, balcons, escaliers, débords de toiture..). Ils doivent cependant respecter, lorsqu'il existe, le recul indiqué au plan.

Aucune règle d'implantation ne s'impose 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..)

### SECTEUR UIc

**Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou en retrait d'au moins 5 mètres** des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

Aucune règle d'implantation ne s'impose 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..)

### SECTEUR UIe

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou en retrait d'une distance d'au moins **6 mètres** de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existante ou à créer.

## IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES FERRÉES

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 20 m. du rail de la voie de circulation principale la plus proche.

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE GROSLAY REGLEMENT

## ARTICLE UI 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les limites séparatives d'un terrain sont celles qui ne sont pas riveraines d'une voie ou d'une emprise publique.  
Les limites latérales sont celles qui séparent deux propriétés et qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique. (Cf Annexe i « Définitions » du présent règlement)

### ZONE UI sauf SECTEUR UIa, UIb, UIc, UId, UIe

#### **En limite de zone :**

**Les constructions doivent respecter les marges d'isolement.** 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 mètres**.

Ne sont pas prises en compte pour le calcul des marges d'isolement, les saillies sur les façades non closes et n'excédant pas 0.80 m de profondeur (auvents, balcons, débords de toiture..)

#### **À l'intérieur de la zone :**

**Les constructions peuvent être édifiées sur une ou les deux limites séparatives latérales.**

À défaut, les marges d'isolement doivent être respectées.

Les marges d'isolement doivent être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

### SECTEUR UIa

**Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives.** Dans le cas contraire, les marges d'isolement doivent être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

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 mètres**.

Ne sont pas prises en compte pour le calcul des marges d'isolement, les saillies sur les façades non closes et n'excédant pas 0.80 m de profondeur (auvents, balcons, débords de toiture..)

### SECTEUR UIb

**Les constructions doivent respecter les marges d'isolement en limite de zone d'habitation et à l'intérieur de la zone.**

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 mètres**.

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de **4 mètres** pour les parties de murs ne comportant pas de baies à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m. au-dessus du plancher. **Cette disposition n'est pas applicable en limite d'une zone d'habitation.**

Ne sont pas prises en compte pour le calcul des marges d'isolement les saillies sur les façades non closes et n'excédant pas 0.80 m de profondeur (auvent, balcon, débord de toiture..)

**Toutefois, les constructions peuvent être édifiées sur une limite latérale si les conditions suivantes sont respectées :**

- Les constructions qui s'adossent à un bâtiment existant sur le terrain voisin doivent s'harmoniser avec celui-ci (forme, volume et notamment hauteur, percements, matériaux et coloris des façades).

**Les constructions à usage d'activités ou d'entrepôts ne peuvent s'adossent à un bâtiment à usage d'habitation. L'implantation sur la limite latérale d'un terrain est interdite si celle-ci sépare la zone industrielle d'une zone d'habitation.**

### **CAS PARTICULIERS**

- Les constructions peuvent être édifiées en limite de zone UI si l'unité foncière est située sur plusieurs zones.
- Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose 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..)

### SECTEUR UIc

#### **En limite de zone, sauf en bordure de voie publique :**

**Les constructions doivent respecter les marges d'isolement.** La largeur (L) des marges d'isolement est au minimum 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 mètres**.

Ne sont pas prises en compte pour le calcul des marges d'isolement, les saillies sur les façades non closes et n'excédant pas 0.80 m de profondeur (auvents, balcons, débords de toiture..)

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE GROSLAY REGLEMENT

## **À l'intérieur de la zone :**

**Les constructions peuvent être édifiées sur une ou les limites séparatives latérales.**

À défaut, les marges d'isolement doivent être respectées.

Les marges d'isolement doivent être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

## **CAS PARTICULIER**

- Les constructions peuvent être édifiées en limite de zone UI si l'unité foncière est située sur plusieurs zones.

### **SECTEUR UId**

**Les constructions peuvent être édifiées sur l'une ou les limites latérales.** À défaut, les marges d'isolement par rapport à celle-ci doivent être respectées. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

**Cette disposition n'est pas applicable en limite d'une zone d'habitation** où les marges d'isolement par rapport à celle-ci doivent être respectées.

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 mètres**.

Ne sont pas prises en compte pour le calcul des marges d'isolement, les saillies sur les façades non closes et n'excédant pas 0.80 m de profondeur (auvents, balcons, débords de toiture..)

### **SECTEUR UIe**

**Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives.** Dans le cas contraire, les marges d'isolement doivent être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

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 **4 mètres**.

Ne sont pas prises en compte pour le calcul des marges d'isolement, les saillies sur les façades non closes et n'excédant pas 0.80 m de profondeur (auvents, balcons, débords de toiture..)

## **CAS PARTICULIER**

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose 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..)

## **ARTICLE UI 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

La distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à la hauteur (H) du plus élevé avec un minimum de **4 mètres**.

Cette distance peut être réduite à la hauteur (H) du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 4 m 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 PARTICULIER**

Aucune règle d'implantation ne s'impose 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..)

## **ARTICLE UI 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol est la superficie au sol qu'occupe une construction. Elle s'exprime en pourcentage.

### **ZONE UI et SECTEUR UIc**

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

### **SECTEURS UIa , UIb, UId et UIe**

Aucune prescription

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE GROSLAY REGLEMENT

## **CAS PARTICULIER**

### **Les règles du présent article ne s'appliquent pas :**

- 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..)

## **ARTICLE UI 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

### **ZONE UI**

La hauteur (H) des constructions, définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **9 m.**, à l'exclusion des enseignes, qui doivent se conformer à la réglementation en vigueur.

### **Secteur UIa**

La hauteur (H) des constructions, définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **7 m.**, à l'exclusion des enseignes, qui doivent se conformer à la réglementation en vigueur.

### **SECTEURS UIb , UIc , UId et UIe**

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, qui doivent se conformer à la réglementation en vigueur.

## **CAS PARTICULIER**

- Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

## **ARTICLE UI 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

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.

### **CLÔTURES**

Les clôtures implantées à l'alignement auront une hauteur maximum de **3 mètres**.

Elles ne pourront comporter de parties pleines sur plus du tiers de leur hauteur, hormis en **zone UIc**

Localement pour masquer les dépôts, stockage extérieur, aire de livraison, la clôture pourra être réalisée en partie pleine sur toute sa hauteur. Dans ce cas, les clôtures réalisées en poteaux de ciment et panneaux de ciment, sans protection végétalisée sur la face visible du domaine public sont interdites.

Les soubassements pleins des clôtures lorsqu'ils existeront et lorsqu'ils seront réalisés en matériaux non destinés à rester apparents tels que béton, bloc de béton aggloméré etc... seront enduits.

## **ARTICLE UI 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.

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

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

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE GROSLAY REGLEMENT

## **ARTICLE UI 13 : ESPACES LIBRES – PLANTATIONS - ESPACES BOISES**

### **AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

#### **Dispositions générales**

Des écrans végétaux seront prévus en bordure de voies publiques, autour des parcs de stationnement, aires de stockage de matériels afin de favoriser une meilleure intégration dans l'environnement.

10% minimum de la superficie du terrain (hors trottoir) seront réalisés en espaces verts, hormis en **secteur UIc** où cette superficie est portée à 5%.

Ces espaces verts doivent comprendre au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'espace non construit, sauf en **UIc** où les espaces verts doivent comprendre un arbre pour 200 m<sup>2</sup> d'espace non construit.

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

## **ARTICLE UI 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 UI 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.

## **Titre III**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER**

**Zone à urbaniser à vocation d'équipements sportifs et culturels 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.**

Ce secteur correspond aux lieudits des Hauts Buissons

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE AUb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations et occupations du sol de toute nature si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.
- Les constructions à usage d'habitation hormis celles strictement indispensables à la surveillance ou au gardiennage des établissements existants ou autorisés.
- Les installations classées soumises à autorisation.
- Les constructions ou installations à destination :
  - d'activités industrielles,
  - d'hôtellerie,
  - de commerce et d'artisanat,
  - d'entrepôts
- 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.
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les carrières.
- Les décharges
- Les dépôts de toute nature

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

**L'urbanisation du secteur devra être réalisée sous forme d'un aménagement d'ensemble, compatible avec les "orientations d'aménagement et de programmation" jointes au présent règlement.  
L'urbanisation peut être exécutée par tranches opérationnelles.**

**Sont autorisés sous réserve d'avoir satisfait à ces conditions préalables d'aménagement :**

- Les équipements sportifs, culturels et les bureaux intégrés à ces équipements
- Les aires de stationnement qui y sont liées
- 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 équipements autorisés
- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.

# 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**.

▪ **La RD 311** (*Rue de Montmagny et Avenue de la République*), **la RD 193** (*Rue du Lac Marchais*) sont de **catégorie 4**.

Dans une bande de **250 m** pour les voies de **catégorie 2**, 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 lié à la dissolution naturelle du gypse**: un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage les zones présentant des risques de mouvement de terrains (effondrement, affaissement) liés à la dissolution naturelle du gypse. 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 mise en annexe V. L'assainissement autonome, les rejets d'effluents et d'eaux pluviales dans le sol sont interdits ainsi que les puisards et les pompages.

• **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 AUB 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 et l'enlèvement des ordures ménagères.

#### 1 - ACCÈS

**L'accès principal à la zone se fera depuis la route de Montmagny.**

#### 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.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné à des dispositions spécifiques si les accès présentent un risque pour la sécurité (débouchés dangereux..)

#### 3 – SENTES ET CHEMINS PIÉTONNIERS

Le Chemin rural n°19 dit Chemin Latéral repéré au plan de zonage 1/1 devra être préservé en application de l'article L 151-38 du code de l'urbanisme afin de pérenniser le maillage de liaisons douces existant.  
Les chemins identifiés constituent des cheminements piétonniers privilégiés tissant un maillage ; à l'occasion de projets de construction ou d'aménagement, ces chemins et sentes ne doivent pas disparaître. Ce n'est pas le caractère piétonnier exclusif qui doit être préservé, mais l'existence physique et juridique de ces chemins pour assurer la continuité de l'itinéraire pour le piéton. Cette règle reste compatible avec la circulation automobile et l'accessibilité de ces chemins par des véhicules ou leur aménagement pour les rendre carrossables.

### ARTICLE AUB 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 génératrice d'eaux usées doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

En l'absence de réseau ou si des difficultés techniques ne permettent pas le raccordement au réseau public, l'assainissement individuel peut être autorisé si la nature du sol le permet. Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

Pour les projets comportant plusieurs constructions, l'autorisation de construire ou de lotir peut être subordonnée à la réalisation d'un réseau aboutissant à une station d'épuration commune.

Les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux, est interdite.

Par ailleurs, les installations doivent être conçues pour être branchées, aux frais des bénéficiaires, au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

Lorsque l'altimétrie du terrain rend impossible le raccordement gravitaire de la construction au réseau d'assainissement collectif, le relevage des eaux est à la charge du pétitionnaire.

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE GROSLAY REGLEMENT

## **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.

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 Aub 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 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 Aub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins **6 m.** de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

### **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 (poste de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc ...).

Les prescriptions suivantes s'appliquent complémentaires à celles communes à la zone

### **IMPLANTATION PAR RAPPORT à l'Avenue du Paris**

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

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

1<sup>ère</sup> 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 existante ou initiale ait une surface de plancher hors œuvre nette au moins égale à 60 m<sup>2</sup>.

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE GROSLAY REGLEMENT

## **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES FERRÉES**

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 20 m. du rail de la voie de circulation principale la plus proche.

## **ARTICLE AUb 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN**

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de la zone :**

- Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins **10 m** des limites séparatives de la zone.

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

Aucune prescription

## **ARTICLE AUb 9 - EMPRISE AU SOL**

Aucune prescription

## **ARTICLE AUb 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.**

## **CAS PARTICULIER**

### **Les règles 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 AUb 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

### **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 2 m** pouvant être doublées d'une haie vive. Elles seront d'un modèle homogène, simple et sans décoration sur l'ensemble de la zone.
- La clôture sur la voie publique ne comportera qu'un seul portail de garage par voie.
- Les clôtures maçonnées devront obligatoirement recevoir un parement de finition sur les deux faces (intérieure et extérieure).

## PLAN LOCAL D'URBANISME DE GROSLAY REGLEMENT

- 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 encastrer 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 AUB 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.

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.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une de formes suivantes :

- Réalisation de places de stationnement sur un terrain situé à moins de 300 mètres des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- Acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé à moins de 300 mètres de la construction.
- Concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé à moins de 300 mètres.

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

Sont dispensés de ces règles de stationnement les terrains destinés à la reconstruction, pour un même usage, d'un immeuble sinistré.

## **ARTICLE AUB 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES**

### **AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

#### **Parcs de stationnement et leurs accès**

Des écrans sous forme de véritables structures végétales seront prévus autour des parcs de stationnement, aires de stockage de matériels afin que l'aspect de l'ensemble de l'établissement soit satisfaisant.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE GROSLAY  
REGLEMENT

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

**ARTICLE AUB 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 AUB 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.

**Zone à urbaniser à vocation principale d'activités économiques pouvant comporter notamment des commerces, des établissements scientifiques, techniques et industriels, des bureaux, de l'artisanat et des services et dont la mise en œuvre nécessite la réalisation d'une opération d'ensemble, éventuellement par tranche.**

Cette zone correspond au Mont de Sarcelles.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE AUc 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.

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

**L'urbanisation du secteur devra être réalisée sous forme d'un aménagement d'ensemble.  
Elle pourra toutefois être exécutée par tranches.**

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

- Les constructions à usage principal d'activités économiques
- 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 lié à la dissolution naturelle du gypse:** un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage les zones présentant des risques de mouvement de terrain (effondrement, affaissement) liés à la dissolution naturelle du gypse. 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 mise en annexe V. L'assainissement autonome, les rejets d'effluents et d'eaux pluviales dans le sol sont interdits ainsi que les puisards et les pompages.

**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 AUc 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 envisagés 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.

La création de voies publiques ou collectives communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions minimales suivantes :

##### Voies principales.

Emprise minimum de 15 m. pour comprendre l'aménagement de trottoirs, de circulations douces, d'espaces verts, de plantations d'alignement, de noues et de stationnement.

##### Voies secondaires

Emprise minimum de 12 m

Ces règles ne sont pas applicables aux voiries situées sur les limites communales.

### ARTICLE AUc 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 appartient 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- autres réseaux de télécommunications**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent obligatoirement être enterrés. Il est préconisé la pose d'un fourreau pour le passage des réseaux de télécommunications.

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 où à l'intérêt des lieux avoisinants.

### **ARTICLE AUc 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 AUc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou en retrait d'au moins **5 m.** de la limite d'emprise publique de la voie.

#### **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 AUc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE LA ZONE**

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative de la zone.

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

Aucune prescription

### **ARTICLE AUc 9 - EMPRISE AU SOL**

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE GROSLAY REGLEMENT

Aucune prescription

## ARTICLE AUc 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

**La hauteur totale (HT)** des constructions telle que définie dans l'annexe du présent règlement et hors équipements en toiture devra être mesurée à partir du **terrain fini**. Sur les terrains en pente, cette hauteur se mesure verticalement en chaque point de la construction.

La hauteur totale (HT) des constructions ne peut excéder :

**Bureaux et Hôtels : 18 mètres**

**Autres destinations : 12 mètres**

### 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 AUc 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. Les matériaux de couverture précaires sont interdits (papiers goudronnés, tôles ondulées..)

## ARTICLE AUc 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 AUc 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

### AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES

#### Dispositions générales

Le maintien ou la création d'espaces verts devra représenter au moins **10%** de la superficie du terrain. Les parties de terrain non construites ou non occupées par les installations, aires de stationnement ou voies seront plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'espace non construit.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE GROSLAY  
REGLEMENT

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

**ARTICLE AUc 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 AUc 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.

**Zone à urbaniser à vocation d'équipements publics 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 au lieudit LES PRÉS PIREAUX, qui aujourd'hui ne dispose pas de tous les équipements nécessaires à son urbanisation et pour laquelle a été définie « l'orientation d'aménagement » n° 2.

Celle-ci précise les conditions d'aménagement de ce secteur, destiné à recevoir la construction d'un collège.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE AUd 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les établissements ou installations soumis à autorisation
- Les affouillements et les exhaussements des sols qui ne seraient pas directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Les constructions à usage d'activités
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
- 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.

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

**Sont autorisés :**

- Les équipements publics et d'intérêt collectif et les aires de stationnement qui y sont liées à la condition qu'ils fassent l'objet d'un aménagement d'ensemble.
- 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 équipements publics autorisés
- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.

**L'urbanisation du secteur est subordonnée à un aménagement d'ensemble prenant en compte les directives d'aménagement et le schéma de principe de « l'Orientation d'aménagement et de programmation » des Prés Pireaux .**

# 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 lié à la dissolution naturelle du gypse**: un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage les zones présentant des risques de mouvement de terrain (effondrement, affaissement) liés à la dissolution naturelle du gypse. 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 mise en annexe V. L'assainissement autonome, les rejets d'effluents et d'eaux pluviales dans le sol sont interdits ainsi que les puisards et les pompages.

• **Terrains alluvionnaires compressibles**: un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage, des zones d'alluvions tourbeuses compressibles présentant un faible taux de travail (moins de 2 kg au cm<sup>2</sup>) où l'eau est présente à moins de 2 mètres de profondeur.

Dans ces secteurs alluvionnaires, les maîtres d'ouvrage et les constructeurs doivent être alertés sur les risques de tassement du sol sous la charge de constructions même légères. Il incombe aux constructeurs de prendre toutes mesures pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans ces secteurs (notamment les sous-sols et les vides sanitaires) et de s'assurer de la compatibilité du sol avec un assainissement autonome. Il conviendra de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe V.

• **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.

## PLAN LOCAL D'URBANISME DE GROSLAY REGLEMENT

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

### SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE AUd 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 et l'enlèvement des ordures ménagères.

##### 1 - ACCÈS

**Les accès et la desserte de l'opération devront respecter les principes et directives d'aménagement figurant dans « l'Orientation d'Aménagement et de Programmation » n° 2.**

##### 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.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné à des dispositions spécifiques si les accès présentent un risque pour la sécurité (débouchés dangereux..)

##### 3 – SENTES ET CHEMINS PIÉTONNIERS

Le chemin rural n° 19 dit Chemin Latéral repéré au plan de zonage 1/1 devra être préservé en application de l'article L 151-38 du code de l'urbanisme afin de pérenniser le maillage de liaisons douces existant.

Les chemins identifiés constituent des cheminements piétonniers privilégiés tissant un maillage ; à l'occasion de projets de construction ou d'aménagement, ces chemins et sentes ne doivent pas disparaître. Ce n'est pas le caractère piétonnier exclusif qui doit être préservé, mais l'existence physique et juridique de ces chemins pour assurer la continuité de l'itinéraire pour le piéton. Cette règle reste compatible avec la circulation automobile et l'accessibilité de ces chemins par des véhicules ou leur aménagement pour les rendre carrossables.

#### ARTICLE AUd 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

##### 1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle 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.

Toute nouvelle construction, extension ou changement d'affectation doit faire l'objet d'une limitation ou d'une régulation des eaux

## PLAN LOCAL D'URBANISME DE GROSLAY REGLEMENT

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 A Ud 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Aucune prescription

### **ARTICLE A Ud 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 ædificandi – Toutes occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception des équipements publics ou d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers.  
Tout agrandissement et la reconstruction après sinistre des habitations existantes sont interdits.

Première 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 m<sup>2</sup>.

#### **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES FERRÉES**

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 20 m. du rail de la voie de circulation principale la plus proche.

#### **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 A Ud 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 mètres**.

### 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 AUd 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Aucune prescription

### ARTICLE AUd 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune prescription

### ARTICLE AUd 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée en tout point de l'égout du toit, par rapport au terrain naturel, ne pourra pas excéder **9 mètres**.

### CAS PARTICULIERS

**Les règles 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 AUd 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 2 m** pouvant être doublées d'une haie vive. Elles seront d'un modèle homogène, simple et sans décoration sur l'ensemble de la zone.
- 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 encastrier 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 ...



## PLAN LOCAL D'URBANISME DE GROSLAY REGLEMENT

### 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 AUd 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doit être assuré en dehors des voies publiques et privées. Il sera réalisé sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

### **ARTICLE AUd 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS**

#### 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 m<sup>2</sup> d'espace non construit.

Les voies d'accès et les parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former écran.

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

### **ARTICLE AUd 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 AUd 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.

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<sup>ère</sup> 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 m<sup>2</sup>.

#### **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 m<sup>2</sup> 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.



**Zone à urbaniser à vocation d'activités économiques, d'équipements sportifs et culturels et d'équipements paysagers 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.**

Ce secteur correspond aux lieudits Les Grandes Bornes

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE AUh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation hormis celles strictement indispensables à la surveillance ou au gardiennage des établissements existants ou autorisés.
- 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.
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les carrières.
- Les décharges
- Les dépôts de toute nature

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

**L'urbanisation du secteur devra être réalisée sous forme d'un aménagement d'ensemble, compatible avec les "orientations d'aménagement et de programmation" jointes au présent règlement.**

**L'urbanisation peut être exécutée par tranches opérationnelles.**

**Sont autorisés sous réserve d'avoir satisfait à ces conditions préalables d'aménagement :**

- Les activités économiques, les équipements sportifs, culturels et les bureaux intégrés à ces équipements , les équipements paysagers,
- Les aires de stationnement qui y sont liées
- 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 équipements autorisés.
- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.

## PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

### - LES RISQUES ET NUISANCES

**Le constructeur devra respecter trois types de contraintes :**

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE GROSLAY REGLEMENT

## **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.**
  
- **La RD 311 (Rue de Montmagny et Avenue de la République), la RD 193 (Rue du Lac Marchais) sont de catégorie 4.**

Dans une bande de **250 m** pour les voies de **catégorie 2**, 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 lié à la dissolution naturelle du gypse:** un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage les zones présentant des risques de mouvement de terrain (effondrement, affaissement) liés à la dissolution naturelle du gypse. 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 mise en annexe V. L'assainissement autonome, les rejets d'effluents et d'eaux pluviales dans le sol sont interdits ainsi que les puisards et les pompages.

• **Terrains alluvionnaires compressibles:** un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage, des zones d'alluvions tourbeuses compressibles présentant un faible taux de travail (moins de 2 kg au cm<sup>2</sup>) où l'eau est présente à moins de 2 mètres de profondeur.

Dans ces secteurs alluvionnaires, les maîtres d'ouvrage et les constructeurs doivent être alertés sur les risques de tassement du sol sous la charge de constructions même légères. Il incombe aux constructeurs de prendre toutes mesures pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans ces secteurs (notamment les sous-sols et les vides sanitaires) et de s'assurer de la compatibilité du sol avec un assainissement autonome. Il conviendra de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe V.

• **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 AUH 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 et l'enlèvement des ordures ménagères.

#### 1 - ACCÈS

**L'accès principal à la zone se fera depuis la route de Montmagny.**

#### 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.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné à des dispositions spécifiques si les accès présentent un risque pour la sécurité (débochés dangereux..)

#### 3 – SENTES ET CHEMINS PIÉTONNIERS

Le Chemin rural n°19 dit Chemin Latéral repéré au plan de zonage 1/1 devra être préservé en application de l'article L 151-38 du Code de l'Urbanisme.

Les chemins identifiés constituent des cheminements piétonniers privilégiés tissant un maillage ; à l'occasion de projets de construction ou d'aménagement, ces chemins et sentes ne doivent pas disparaître. Ce n'est pas le caractère piétonnier exclusif qui doit être préservé, mais l'existence physique et juridique de ces chemins pour assurer la continuité de l'itinéraire pour le piéton. Cette règle reste compatible avec la circulation automobile et l'accessibilité de ces chemins par des véhicules ou leur aménagement pour les rendre carrossables.

### ARTICLE AUH 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 génératrice d'eaux usées doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

En l'absence de réseau ou si des difficultés techniques ne permettent pas le raccordement au réseau public, l'assainissement individuel peut être autorisé si la nature du sol le permet. Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

Pour les projets comportant plusieurs constructions, l'autorisation de construire ou de lotir peut être subordonnée à la réalisation d'un réseau aboutissant à une station d'épuration commune.

Les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux, est interdite.

Par ailleurs, les installations doivent être conçues pour être branchées, aux frais des bénéficiaires, au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

Lorsque l'altimétrie du terrain rend impossible le raccordement gravitaire de la construction au réseau d'assainissement collectif, le relevage des eaux est à la charge du pétitionnaire.

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE GROSLAY REGLEMENT

## **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.

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 AUH 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 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 AUH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins **6 m.** de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

### **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 (poste de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc ...).

Les prescriptions suivantes s'appliquent complémentairement à celles communes à la zone

### **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 collectif liés à la voirie et aux réseaux divers.

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

1<sup>ère</sup> 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 existante ou initiale ait une surface de plancher hors œuvre nette au moins égale à 60 m<sup>2</sup>.

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE GROSLAY REGLEMENT

## **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES FERRÉES**

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 20 m. du rail de la voie de circulation principale la plus proche.

## **ARTICLE AUh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN**

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de la zone :**

- Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins **10 m** des limites séparatives de la zone.

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

Aucune prescription

## **ARTICLE AUh 9 - EMPRISE AU SOL**

Aucune prescription

## **ARTICLE AUh 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**.

## **CAS PARTICULIER**

### **Les règles 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 AUh 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

### **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 2 m** pouvant être doublées d'une haie vive. Elles seront d'un modèle homogène, simple et sans décoration sur l'ensemble de la zone.
- La clôture sur la voie publique ne comportera qu'un seul portail de garage par voie.

## PLAN LOCAL D'URBANISME DE GROSLAY REGLEMENT

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

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.

Sont dispensés de ces règles de stationnement les terrains destinés à la reconstruction, pour un même usage, d'un immeuble sinistré.

## **ARTICLE AUh 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES**

### **AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

#### **Parcs de stationnement et leurs accès**

Des écrans sous forme de véritables structures végétales seront prévus autour des parcs de stationnement, aires de stockage de matériels afin que l'aspect de l'ensemble de l'établissement soit satisfaisant.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE GROSLAY  
REGLEMENT

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

**ARTICLE AUh 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 AUh 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.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE GROSLAY  
REGLEMENT

# AUp

**Zone à urbaniser pour l'accueil et le logement des gens du voyage, ne disposant pas de tous les équipements nécessaires et nécessitant la réalisation d'une opération d'ensemble.**

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE AUp 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations autres que celles autorisées à l'article 2.

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

#### Sont autorisés :

- L'aménagement de terrains pour l'accueil et le logement des gens du voyage
- Toutes les constructions nécessaires aux aménagements autorisés
- Les locaux techniques liés à la voirie et aux réseaux divers
- Le stationnement des caravanes
- Les clôtures.

#### PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

##### - LES RISQUES ET NUISANCES

**Le constructeur devra respecter trois types de contraintes :**

#### **1°) Isolation acoustique des bâtiments à usage d'habitation et d'enseignement contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.**

L'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 portant classement des infrastructures de transports terrestres dans les communes de Montmagny et de Groslay précise, pour chacun des tronçons d'infrastructures de transports terrestres existantes ou en projet (routières, ferroviaires) sur le territoire des communes :

- 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 :

#### **Voies routières :**

##### **Montmagny :**

- la RD 193 E (avenue Maurice Utrillo) est de catégorie 4

##### **Groslay :**

- L'avenue du Parisis (ex B.I.P.) est de catégorie 2
- Les bretelles d'échange Avenue du Parisis /RD 301 et 125 sont de catégorie 3
- la RD 311 (rue de Montmagny, avenue de la République) est de catégorie 4

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



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE GROSLAY REGLEMENT

## **Voie ferrée :**

La ligne de la grande ceinture de Paris est de catégorie 1

Dans une bande de 300 mètres pour la ligne de la grande ceinture de Paris, 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 situées en annexe du présent règlement.

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

• **Terrains alluvionnaires compressibles:** un liseré graphique matérialise, sur le plan de zonage, des zones d'alluvions tourbeuses compressibles présentant un faible taux de travail (moins de 2kg au cm<sup>2</sup>) où l'eau est présente à moins de 2 mètres de profondeur.

Dans ces secteurs alluvionnaires, les maîtres d'ouvrage et les constructeurs doivent être alertés sur les risques de tassement du sol sous la charge de constructions même légères. Il incombe aux constructeurs de prendre toutes mesures pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans ces secteurs et de s'assurer de la compatibilité du sol avec un assainissement autonome. Il conviendra de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe V.

• **Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols :** il incombe 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 en annexe.

## **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 AUp 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'aménagement, 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 et l'enlèvement des ordures ménagères.

#### 1- ACCÈS

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

#### 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.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.  
Aucune longueur cumulée des voies en impasse et accès particuliers n'est imposée si la conception générale du projet et la qualité de l'aménagement prévu le justifient.

### ARTICLE AUp 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

#### 2 - ASSAINISSEMENT

##### a) Eaux usées

Toute construction ou installation génératrice d'eaux usées doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

En l'absence de réseau ou si des difficultés techniques ne permettent pas le raccordement au réseau public, l'assainissement individuel peut être autorisé si la nature du sol le permet. Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

Les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

##### 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, etc...) doivent être systématiquement recherchées.

Toute installation et construction doivent faire l'objet d'une limitation et d'une régulation des eaux pluviales issues du ruissellement afin de ne pas aggraver la situation existante.

Les eaux pluviales des voiries devront être traitées dans un séparateur hydrocarbures avant rejet sur le réseau public.

#### 3 - AUTRES RÉSEAUX

##### a) Electricité-Téléphone

Pour toute installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent obligatoirement être enterrés.

## PLAN LOCAL D'URBANISME DE GROSLAY REGLEMENT

### **b) Collecte des déchets**

Un espace destiné à recevoir la collecte sélective des déchets devra être aménagé sur la propriété. Les espaces de collecte des déchets doivent être intégrés dans l'environnement.

#### **ARTICLE AU<sub>p</sub> 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Aucune prescription.

#### **ARTICLE AU<sub>p</sub> 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies.

#### **ARTICLE AU<sub>p</sub> 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN**

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives.

#### **ARTICLE AU<sub>p</sub> 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Aucune prescription.

#### **ARTICLE AU<sub>p</sub> 9 - EMPRISE AU SOL**

Aucune prescription

#### **ARTICLE AU<sub>p</sub> 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur (H) des constructions, définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **5m**.

#### **ARTICLE AU<sub>p</sub> 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Toute construction ou ouvrage à édifier ou modifier devra tenir compte de l'environnement existant et s'y inscrire harmonieusement.

Les matériaux de façade seront de teinte neutre, s'harmonisant avec l'environnement naturel.

La couleur des matériaux devra se fondre le plus possible dans l'environnement naturel.

Les clôtures pourront être grillagées et doublées de haies vives. Toute couleur s'harmonisant avec l'environnement naturel est autorisée, à l'exception des couleurs criardes et du blanc.

#### **ARTICLE AU<sub>p</sub> 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des installations doit être assuré en dehors des voies publiques et privées. Lors de toute modification des installations autorisées, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

#### **ARTICLE AU<sub>p</sub> 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES**

Les parties de terrain non construites et non occupées par des aires de stationnement et voies privées doivent être plantées, les plantations concourant à la délimitation et à l'utilisation des espaces.

Les voies d'accès, aires de manoeuvre et stationnements situés à proximité des limites parcellaires pourront être plantées de haies vives d'essences locales naturelles.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE GROSLAY  
REGLEMENT

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

**ARTICLE AUp 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 AUp 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.

## **Titre IV**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

PLAN LOCAL D'URBANISME DE GROSLAY  
REGLEMENT

**N**

**ZONE NATURELLE À PROTÉGER EN RAISON DE LA QUALITÉ DES SITES,  
DES MILIEUX NATURELS ET DES PAYSAGES**

Elle comprend les secteurs :

**Na, Nb, Nc , Nd et Ne qui bénéficient de dispositions particulières à l'article 2.**

**La zone Na** correspond à des zones de transition entre tissu bâti et secteurs naturels.

**La zone Nb** correspond au périmètre du futur parc régional de la Butte Pinson

**La zone Nc** correspond aux lieudits « Les Carrières », « le Mont », « le Désert », « le Pin » sur lesquels un périmètre régional d'intervention foncière a été créé afin de protéger et valoriser cet espace naturel.

**La zone Nd** correspond aux grands jardins situés en fond de parcelles sur les secteurs des Montries et des Mériens.

**La zone Ne** réservée à la création de jardins familiaux

**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les installations et occupations du sol de toute nature si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.
- Toute nouvelle construction à usage d'habitations ou d'activités (artisanat, industrie, commerces, services ...)
- Les affouillements et les exhaussements des sols qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Le stationnement des caravanes.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.
- les garages
- Les carrières.
- Les décharges.
- Les dépôts de toute nature.
- Dans les espaces boisés classés, tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE GROSLAY REGLEMENT

## **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPÉCIALES**

**Sont autorisés :**

### **ZONE N**

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne intégration au paysage
- Les coupes et abattages d'arbres sous réserve d'une autorisation préalable dans les espaces boisés classés.
- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés avec les travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- les abris de jardin dans la limite d'un abri par unité foncière. La Surface de plancher de cet abri est limitée à 10 m<sup>2</sup>.

### **SECTEUR Na**

**Les prescriptions suivantes s'appliquent complémentaires à celles communes à la zone.**

- L'extension et l'aménagement des habitations existantes régulièrement autorisées, sous réserve que la Surface de plancher après extension n'excède pas **150 m<sup>2</sup>**.  
Sont exclus du bénéfice de cette disposition :
  - les abris de jardin et autres locaux pouvant constituer un abri ;
  - les constructions provisoires et les caravanes ;
  - les constructions ayant une superficie de plancher inférieure à 60 m<sup>2</sup>.
- les abris de jardin dans la limite d'un abri par unité foncière. La Surface de plancher de cet abri est limitée à 10 m<sup>2</sup>.
- Les garages (pouvant contenir 2 véhicules maximum) uniquement s'ils sont situés sur le terrain où se trouve une construction principale à usage d'habitation régulièrement autorisée. N'est pas considéré comme construction principale à usage d'habitation :
  - les abris de jardin et autres locaux pouvant constituer un abri ;
  - les constructions provisoires et les caravanes ;
  - les constructions ayant une superficie de plancher inférieure à 60 m<sup>2</sup>.

### **SECTEUR Nb**

**Les prescriptions suivantes s'appliquent complémentaires à celles communes à la zone.**

- Les aménagements en vue de l'accueil du public dans le cadre du futur Parc Régional de la Butte Pinson sous réserve d'une bonne intégration dans le site :
  - les aires de stationnement,
  - les équipements de loisirs liés à la vocation d'espace naturel du secteur.
  - l'installation et l'extension d'un centre équestre.
  - les logements et bâtiments nécessaires pour assurer la surveillance ou le gardiennage du parc et des établissements autorisés

### **SECTEUR Nc**

**Les prescriptions suivantes s'appliquent complémentaires à celles communes à la zone.**

- Les aménagements en vue de l'accueil du public dans le cadre du périmètre régional sous réserve d'une bonne intégration dans le site :
  - les aires de stationnement non imperméabilisées.
  - une extension du cimetière

### **SECTEUR Nd**

**Les prescriptions suivantes s'appliquent complémentaires à celles communes à la zone.**

- les abris de jardin dans la limite d'un abri par unité foncière. La surface de plancher de cet abri est limitée à 10 m<sup>2</sup>

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE GROSLAY REGLEMENT

## SECTEUR Ne

**Les prescriptions suivantes s'appliquent complémentirement à celles communes à la zone.**

- les abris de jardin et constructions de plein air (pergolas, gloriottes, kiosque...) destinés à la création de jardins familiaux. La Surface de plancher des abris de jardin est limitée à 10 m<sup>2</sup>.
- les aires de stationnement liées aux jardins familiaux.

## 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 (~~B.I.P.~~) 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 IV figurant au présent règlement.

L'arrêté préfectoral du 15 avril 2003 et la carte de classement des infrastructures de transports terrestres dans la commune de Groslay sont joints en annexe IV du règlement.

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

##### **Zone N et SECTEURS Na, Nc, Nd et Ne**

- **Risque de mouvement de terrain lié à la dissolution naturelle du gypse**: un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage les zones présentant des risques de mouvement de terrains (effondrement, affaissement) liés à la dissolution naturelle du gypse. 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 mise en annexe V.

##### **Zone N et SECTEUR Nc**

- **Risque d'inondation pluviale**. Plusieurs axes d'écoulement pluvial sont situés sur la commune. En conséquence, toute nouvelle construction ne pourra être édifiée à moins de 10 mètres de part et d'autre des axes d'écoulement indiqués au plan de zonage afin de permettre le libre écoulement des eaux.

##### **SECTEUR Nc**

- **Risque d'effondrement lié à la présence de carrières souterraines abandonnées** : un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage les zones présentant des risques de mouvement de terrains liés à la présence de carrières souterraines abandonnées. Dans ces secteurs toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol doit être soumise à l'avis du service de l'État compétent en matière de carrières, selon les indications portées dans la Servitude d'Utilité Publique correspondante. Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des conditions spéciales de nature à assurer la stabilité des constructions.



## PLAN LOCAL D'URBANISME DE GROSLAY REGLEMENT

Le bénéficiaire de l'autorisation sera tenu de se conformer préalablement à la réalisation du projet, aux conditions spéciales qui lui sont prescrites. Peuvent notamment être imposés : le comblement des vides, les consolidations souterraines, les fondations profondes. Dans le cas où la nature du sous-sol est incertaine, une campagne de reconnaissance pourra être prescrite préalablement à la définition des travaux nécessaires.

### **ZONE N et SECTEUR Nb**

• **Terrains alluvionnaires compressibles**: un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage, des zones d'alluvions tourbeuses compressibles présentant un faible taux de travail (moins de 2 kg au cm<sup>2</sup>) où l'eau est présente à moins de 2 mètres de profondeur.

Dans ces secteurs alluvionnaires, les maîtres d'ouvrage et les constructeurs doivent être alertés sur les risques de tassement du sol sous la charge de constructions même légères. Il incombe aux constructeurs de prendre toutes mesures pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans ces secteurs (notamment les sous-sols et les vides sanitaires) et de s'assurer de la compatibilité du sol avec un assainissement autonome. Il conviendra de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe V.

### **ZONE N ET TOUS SECTEURS**

• **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

### **LES PROTECTIONS**

#### **1°) Espaces boisés classés :**

Toutes mesures devront être prises pour conserver, protéger ou conforter les boisements.

#### **2°) Sites archéologiques**

Un liseré graphique matérialise, sur le plan de zonage, les secteurs géographiques du territoire communal susceptibles de contenir des vestiges archéologiques. Toutes mesures devront être prises pour assurer la protection du patrimoine archéologique.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques en application de l'article R111-4 du Code de l'Urbanisme.

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE GROSLAY REGLEMENT

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE N 3 - ACCES 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 et l'enlèvement des ordures ménagères.

#### SENTES ET CHEMINS PIÉTONNIERS

Les sentes et chemins piétonniers repérés au plan de zonage 1/1 devront être préservés en application de l'article 151-38 du code de l'urbanisme afin de pérenniser le maillage de liaisons douces existant :

- ✓ le Chemin rural n°60 dit de la Haie des Champs
- ✓ le Chemin rural n°61 dit des Thioux
- ✓ le Chemin rural n°53 dit du Désert
- ✓ le chemin rural n°71 dit du Cimetière
- ✓ le Chemin rural n°65 dit de la Carrière à Bridault à Antheaume
- ✓ le Chemin rural n°12 du Clos d'Ecouen
- ✓ le chemin rural n°44 des Montries
- ✓ le Chemin rural n°49 de la Fontaine au Savat
- ✓ le Chemin rural n°28 du Champ à Loup
- ✓ le chemin rural n°24 dit Chemin de la ruelle de la Saussaye
- ✓ le chemin rural n°1 du Clos de Paris

Les chemins identifiés, constituent des cheminements piétonniers privilégiés tissant un maillage ; à l'occasion de projets de construction ou d'aménagement, ces chemins et sentes ne doivent pas disparaître. Ce n'est pas le caractère piétonnier exclusif qui doit être préservé, mais l'existence physique et juridique de ces chemins pour assurer la continuité de l'itinéraire pour le piéton. Cette règle reste compatible avec la circulation automobile et l'accessibilité de ces chemins par des véhicules ou leur aménagement pour les rendre carrossables.

### ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 1 - EAU POTABLE

**Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public.**

#### 2 – ASSAINISSEMENT

##### a) Eaux usées

Toute construction génératrice d'eaux usées doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

En l'absence de réseau autorisé ou si des difficultés techniques ne permettent pas le raccordement au réseau public, l'assainissement individuel peut être autorisé si la nature du sol le permet. Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

Par ailleurs, les installations doivent être conçues pour être branchées, aux frais des bénéficiaires, au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

##### 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.

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.

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE GROSLAY REGLEMENT

## 3 - AUTRES RÉSEAUX

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.

## ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription

## ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

### Zone N sauf SECTEUR Na

#### RECU L INDIQUE

- Les constructions nouvelles et extensions ne peuvent être édifiées dans la marge de recul indiquée au plan.
- Si aucun recul ne figure au plan, les constructions et extensions ne peuvent être édifiées à moins de 6 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées et des chemins ruraux.

#### SECTEUR Na

Les constructions et extensions ne peuvent être édifiées à moins de **6 m** de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

#### CAS PARTICULIERS

Cette prescription ne s'applique pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants,
- aux annexes des constructions existantes,
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie, à la distribution publique d'eau potable et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, station d'épuration, abribus, pylônes, etc...)

#### IMPLANTATION PAR RAPPORT à l'Avenue du Parisis

Zone non ædificandi – Toutes occupations et 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 existantes sont interdits.

Première 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 au moins égale à 60 m<sup>2</sup>

#### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES FERRÉES

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 20 mètres du rail de la voie de circulation principale la plus proche.

## ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

#### RÈGLE GÉNÉRALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

La largeur (L) des marges d'isolement doit être 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 **4 mètres**.

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE GROSLAY REGLEMENT

## SECTEURS Na et Nd

### Les prescriptions suivantes s'appliquent complémentaires à celles communes à la zone :

Les abris de jardin pourront être édifiés sur les limites séparatives.

### 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'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc.).

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

Aucune prescription

### **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

Aucune prescription

### **ARTICLE N 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 à l'annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **7** mètres.

Les niveaux aménageables autorisés des constructions sont au maximum : 1 rez-de-chaussée, 1 étage, 1 niveau de combles soit R+1+C.

## **ZONE N et TOUS SECTEURS**

La hauteur (H) des constructions à usage d'abris de jardin, définie à l'annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder **2,50 m**.

### CAS PARTICULIERS

- Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire. Elle pourra toutefois être limitée si l'insertion de l'équipement dans le site est de nature à porter une atteinte grave au paysage.

### **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **SECTEUR Ne**

### **ABRIS POUR JARDINS FAMILIAUX**

#### **Façades**

Les parois verticales des abris de jardin seront de ton brun foncé, anthracite foncé, gris clair ou vert foncé.

#### **Couvertures**

La couverture de l'abri sera de même ton que ce qui est autorisé pour les façades.

Les toitures-terrasses végétalisées sont autorisées.

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE GROSLAY REGLEMENT

## LES CLÔTURES

### 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 2 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).
- 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 ne dépasseront pas 2 mètres.

## ARTICLE N 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 pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

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.

Sont dispensés de ces règles de stationnement les terrains destinés à la reconstruction, pour un même usage, d'un immeuble sinistré.

## ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, cyprès et autres conifères sont proscrits.

### ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Toute demande de défrichement (article L.311-1 et suivants du code forestier) portant sur cet espace est rejetée de plein droit.

En dehors des exceptions mentionnées ci-après conformément à l'article R.421-23-2 du Code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable auprès du service forestier de la Direction Départementale des Territoires.

En espace boisé classé (EBC), aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :

- arbres dangereux, chablis ou morts,
- dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé,
- si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupe autorisées,
- ou en forêt publique soumise au régime forestier.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE GROSLAY  
REGLEMENT

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

**ARTICLE N 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 N 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.