



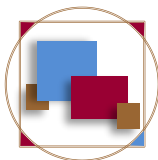
RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

RÈGLEMENT ET ZONAGE

RÉUNION PUBLIQUE DU 28 FÉVRIER 2023



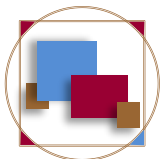
QUEL EST LE CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME ?



LE P.L.U. COMPREND CINQ DOCUMENTS :

1. *UN **RAPPORT DE PRÉSENTATION** QUI COMPREND LE DIAGNOSTIC ET L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT*
2. *UN PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES : LE **P.A.D.D.***
3. *DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR DES SECTEURS OU THÉMATIQUES : LES **O.A.P.***
4. *UN **RÈGLEMENT** ET UN **PLAN DE ZONAGE** QUI DÉLIMITE LES QUATRE ZONES DÉFINIES PAR LA LOI : LES ZONES URBAINES : **U**, LES ZONES À URBANISER : **AU**,
LES ZONES AGRICOLES : **A**, LES ZONES NATURELLES : **N***
5. *LES **ANNEXES** AVEC LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE*

LA DÉMARCHE



TROIS GRANDES ÉTAPES JUSQU'À L'ARRÊT DU P.L.U.

ETAPE 1

ETAPE 2

ETAPE 3

ARRÊT
DU
P.L.U.

ÉTABLIR UN DIAGNOSTIC
PARTAGÉ DU TERRITOIRE
DE GROSLAY



ÉTABLIR UN PROJET DE
DÉVELOPPEMENT DURABLE
LE P.A.D.D.

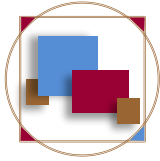


LA TRANSCRIPTION :
ZONAGE ET RÈGLEMENT
O.A.P.



QUI ANALYSE ET DRESSE
DES CONSTATS ET QUI
RECENSE LES ENJEUX

QUI COMPREND LES GRANDES
ORIENTATIONS CHOISIES POUR
RÉPONDRE AUX ENJEUX SOULÉVÉS



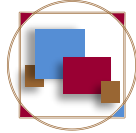
QU'EST-CE QUE LE RÈGLEMENT ET LE ZONAGE ?

Le Règlement, document écrit, et le Zonage, document graphique, sont destinés à réglementer l'utilisation des sols du territoire communal.

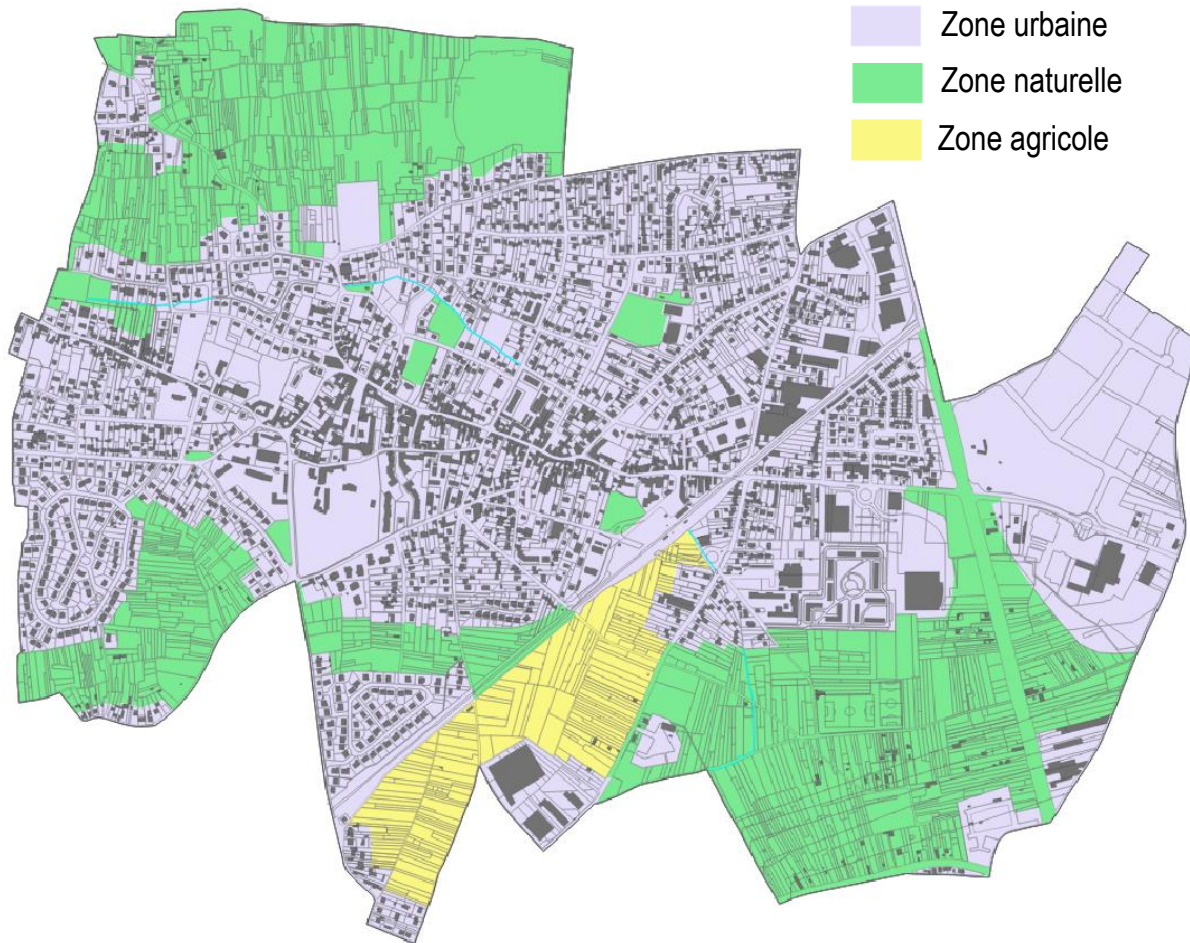
La commune est divisée en trois zones à vocation : Urbaine (U), Naturelle (N) et Agricole (A).

Chacune de ces zones possède un règlement propre où sont définies les conditions de constructibilité des terrains ainsi que l'aspect des constructions qui peuvent y être édifiées.

C'est sur la base de ces règles que seront instruits les déclarations préalables de travaux et les permis de construire, de démolir ou d'aménager.

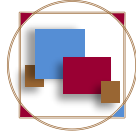


LE ZONAGE

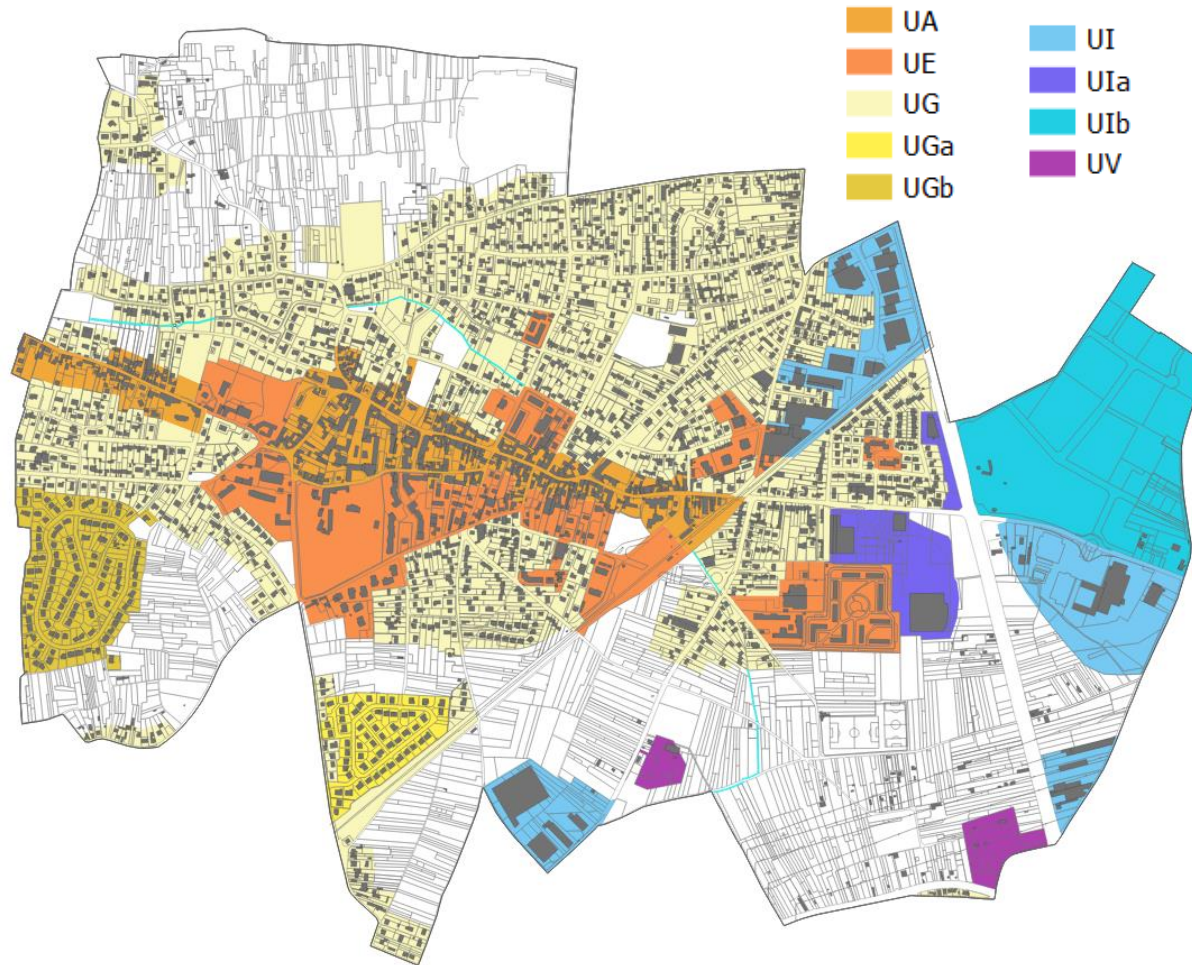


Une commune de 308,5 ha découpée en trois grandes zones :

- ❖ Les zones Urbaines qui représentent 195,2 ha, soit 63% du territoire
- ❖ Les zones Naturelles qui représentent 97,5 ha, soit 32% du territoire
- ❖ Les zones Agricoles qui représentent 15,8 ha, soit 5% du territoire (création)

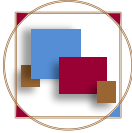


LES ZONES URBAINES

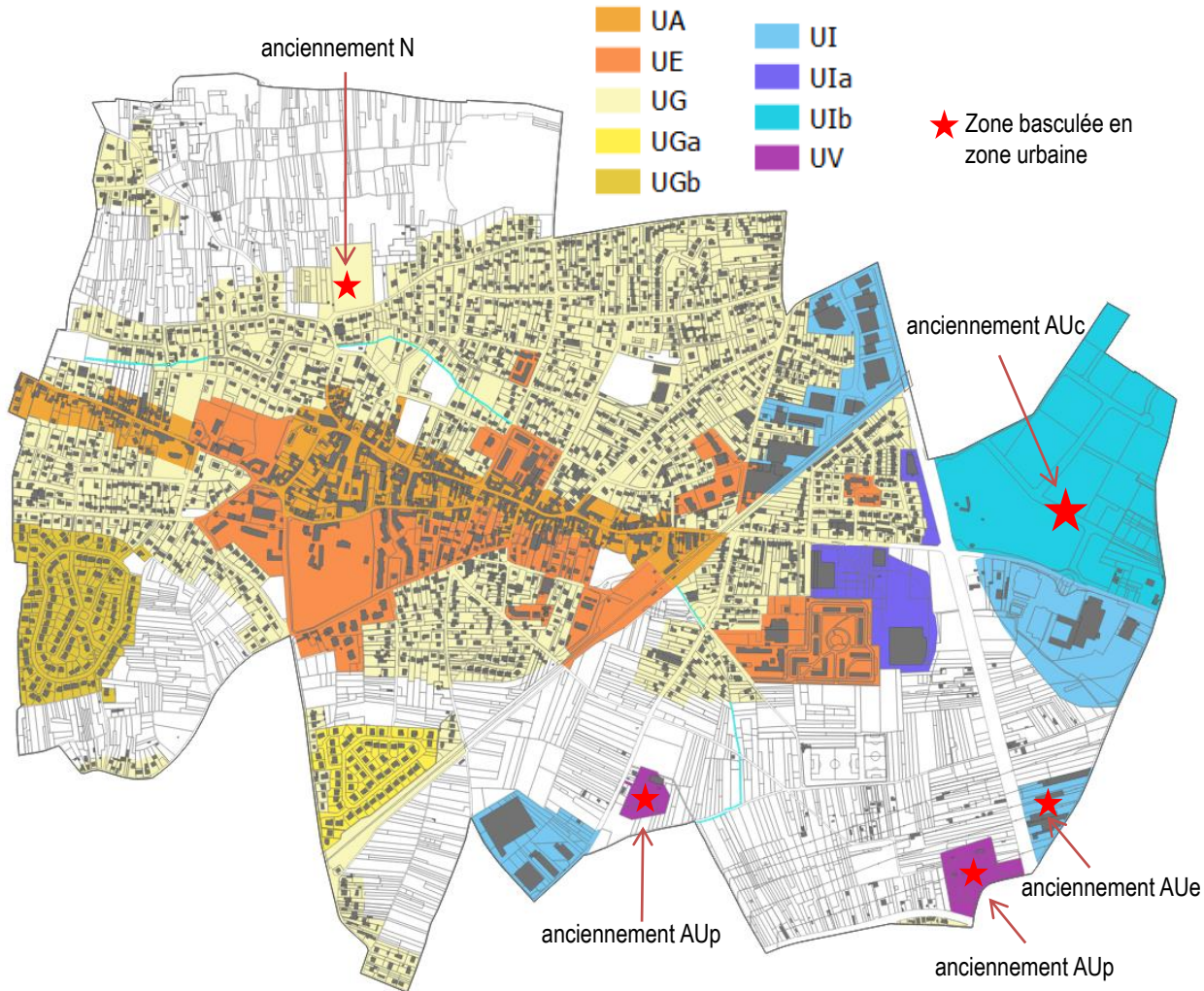


Les zones **Urbaines** qui représentent **195,2ha**, sont divisées en **cinq zones** :

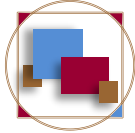
- ❖ **UA** : centre ville
- ❖ **UE** : habitat collectif
- ❖ **UG** : habitat individuel
(plus de la moitié des zones urbaines)
- ❖ **UI** : zones d'activités économiques
- ❖ **UV** : accueil et logement des gens du voyage (création)



LES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS DU ZONAGE DES ZONES URBAINES



- ❖ Remaniement des périmètres des zones UE et UG :
 - Diminution des zones UE pour les faire correspondre uniquement aux secteurs d'habitat collectif
 - Agrandissement du périmètre des zones UG en intégrant le tissu pavillonnaire situé en zone UE
- ❖ Simplification du zonage des zones économiques avec 3 zones
- ❖ Basculement des zones à urbaniser économiques (AUC, AUE) et pour l'accueil des gens du voyage (AUP) en zone urbaine
- ❖ Basculement du cimetière, situé en zone naturelle, en zone urbaine



Organisation du règlement avant le 1^{er} janvier 2016 3 sections avec 16 articles au total

Section 1 : Nature de l'occupation du sol

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites : 9 destinations :
Habitat, Bureau, Commerce, Artisanat, Hébergement hôtelier, Entrepôt, Industrie, Services d'intérêt collectif, Exploitation agricole ou forestière

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux

Article 5 : Caractéristiques des terrains (supprimé par la loi Alur)

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur maximum des constructions

Article 11 : Aspect des constructions

Article 12 : Stationnement

Article 13 : Espaces libres et plantations

Section 3 : Possibilité maximale d'occupation du sol

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol (supprimé par la loi Alur)

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Organisation du règlement depuis le 1^{er} janvier 2016 3 sections avec 8 articles au total

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités (anciennement art. 1 et 2)
5 destinations : *Habitation, Commerce et activités de service, Equipements d'intérêt collectif et services publics, Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, Exploitation agricole ou forestière*
et 21 sous destinations

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale (nouveau)

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions
(anciennement art. 6, 7, 8, 9 et 10)

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
(anciennement art. 11)

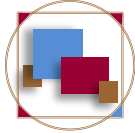
Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
(anciennement art. 13)

Article 6 : Stationnement
(anciennement art. 12)

Section 3 : Equipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées
(anciennement art. 3)

Article 8 : Desserte par les réseaux
(anciennement art. 4)



LES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS RÉGLEMENTAIRES DES ZONES URBAINES

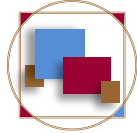
Augmentation des distances d'implantation des constructions
par rapport aux limites séparatives et entre deux constructions sur une même parcelle
pour conserver un tissu urbain aéré

❖ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Une distance minimale de **6 m pour UA et UE et 8 m pour UG**, en tout point de la nouvelle façade, par rapport à la limite séparative latérale si la façade comporte des vues directes, ou des balcons ou terrasses en surplomb situées à plus de 40 cm du sol
➡ 4 m avant
- Une distance minimum de **4 m**, en tout point de la nouvelle façade, par rapport à la limite séparative latérale si la façade ne comporte pas de vue directe
➡ 2,5 m avant

❖ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Une distance minimale de **6 m pour UA et UE et 8 m pour UG** si au moins une des deux façades, en vis-à-vis, comporte des vues directes
➡ 4 m avant
- Une distance minimale de **4 m** si aucune des deux façades, en vis-à-vis de chaque construction, ne comporte pas de vue directe
➡ 2,5 m avant



LES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS RÉGLEMENTAIRES DES ZONES URBAINES



Des nouvelles règles sur le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis
pour renforcer la prégnance du végétal au sein du tissu urbain

❖ Traitement des espaces libres

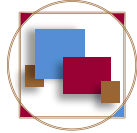
- Une épaisseur de terre végétale de 40 cm minimum pour les espaces verts implantés sur dalle
- Une épaisseur du substrat minimum de 30 cm pour les toitures terrasses végétalisées
- Insertion d'une liste d'espèces végétales recommandées
- Insertion d'une liste d'espèces invasives avérées à proscrire

❖ Espaces verts

- UA : 10% de surface des espaces verts en pleine terre (nouveau)
- UG : 40% de surface des espaces verts en pleine terre contre 30% avant
- UE : 30% de surface des espaces verts dont 15% minimum en pleine terre (nouveau)

❖ Clôtures

- Aménagement de petits espaces de passage de 20 cm de diamètre environ tous les 10 m, sur l'ensemble du linéaire de la clôture pour permettre le passage de la petite faune



LES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS RÉGLEMENTAIRES DES ZONES URBAINES

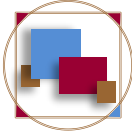


Des règles de constructibilité précises pour les constructions à usage d'habitation dans la zone C du PEB de l'aérodrome de Paris Charles de Gaulle pour un meilleur encadrement des constructions en zones urbaines

Article 2 - Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Dans la zone C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Paris Charles de Gaulle :

- ❖ Les nouvelles constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 150 m² de surface de plancher. Un seul logement est autorisé par unité foncière. L'unité foncière est divisible une seule fois.
- ❖ Les extensions des constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas :
 - 30% de la surface de plancher si la construction à usage d'habitation existante est supérieure ou égale à 100 m² ;
 - 40% la surface de plancher si la construction à usage d'habitation existante est inférieure à 100 m².

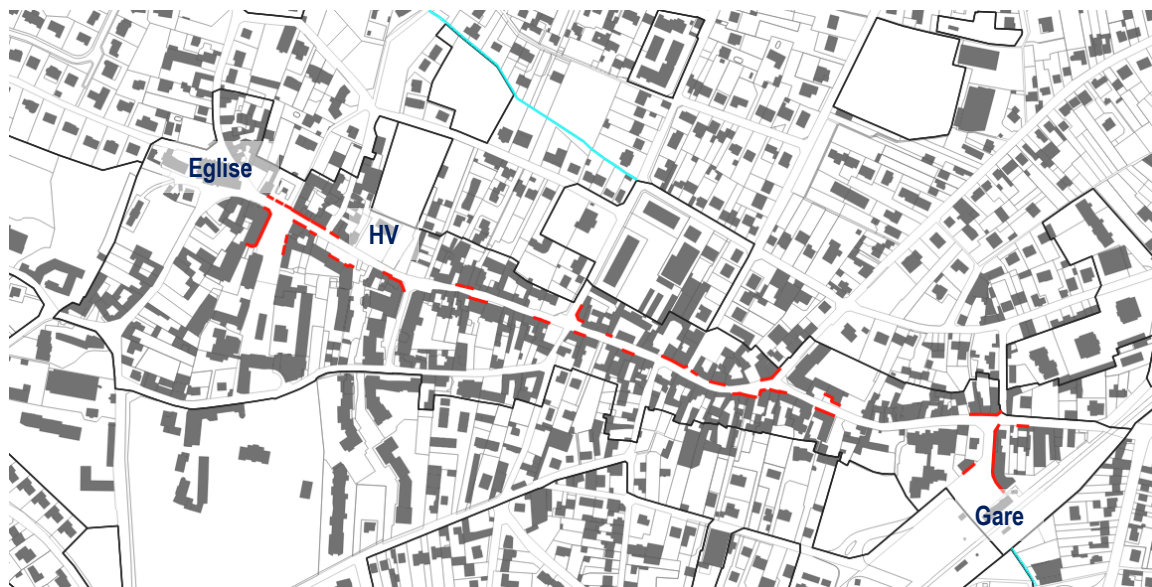


LES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS RÉGLEMENTAIRES DES ZONES URBAINES



Protection des cellules commerciales, en zone UA, le long de la rue du Général Leclerc
pour maintenir le tissu commercial de proximité en centre ville

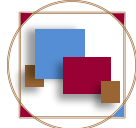
— Commerces et services en rdc protégés



Insertion d'une nouvelle règle dans l'article UA.1 - Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits :

- ❖ La transformation en habitation des surfaces d'artisanat, de commerce ou de bureaux en rez-de-chaussée, existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, repérées sur le plan de zonage, est interdite





LES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS RÉGLEMENTAIRES DES ZONES URBAINES

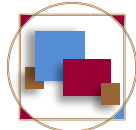


Classement d'un ensemble de bâtis au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
pour protéger un patrimoine bâti local identitaire et de caractère



Prescriptions réglementaires à respecter :

- ❖ La démolition totale ou partielle est interdite
- ❖ Dans le cas d'une restauration, la préservation des éléments de décoration pourra être imposée
- ❖ Les aménagements, extensions et surélévations doivent respecter la simplicité des volumes, la forme initiale du bâtiment et le type de toitures
- ❖ La sauvegarde des appareillages des façades et des murs pourra être imposée
- ❖ Tous les travaux de façades doivent être réalisés avec des matériaux identiques à ceux existants ou qui s'harmonisent avec les matériaux existants
- ❖ L'isolation thermique par l'extérieur n'est pas autorisée



LES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS RÉGLEMENTAIRES DES ZONES URBAINES

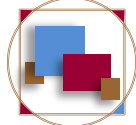


Classement d'un ensemble d'arbres d'envergures au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
pour protéger un patrimoine végétal remarquable

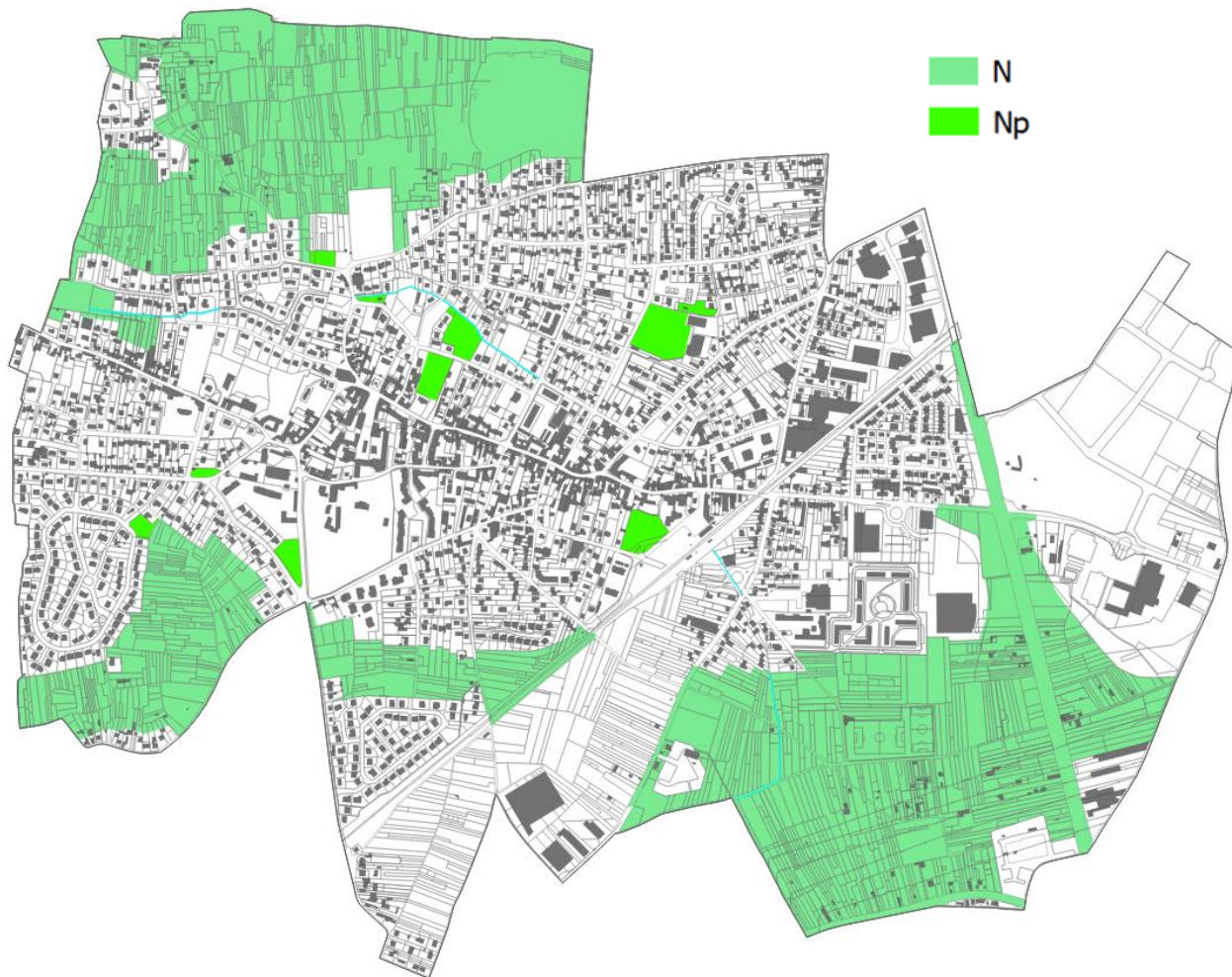


Prescriptions réglementaires à respecter :

- ❖ Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément végétal sont soumis à déclaration
- ❖ Les aménagements de voirie et les travaux doivent être conçus pour garantir la pérennité et la mise en valeur des éléments végétaux
- ❖ La coupe ou l'abattage d'un élément végétal ne peuvent être autorisés que pour des raisons sanitaires ou de sécurité. Les arbres abattus devront être remplacés par des essences adaptées au réchauffement climatique et d'un diamètre de tronc minimum de 14 cm à 1m du sol. Il conviendra de respecter la composition existante
- ❖ Aucune construction n'est autorisée sur l'emplacement d'un élément végétal, ainsi que sous le houppier

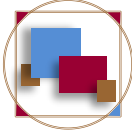


LES ZONES NATURELLES



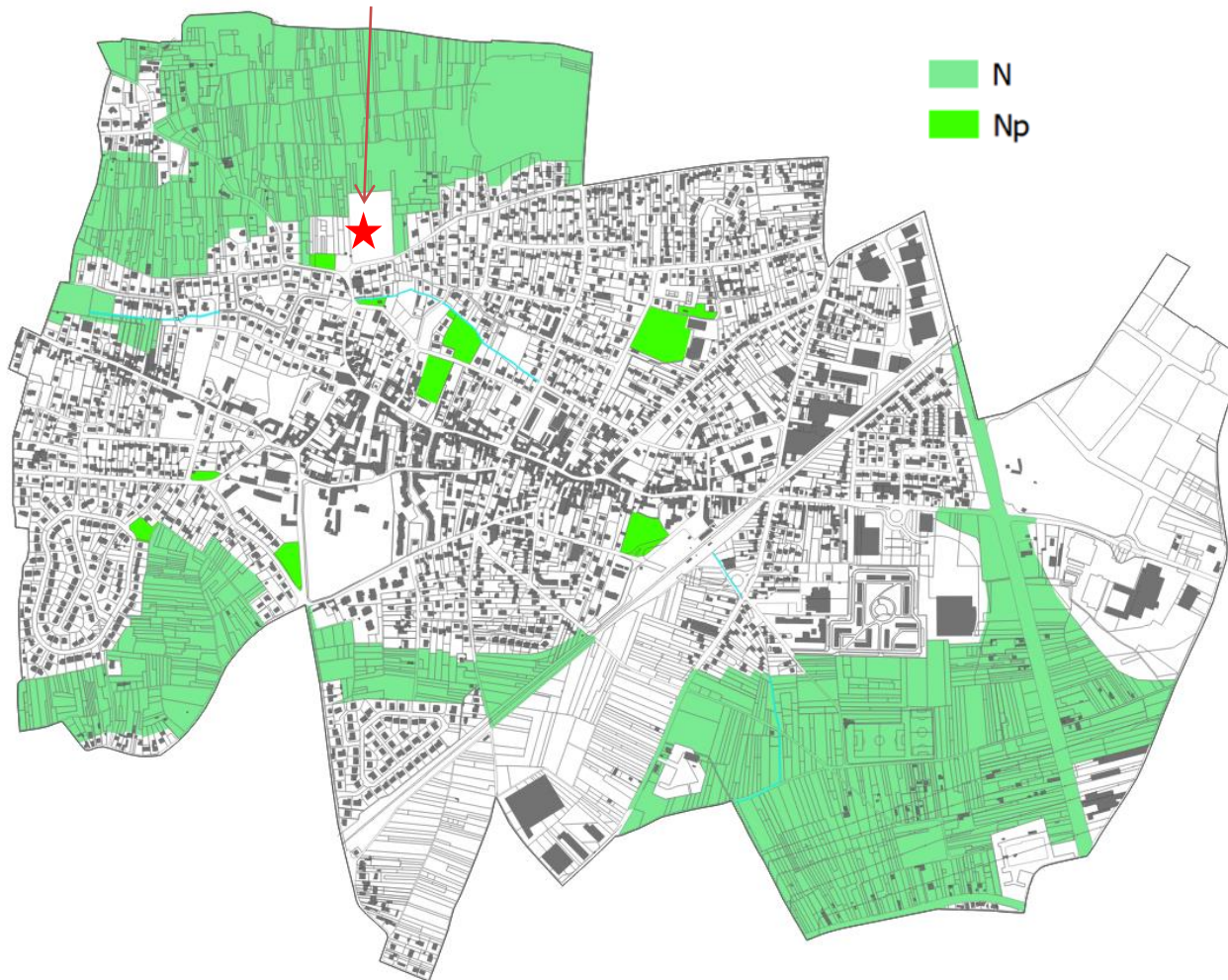
Les **zones Naturelles** qui représentent **97,5ha**, sont divisées en **deux zones** :

- ❖ **N** : espace naturel sur les coteaux du Nézant au Nord, sur le secteur du Champ à Loup au Sud et au Sud-ouest
- ❖ **Np** : parcs et espaces verts communaux au sein du tissu urbain (création)



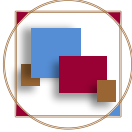
LES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS DU ZONAGE DES ZONES NATURELLES

anciennement N

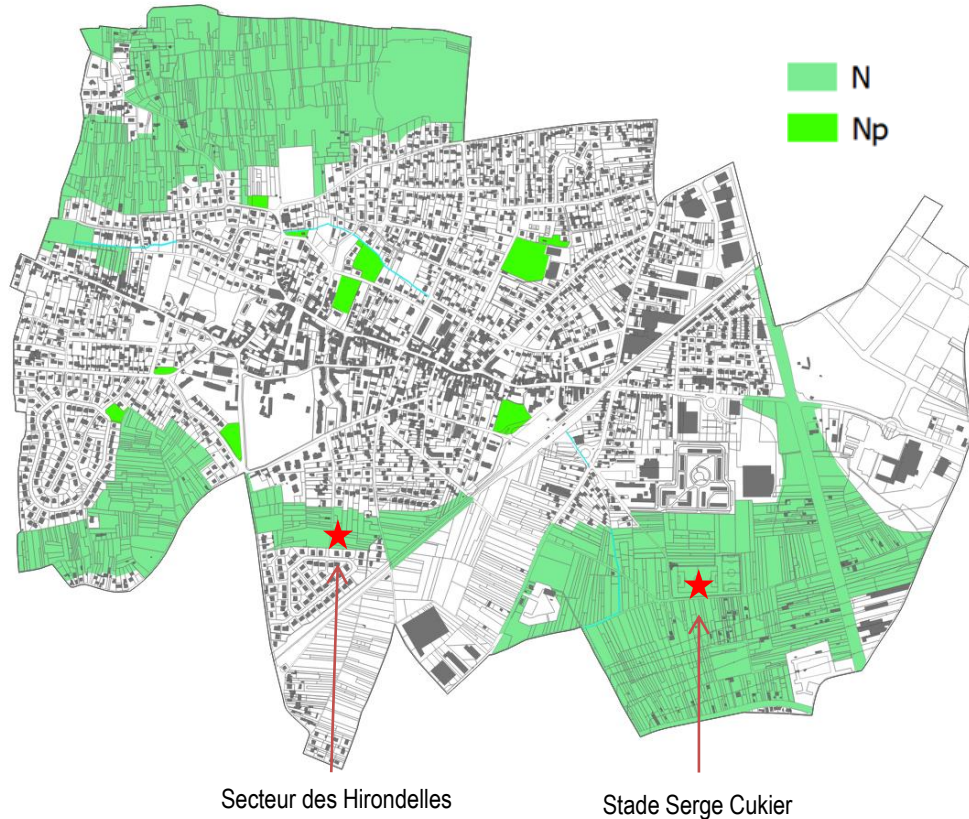


Les principales évolutions du zonage sont :

- ❖ Le regroupement des zones Na, Nb, Nd, Ne et N en une seule zone N
- ❖ La création d'une zone naturelle indiquée Np, pour les parcs et les espaces verts de la ville
- ❖ Le basculement du cimetière, situé en zone naturelle, en zone urbaine



LES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS DU RÈGLEMENT DES ZONES NATURELLES



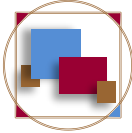
Toute construction de toute nature est interdite, excepté :

Pour la zone N, sont seulement autorisés :

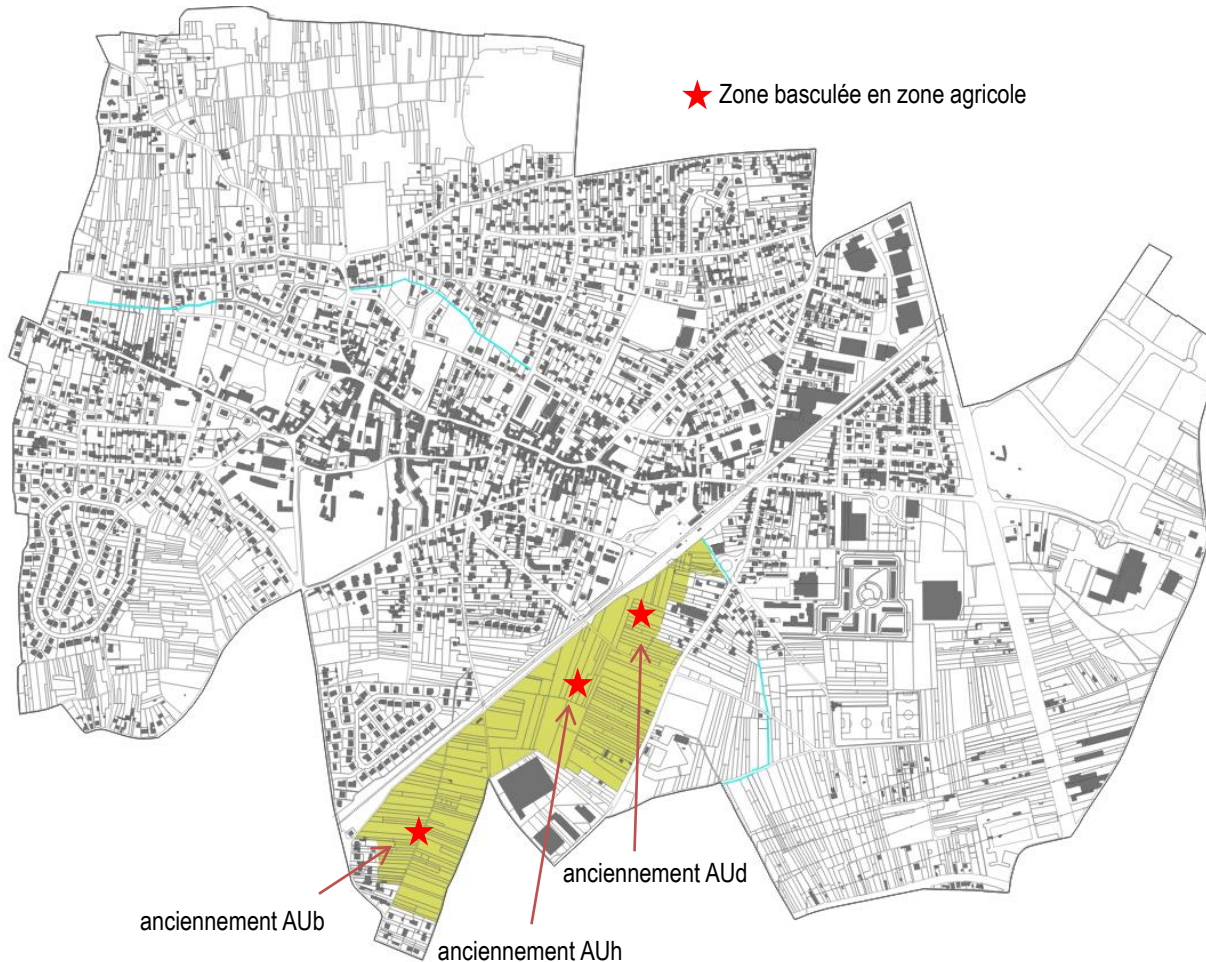
- ❖ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dédiées aux activités sportives et de loisirs uniquement sur les parcelles où se situent le stade Serge Cukier
- ❖ Les abris de jardin \leq à 10 m² et d'une hauteur \leq à 2,60 m sur le secteur des Hirondelles au niveau des jardins familiaux
Un seul abri de jardin par parcelle de terrain exploité est autorisé

Pour la zone Np, sont seulement autorisées :

- ❖ Les installations légères à condition qu'elles aient une vocation de loisirs



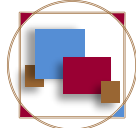
UNE NOUVELLE ZONE : LA ZONE AGRICOLE



Création d'une **zone Agricole de 15,8ha**, au Sud de la commune sur les secteurs du Bout de la Ville, des Grandes Bornes et des Hauts Buissons, anciennement en zone à urbaniser (AUd, AUh et AUb)

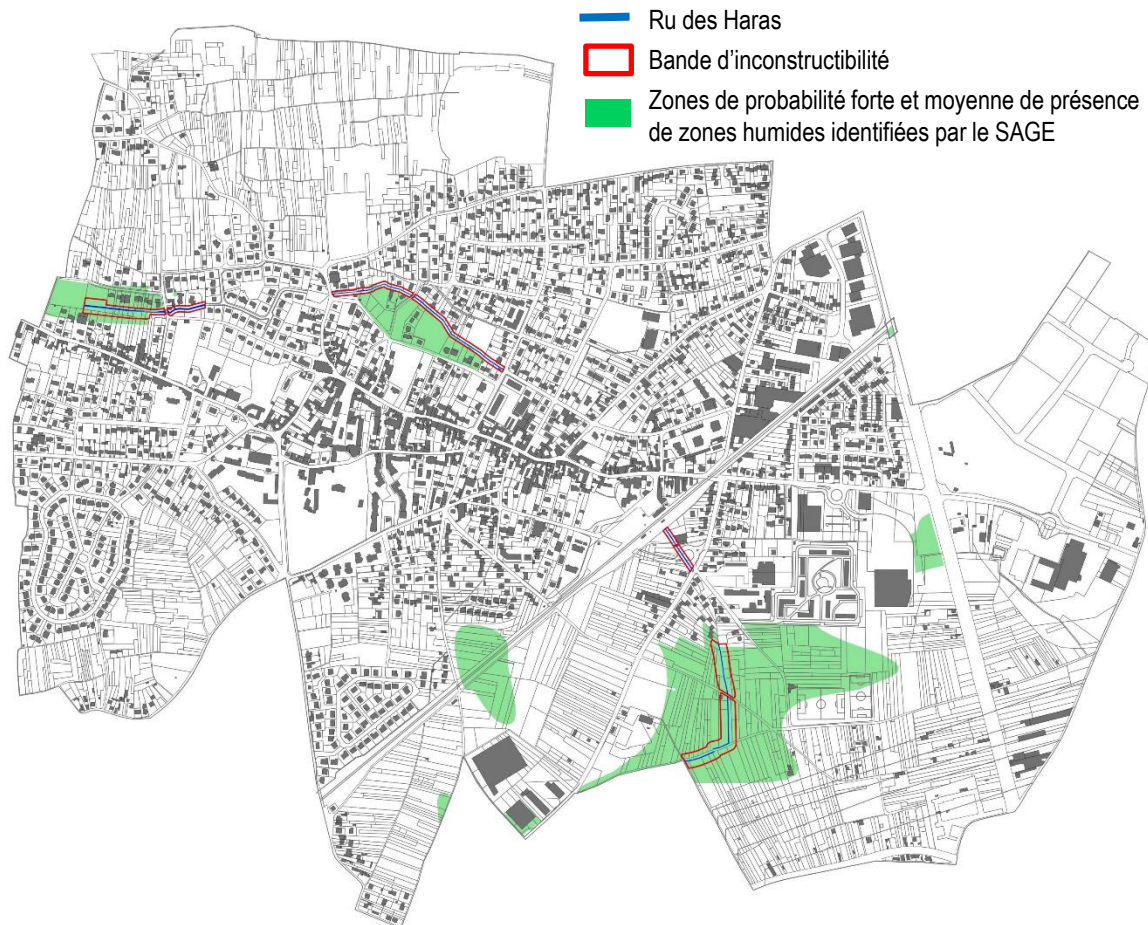
➔ pour permettre le développement du maraîchage, de l'arboriculture et de la floriculture

❖ Seules sont autorisées les serres d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80 m, mentionnées dans l'article R.421-2 du Code de l'Urbanisme



PRISE EN COMPTE DES ZONES HUMIDES AUTOUR DU RU DES HARAS

Prise en compte des prescriptions du Schéma d'Aménagement de Gestion des Eaux Croult - Enghien - Vieille Mer
pour assurer la restauration du ru des Haras et préserver la qualité de son eau



- ❖ Création d'une bande d'inconstructibilité de part et d'autre du ru des Haras de 5 m en zone urbaine et 15 m en zone naturelle
- ❖ Insertion des zones de probabilité forte et moyenne de présence de zones humides identifiées par le SAGE dans le plan de zonage

Prescriptions réglementaires à respecter :

- ❖ Toute construction située dans la marge de retrait de part et d'autre du ru des Haras est interdite
- ❖ Obligation de vérifier le caractère humide des sols dans les zones de probabilité forte et moyenne de présence de zones humides identifiées par le SAGE par une étude pédologique et botanique (hormis pour les annexes de moins de 10 m²)