

ZONE AU_p

Zone à urbaniser pour de l'habitat adapté et une aire d'accueil, 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 AU_p 1 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations autres que celles autorisées à l'article 2.

ARTICLE AU_p 2 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

Sont autorisées :

- l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage et de l'habitat adapté
- toutes les constructions nécessaires aux aménagements autorisés
- les locaux techniques liés à la voirie et aux réseaux divers
- le stationnement des caravanes
- les clôtures
- Les réseaux publics et assimilés.

PROTECTION, RISQUES ET NUISANCES

LES RISQUES ET NUISANCES

Le constructeur devra respecter deux types de contraintes :

- 1) Isolation acoustique des bâtiments d'habitation 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 :

La RD 193 E (avenue Maurice Utrillo) 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.

Voies ferrées :

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.

REGLEMENT

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 cm²) où l'eau est présente à moins de 2 mètres de profondeur.

Dans ces zones, les sous-sols et l'assainissement individuel sont interdits.

Ces terrains présentent des risques de tassement de sol sous la charge de constructions, même légères. Il incombe aux constructeurs de prendre toutes les 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 en annexe.

Risque de mouvement de terrain différentiel, consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols : il incombe aux constructeurs de prendre toutes les dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation 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.

SECTION 2 — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUp 3 — ACCES 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.

- **ACCES**

Pour être aménageable et constructible, tout terrain doit présenter un accès sur voie publique.

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.

- **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.

REGLEMENT

ARTICLE AUp 4 — DESSERTE PAR LES RESEAUX

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) 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 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 d'hydrocarbures avant rejet sur le réseau public.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière. Notamment :

- l'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvements, puits et forages, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008,
- l'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Véolia Eau d'Ile-de-France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement de service du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France.

3) Autres réseaux

a) Electricité, téléphone :

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

REGLEMENT

b) Réseaux de gaz et assimilé :

Dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité des ouvrages de GRTgaz, il est nécessaire de consulter « GRTgaz – Région Val de Seine – Agence Ile-de-France Nord – 2, rue Pierre Timbaud – 92238 GENNEVILLIERS Cedex » (voir l'annexe sur les canalisations de transport de gaz et assimilé).

c) Collecte des déchets :

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

ARTICLE AUp 5 — CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription.

ARTICLE AUp 6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

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

ARTICLE AUp 7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives.

ARTICLE AUp 8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune prescription.

ARTICLE AUp 9 — EMPRISE AU SOL

Aucune prescription.

ARTICLE AUp 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE AUp 11 — ASPECT EXTERIEUR

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.

Les toitures pourront être à deux versants de 35° maximum. La couleur des matériaux devra se fondre le plus possible dans l'environnement naturel.

Les différents types de baies dans une même construction devront être limités en nombre.

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.

REGLEMENT

ARTICLE AUp 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 AUP 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 manœuvre stationnements situés à proximité des limites parcellaires pourront être plantées de haies vives d'essences locales naturelles.

SECTION 3 — POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUp 14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Aucune prescription.