

Département du Val d'Oise

Plan Local d'Urbanisme D'ARRONVILLE

MODIFICATION

Pièce n° 3

REGLEMENT

P.L.U. APPROUVÉ LE : 29 janvier 2011
MODIFIÉ SIMPLEMENT LE : 6 avril 2012
MODIFIÉ LE : 13 décembre 2013

Réalisation:

Commune d'ARRONVILLE

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

CHAPITRE AU 1

Zone à urbaniser sous forme d'opération d'ensemble à usage d'habitation

Il s'agit d'une zone localisée au lieu-dit « **les prés d'Héréville** », qui comprend des terrains non équipés, destinés à une urbanisation future à vocation principale d'habitat **sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble** compatible avec **les orientations d'aménagement et de programmation**.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU1 - 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'hébergement hôtelier,**
 - **de commerce,**
 - **de locaux industriels,**
 - **d'exploitation agricole**
 - **d'entrepôts**
- **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 ou sur les terrains 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 AU1 - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

L'urbanisation de la zone devra se faire sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les principes et directives d'aménagement figurant dans le document du P.L.U. intitulé « les orientations d'aménagement et de programmation ».

Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Éléments paysagers à protéger : le petit patrimoine local, les structures paysagères identifiées au rapport de présentation et localisées aux plans de zonage 2/2 font l'objet des protections prévues aux articles AU 11 et AU 13, en application de l'article L 123.1 – 7° du Code de l'Urbanisme.

Pour information

Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Certains secteurs de la commune sont exposés à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe au rapport de présentation localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe en annexe VI.

Terrains alluvionnaires compressibles.

Les plans de zonage 1/2 et 2/2 matérialisent des zones d'alluvions tourbeuses compressibles où l'eau est présente à moins de deux mètres de profondeur.

Dans ces secteurs, les constructeurs devront faire précéder toute occupation du sol d'une étude spécifique visant la reconnaissance du taux de travail admissible au sol et du risque de tassement.

Si des projets d'urbanisation étaient envisagés, les sous-sols enterrés et l'assainissement autonome pourraient être interdits dans ces terrains saturés d'eau.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU1 - 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.

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.

La desserte de la zone devra se conformer aux principes d'aménagement précisés dans le document intitulé « les orientations d'aménagement et de programmation ».

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.

ARTICLE AU1 - 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 – EAU POTABLE

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

En cas d'insuffisance du réseau (défense incendie), le renforcement du réseau ou la mise en place d'ouvrages agréés réglementairement par les services compétents seront pris en charge par l'aménageur de la zone.

2 – ASSAINISSEMENT

L'assainissement de la zone devra se conformer aux principes d'aménagement précisés dans le document intitulé « les orientations d'aménagement et de programmation ».

Le raccordement de la zone au réseau sera pris en charge par l'aménageur avec réalisation d'un **poste de relevage**, la topographie des lieux ne permettant pas de raccordement gravitaire au réseau public.

En ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, **tout projet d'aménagement nécessitera l'établissement d'une notice hydraulique** à joindre à la demande d'autorisation pour être conforme aux préconisations du zonage d'assainissement des eaux pluviales.

Eaux usées

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

À l'intérieur du terrain, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en système séparatif.

Les ouvrages de prétraitement (déshuileur-débourbeur) devront être mis en place pour traiter les eaux de ruissellement. Ces ouvrages devront être disposés en amont du rejet dans le réseau de collecte d'eaux pluviales.

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.

Eaux pluviales

La collecte des eaux pluviales doit respecter les préconisations **du plan de zonage des eaux pluviales** figuré à l'annexe VIII du présent règlement.

- zones à fortes contraintes hydrauliques : collecte séparative contrôlée des eaux pluviales avec une limitation du débit de ruissellement à 2 l/s.ha (dans la limite de 5l/s, compte tenu des limites techniques des équipements) pour une pluie décennale sur les zones d'extension de l'urbanisation.
- zones à faibles contraintes hydrauliques : collecte séparative contrôlée des eaux pluviales avec une limitation du débit de ruissellement à 5 l/s.ha (dans la limite de 5l/s, compte tenu des limites techniques des équipements) pour une pluie décennale sur les zones d'extension de l'urbanisation.
- zones de rétention des eaux pluviales à la parcelle pour les zones en système d'assainissement non collectif. Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...).

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être dirigées vers les unités de traitement.

3 - AUTRES RÉSEAUX

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

4 – COLLECTE DES DÉCHETS

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation, abritant plus de 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.

ARTICLE AU1 - 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription

ARTICLE AU1 - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

L'implantation des constructions devra respecter les principes d'aménagement précisés dans le document intitulé « les orientations d'aménagement et de programmation ».

Bande d'implantation

Les constructions doivent être édifiées dans la bande d'implantation figurée sur le plan de zonage 2/2.

CAS PARTICULIERS

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants.
- 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...)

ARTICLE AU1 - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

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.

Dans la bande d'implantation des constructions figurée sur le plan de zonage 2/2, les constructions peuvent être édifiées sur l'une ou sur les limites latérales des lots à créer ; à défaut les marges d'isolement s'imposent. Pour les autres limites séparatives, les marges d'isolement doivent être respectées.

RÈGLE GÉNÉRALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

Distance minimale (d)

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à **3,00 mètres**.

Longueur de vue (L)

Toute baie doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite

séparative avec **un minimum de 4 mètres**. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

La longueur de vue se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie.

CAS PARTICULIERS

Les modifications 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 créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

- aux constructions annexes, hors garage, dont l'emprise au sol totale ne dépasse pas 15 m² et dont la hauteur (H) mesurée à partir du terrain naturel n'excède pas 2 m 50.

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation par les services publics de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abribus, pylônes, etc...).

- aux équipements d'intérêt collectif si les conditions d'utilisation le justifient et sous réserve que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE AU1 - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions principales non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à **8 mètres**.

La distance entre une construction principale et un bâtiment annexe non contigu situé sur une même propriété doit être au moins égale à **4 mètres**.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux piscines non couvertes

ARTICLE AU1 - 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE AU1- 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

CAS PARTICULIERS

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

Les constructions détruites par sinistre peuvent être reconstruites à une hauteur identique si la demande de permis de construire est déposée dans un délai de deux ans à compter de la date du sinistre.

ARTICLE AU1 - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

L'ensemble des dispositions suivantes ne s'impose pas :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ;
- aux constructions dont l'architecture a fait l'objet d'une étude particulière et s'intégrant parfaitement dans l'environnement bâti ou non.

Aspect général, volume.

Les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Couverture

Les pentes des toitures principales devront être comprises entre 35 et 45° sur l'horizontale.

Les toitures en terrasse et à très faibles pentes pourront être autorisées pour des motifs architecturaux ou d'intégration dans le paysage.

Les couvertures des constructions principales seront réalisées en petites tuiles plates, 60/m² au minimum.

Cette disposition ne s'impose pas :

- aux vérandas,
- aux toitures dont les pentes ne sont pas compatibles avec l'utilisation de la tuile plate.

Les tuiles de rives sont interdites. Les tuiles seront arasées au nu du mur extérieur du pignon. Une ruelle pourra couvrir la tranche de la tuile.

Les ardoises pourront être autorisées pour la réfection à l'identique des toitures existantes et pour les agrandissements des constructions ayant déjà des toitures en ardoises.

Les toitures en zinc pourront être autorisées pour répondre à des contraintes techniques ou de composition architecturale.

Les châssis vitrés en toiture seront encastrés et posés dans la moitié inférieure de la toiture, de dimensions maximum : 0,80 m de largeur et 1,00 m de hauteur.

Les lucarnes, recommandées sur les toits dont les pentes sont supérieures à 40 °, seront de type à « la capucine » ou à « bâtière ».

Murs

Enduits, revêtements :

Les enduits qui recouvrent les maçonneries seront talochés et/ou grattés.

Ils seront de tons gris-beige ou ocre-beige, en harmonie avec les constructions traditionnelles du Vexin.

Les maçonneries en pierres ou en moellons seront mises en œuvre suivant des techniques traditionnelles et en particulier le moellon ordinaire, la meulière et le grès seront rejointoyés à la chaux aérienne éteinte avec ou sans plâtre, les joints beurrés à fleur ou au nu des pierres ou recouverts d'un enduit total.

Le dégarnissage des maçonneries anciennes pour faire apparaître les moellons est interdit.

Les parois verticales des bâtiments agricoles pourront être habillées extérieurement de clins de bois

Ouvertures - Menuiseries extérieures

Hormis les portes de garage, les proportions des baies seront plus hautes que larges.

Les portes de garage seront à lames verticales jointives, peintes.

Les volets seront peints, persiennés ou semi-persiennés à barres horizontales sans écharpes.

Les volets roulants sont interdits.

Les lasures bois naturel ou bois teinté sont interdites

Les couleurs vives et le blanc sont interdits.

Les couleurs conseillées sont les couleurs pastel : gris bleu, gris clair, gris vert, beige ou foncés : gris anthracite, vert wagon, bleu marine, bordeaux lie de vin, rouge sang bœuf...

La structure des vérandas devra présenter des rythmes verticaux ; les montants seront espacés d'une largeur maximum de 70 cm.

Clôtures

Les clôtures pourront être constituées :

- soit d'un mur réalisé en pierres apparentes mises en œuvre suivant des techniques traditionnelles ;
- soit d'un grillage de couleur verte fixé sur des poteaux en fer de la même teinte, doublé d'une haie vive composée de plusieurs essences locales : charmilles, troènes, noisetiers, lilas, buis etc...

Leur hauteur tiendra compte de l'environnement existant et de la hauteur des clôtures voisines.

Sont proscrits les clôtures et piliers en éléments préfabriqués en béton façon pierre lisse ou bosselée.

Les portails et portillons seront d'un modèle simple, à planches jointives verticales peintes, ou en métal peint à barreaudage droit. L'arase supérieure sera horizontale.

Les couleurs vives sont interdites.

Les travaux de réfection d'un mur en pierres seront réalisés dans le respect de la typologie originelle du mur (appareillage de moellons, enduit traditionnel, réfection du chaperon).

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

Clôtures en limite séparatives : les clôtures en éléments préfabriqués type plaques de béton sont à proscrire.

Panneaux solaires

- bâti existant : les panneaux seront posés au sol ou sur un petit volume : auvent, véranda, garage, appentis, cabanons ... Ils ne devront pas être visibles du domaine public.

- maison neuve traditionnelle : une mise en œuvre, non visible du domaine public, sera recherchée en toiture de véranda, sur une annexe ou un auvent et en règle générale sur tout élément architectural n'altérant pas la composition de la façade.

- maison contemporaine : les panneaux pourront être admis en toiture et en façade à condition qu'ils soient incorporés au bâti et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

Garages et annexes

Les annexes indépendantes de la maison seront traitées en harmonie avec celle-ci.

Toutefois, **les abris de jardin** auront un aspect simple. Les enduits extérieurs seront de même nature et de même tonalité que l'habitation principale. Les façades pourront également être exécutées en bois teinté.

Lorsqu'ils sont visibles du domaine public, ils seront entourés d'une haie arbustive.

Divers

Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles de la voie publique.

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.

Éléments remarquables du paysage

Les éléments du patrimoine local identifiés au titre de l'article L 123.1.5-7° du Code de l'urbanisme, repérés dans le document intitulé « les orientations d'aménagement » et localisés au plan de zonage 2/2 **devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique.**

Il s'agit de :

- entrée pavée en demi-lune,
- porche avec piliers en pierre de taille et portail d'entrée avec grille en fer forgé,
- murs de clôture en moellons assisés et grilles en fer forgé
- Bornes en pierre et chaines,
- chapelle,
- château d'eau.

Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L 123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments.

Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée. Cette disposition ne concerne pas la démolition de bâtiments anciens en cas de vétusté empêchant leur réhabilitation ainsi que les bâtiments encadrant les cours de ferme identifiés, à condition que la composition bâtie existante en périphérie de la cour soit recrée.

ARTICLE AU1 - 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 cela, 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.

ARTICLE AU1 -13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Les espaces libres de toute construction et aire de stationnement doivent couvrir **au minimum 30%** du terrain.

CAS PARTICULIERS

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, 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 parties de 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 100 m² d'espace non construit.

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

Éléments remarquables du paysage:

Les éléments du paysage identifiés au titre de l'article L 123.1.5-7° du Code de l'urbanisme, repérés dans le document intitulé « les orientations d'aménagement et de programmation » et localisés sur le plan de zonage 2/2 **devront impérativement être préservés.**

Il s'agit de :

- Axe perspective sur la vallée du Sausseron, mentionné sur l'orientation d'aménagement et de programmation
- Terre-plein central engazonné
- Double alignement de tilleuls de part et d'autre de l'allée centrale
- Massifs boisés en limites périphériques de la zone

Les arbres seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essence similaire.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU1 -14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

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

Le C.O.S. maximal autorisé est de **0,30**

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux divers.

Dans le cas où une partie a été détachée, depuis moins de 10 ans, d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, elle ne peut être construite que dans la limite des droits qui n'ont déjà été utilisés.