

# CHAPITRE 1 AU

## La Mardelle

**ZONE D'URBANISATION FUTURE SOUS FORME D'OPÉRATIONS D'ENSEMBLE À VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT.**

**Chaque opération d'aménagement d'ensemble doit comprendre un programme minimum fonctionnel qui ne puisse compromettre l'aménagement ultérieur total de la zone dans le respect des principes de cohérence de composition urbaine et de continuité des équipements collectifs : voiries, réseaux divers, espaces publics ....**

**Les prescriptions de cette zone s'appliquent aux lots issus de divisions foncières.**

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

<b>ARTICLE 1 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b>
---

**SONT INTERDITS :**

- L'hébergement hôtelier,
- Les commerces,
- L'artisanat,
- Les locaux industriels,
- Les entrepôts,
- Les constructions ou installations à usage d'activité agricole,
- Le stationnement des caravanes, au-delà d'une unité non habitée 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 parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les décharges,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux...).

## **ARTICLE 1 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

***SOUS RÉSERVE D'AVOIR SATISFAIT AUX CONDITIONS PRÉALABLES D'AMÉNAGEMENT, l'urbanisation de la zone 1 AU peut s'effectuer sous la forme de plusieurs tranches opérationnelles, à condition que leurs réalisations prennent en compte les recommandations du rapport de présentation, les orientations d'aménagement et de programmation définies en pièces n°4 du PLU, et ne compromettent pas l'aménagement du reste de la zone.***

### **LES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS SUIVANTES SERONT ALORS ADMISES :**

- Les constructions à usage d'habitation comprenant 50 % de logements locatifs sociaux,
- Les équipements publics et d'intérêt collectif.

### **SONT ADMIS(ES) SANS ÊTRE SOUMIS(ES) AUX CONDITIONS PRÉALABLES D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE :**

- Les équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers
  - Les clôtures des constructions ou installations existantes.
  - Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits.
  - La démolition de bâtiments ou de clôtures.
- En application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.  
Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

### **PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES**

Les occupations et utilisations du sol admises devront prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites ci-après :

Les installations et occupations du sol de toute nature, non interdites à l'article 1, peuvent être autorisées si elles n'ont pas pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, de provoquer des risques en matière de sécurité et de salubrité publique et si elles n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage.

#### **1AU -1. Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Paris-Charles-de-Gaulle**

Le PEB de l'aérodrome de Paris-Charles-de-Gaulle a été approuvé par arrêté interpréfectoral du 03 avril 2007. La commune est couverte par la zone D du PEB. Les constructions sont autorisées sous réserve de respecter les normes d'isolation acoustique.

#### **1AU -2. Secteur de carrières :**

A l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières, les autorisations d'occupation du sol peuvent être soumises à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusées en application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

#### **1AU 2-3. Secteur présentant des risques de mouvement de terrain liés à la présence de gypse :**

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal identifiés comme présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour étudier le sous sol et assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe.

#### **1AU 2-4. Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols :**

La commune est concernée par des risques de mouvement de terrain différentiel consécutifs 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 autorisées et notamment en se référant aux dispositions de la plaquette « sécheresse » jointe en annexe.

#### **1AU 2-5. Protection du patrimoine archéologique :**

Les constructions sont autorisées, sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si elles sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques dans les secteurs de sensibilité archéologique repérés au plan des sites archéologiques annexé.

Dans tous les cas, les dispositions du code du patrimoine (article L.531-14 en particulier), et du décret n°2004-490 du 03 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive devront être appliquées.

#### **1AU 2-6. Protection des éléments remarquables de paysage repérés sur les documents graphiques (article L 123.1 7° du code de l'urbanisme) :**

Les travaux exécutés sur un bâtiment ou élément du paysage repéré sur le plan de zonage doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ou éléments ainsi repérés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Des prescriptions particulières sont notamment apportées à l'article UH 11.

#### **1AU 2-7. Exposition au plomb :**

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

#### **1AU 2-8. Canalisations de transport de matières dangereuses**

La présence de canalisations de gaz haute pression ou de transport d'hydrocarbure, est susceptible d'avoir une incidence sur certains projets de constructions situés à proximité. En application de l'arrêté interministériel du 04/08/2006, des prescriptions sont à observer pour préserver la sécurité des personnes au voisinage de ces ouvrages et pour ne pas créer de nouvelles situations pouvant porter atteinte à la sécurité publique conformément à la note préfectorale du 25/09/2009.

On se référera aux prescriptions figurant dans la fiche d'information établie par la DRIRE, relative aux risques présentés par ces canalisations, et annexée au présent règlement de PLU.

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

### ARTICLE 1 AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

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 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée présentant les caractéristiques suivantes :

- Une largeur minimum de **4 m**.

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.

Toutes dispositions assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur la voie publique ou privée (visibilité, position, configuration, et pente).

#### 2 – VOIRIE / VOIES NOUVELLES

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent faire demi-tour.

La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers ne peut excéder au maximum **30 m**.

### ARTICLE 1 AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 1 - EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable existant est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

#### 2 – ASSAINISSEMENT

**Toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif**

**Dans les zones de risques liées à la présence de carrières, ou de gypse**, seuls les dispositifs de collecte des eaux sans infiltration pourront être installés.

##### a) Eaux usées

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

L'évacuation des eaux résiduaires des activités autorisées dans le réseau d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence de réseau public, l'assainissement individuel est autorisé. 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.

## **b) Eaux pluviales**

La prise en charge des eaux pluviales doit se faire :

- Soit par la réalisation des aménagements garantissant l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public,
- Soit en ayant recours aux solutions alternatives suivantes :
  - réalisation d'ouvrages ou d'aménagement limitant le débit évacué de la propriété,
  - récupération et stockage des eaux.

Dans tous les cas, les dispositifs retardateurs ou limiteurs sont recommandés.

Les piscines sont autorisées à condition que leur vidange soit raccordée au réseau pluvial.

## **3 - AUTRES RÉSEAUX (gaz, électricité, télécommunication)**

Les constructions ou installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

Dans le cas de lotissements ou de permis d'aménager, les réseaux de distribution en voiries internes sont obligatoirement enterrés. Si le lotissement ou le groupe d'habitation comporte plus de 20 logements, il doit être prévu une antenne collective de télévision.

## **4 - COLLECTE DES DÉCHETS**

La collecte des déchets ménagers est organisée par la collectivité sous forme sélective.

Des locaux nécessaires doivent être prévus sur l'unité foncière, à l'abri de la vue, et à l'écart du passage, dans le cadre d'un projet de construction ou de réhabilitation.

Leurs dimensions doivent être adaptées à la nature du projet et doivent permettre le stockage et la manipulation des bacs destinés à recevoir les déchets courants des occupants.

Concernant les déchets des activités autorisées, leur conditionnement et entreposage ne doivent pas porter préjudice à l'environnement immédiat.

Les bennes recevant les déchets d'activités pourront être disposées à l'extérieur des bâtiments à condition de ne pas être visibles du domaine public. Il sera mis en œuvre des écrans visuels constitués de murs ou de végétaux.

<b>ARTICLE 1 AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)</b>
--

**Non réglementé.**

## ARTICLE 1 AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

**Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement public ou à la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation générale.**

Elles pourront cependant s'édifier en retrait si la continuité du bâti est assurée par des constructions, des clôtures bâties (mur en maçonnerie) ou par les deux.

**Si les constructions s'implantent en retrait, elles devront respecter un retrait minimum de 6 m de l'alignement public ou de la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation générale.**

**Les constructions devront s'implanter dans les polygones d'implantation du bâti définis dans les orientations d'aménagement et de programmation définies en pièces n°4 du PLU.**

### VOIES À CRÉER OU À ÉLARGIR

La limite d'emprise de l'emplacement réservé pour l'élargissement ou la création de voie se substitue à l'alignement.

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, **les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement sur la parcelle.**

## ARTICLE 1 AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN.

### Limites latérales :

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou deux limites latérales. A défaut une marge d'isolement par rapport à celles-ci doit être respectée.

**Les marges d'isolement sont au minimum de 5 m.**

Les marges d'isolement peuvent être réduites à la moitié de la hauteur totale (H/2) **avec un minimum de 2,50 m** pour les parties de mur aveugle ou ne comportant que des baies translucides et fixes (verre dépoli, pavé de verre ...).

### Autres limites séparatives :

Les marges d'isolement **sont au minimum de 5 m.**

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, **les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur les limites séparatives.**

## **ARTICLE 1 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

**La distance minimale entre deux constructions non contiguës, même aveugles, ne peut être inférieure à 5 mètres.**

Cette distance minimale est portée à **10 mètres entre deux constructions non contiguës à vocation d'habitation.**

### **EXCEPTIONS**

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 1 AU 9 – EMPRISE AU SOL**

**Non réglementé**

## **ARTICLE 1 AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder **9 m** au faitage ou au couronnement / acrotère.

Des dépassements peuvent être autorisés dans la limite de 2 m dans les cas suivants :

- pour permettre d'assurer une continuité des toits entre la construction et les constructions voisines,
- pour tenir compte de la pente des terrains,
- ponctuellement, pour permettre la réalisation d'éléments ou de volumes architecturaux ne rompant pas l'harmonie architecturale du bâti, ou pour des éléments techniques (machinerie, végétalisation de toiture...).

### **EXCEPTIONS**

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 1 AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS**

Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui 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, sont interdites.

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur, la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer au milieu environnant et au site, conformément aux études de l'analyse architecturale présentées dans le rapport de présentation. Ces études s'appliquent également aux clôtures.

## 1 - Adaptation au sol

La construction devra s'adapter à la topographie et à l'orientation du terrain d'implantation.

## 2 - Forme et volume des constructions

- Les constructions doivent avoir un volume simple présentant des proportions en harmonie avec les constructions environnantes.
- Les **volumes principaux** seront couverts par des toitures à deux versants présentant une pente de 35° à 45° degrés.
- Les toitures terrasses sont autorisées sur les terrains en pente, notamment si la topographie est trop contraignante pour supporter une toiture à 2 pentes adaptée.
- Les **volumes annexes** peuvent recevoir une toiture avec une pente différente, ou une toiture terrasse.
- Les éclaircissements des combles seront réalisés soit par des lucarnes à jouées verticales, soit par des châssis vitrés situés dans le plan de la toiture.
- Le débord de toiture ne présentera pas de chevrons apparents, il sera doté d'une corniche maçonnée.
- Le débord de toiture en pignon est interdit.

## 3 - Façades

- Toutes les façades devront être traitées avec le même soin.

## 4 - Aspect de la construction

Tous les aspects non régionaux sont interdits.

### Toiture

- Sont autorisés : tuile régionale brune ou rouge vieillie, plate petit ou grand moule ou à emboîtement,
- Des parties limitées de toitures, ou éléments de couvertures peuvent être réalisés en d'autres matériaux tel que le zinc ....
- Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine. On se référera aux recommandations figurant en annexe VIII (plaquette pour l'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires dans le Val d'Oise).

### Fermetures

- Les volets roulants sont tolérés à condition qu'ils soient installés au nu intérieur, et que les coffres ne soient pas apparents.

### Façades

- Les façades présenteront un aspect harmonieux.
- Les bois de structure apparents ne sont pas autorisés (*poteau, poutre, linteau, chevron, colombage*).
- Les façades seront revêtues d'enduit traditionnel d'aspect gratté, ton pierre, couleur grège, beige ou sable.

## **EXCEPTIONS**

Les prescriptions (1 à 4) du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements publics ou d'intérêt général,
- Aux extensions ou rénovation de l'existant.

## 5 - Clôture de façade sur espace public ou sur voie privée :

### **CLÔTURES SUR VOIES :**

- Les clôtures doivent s'intégrer harmonieusement avec les clôtures avoisinantes, elles seront généralement construites avec la même pente que la rue (sauf pente trop forte), avec une hauteur maximum de 1,80 m.
- Les clôtures ne pourront pas comporter de parties pleines sur plus du tiers de leur hauteur.
- La partie comprise entre 0 et 0,30 m sera toujours pleine et constituera une limite physique pour l'entretien des trottoirs.
- Les parties pleines seront réalisées en moellons de pays apparents ou en maçonnerie revêtue d'un enduit gratté ton pierre, couleur grège, beige ou sable; des éléments limités (pilastres, chaperons) sont autorisés en briques.
- Les clôtures non pleines, en grillage ou non seront doublées d'une haie.
- Les ouvrages d'entrées (pilastres, portails...) devront être d'un modèle simple, sans décoration inutile, d'aspect massif et de bonnes proportions,
- Les compteurs d'énergie et les boîtes aux lettres seront harmonieusement intégrés.
- Sont interdites toutes les clôtures décoratives quel que soit le matériau, les plaques de tôle ou de béton préfabriqué pleines ou perforées, ainsi que tous les matériaux non pérennes (canis, bâche, panneaux en bois mince ... ..).

### **CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES :**

***Leur hauteur maximale est de 1,80 m.***

## 6 - Éléments protégés (articles L. 123-1-5-6 et 7° du CU) :

Les éléments de paysage protégés par application des dispositions des articles L. 123-1-5-6 et 7° du C U et repérés sur le plan de zonage doivent être conservés.

La restauration de ces éléments doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité. Les compositions des bâtiments remarquables doivent être sauvegardées dans le respect propre à chacun des types de bâtiments (préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques).

La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables doivent conserver ou retrouver la richesse d'origine et de leur mise en œuvre, notamment les plâtres moulurés, la pierre ou la brique, ainsi que le bois, les moellons ou la céramique, le cas échéant.

L'ordonnancement et l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière doivent être respectés.

## **ARTICLE 1 AU 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements aménagés à cet effet.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'ANNEXE III du présent règlement.

Toute création, dans un bâtiment existant, d'une nouvelle unité de logement entraîne la même obligation de création d'emplacements de parking qu'en cas de construction d'un logement neuf.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière en dehors des voies ouvertes à la circulation.

**A cet effet, il devra être réalisé à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires**

**de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées ci-dessous .  
Chaque emplacement dans une aire collective doit présenter une accessibilité satisfaisante.**

Nombre d'emplacements :

- Habitat individuel : il sera aménagé sur la parcelle 2 places de stationnement couvertes et fermées, en rez-de-jardin, par logement, l'une ne devant pas conditionner l'accès à l'autre,
- Habitat individuel social : il sera aménagé 1 place de stationnement couverte et fermée en rez-de-jardin, par logement,
- Habitat collectif : il sera aménagé 1,5 place de stationnement par logement collectif, dont une couverte et fermée,
- Habitat collectif social : il sera aménagé 1 place de stationnement couverte ou non, par logement.

#### **ARTICLE 1 AU 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES**

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

Une proportion au moins égale à **50 %** de la surface totale de la parcelle doit être :

- aménagée en espaces verts en pleine terre,
- plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 100m<sup>2</sup> de cette surface libre de toute construction.

Les aires de stationnement de surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

Des écrans boisés ou des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former écran doivent être aménagés autour des zones de stationnement de plus de 500 m<sup>2</sup>.

Les jardins sur dalle, sur parking couverts ou en terrasse, comptent comme espaces verts de pleine terre s'ils sont conçus avec une épaisseur de terre végétale minimum de 50 cm pour l'engazonnement, 70 cm pour les plantations d'arbustes.

On se référera à la liste des végétaux recommandés figurant en annexe IV.

---

## **SECTION 3 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

**Non réglementé.**