



Département du Val d'Oise

# Commune de Marines

## PLAN LOCAL D'URBANISME



## RÈGLEMENT

Réalisation :

Commune de MARINES

et

S.A.R.L. d'Architecture et d'Urbanisme

Anne GENIN et Marc SIMON

6 rue du Perche – 75003 PARIS

**PLU APPROUVÉ LE : 3 Mars 2017**

## CHAPITRE AU2

Extrait du rapport de présentation : Zone à urbaniser sous forme d'opération d'ensemble à usage d'habitation

Cette zone comprend des terrains non équipés destinés à une urbanisation future à usage d'habitation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble compatible avec les « orientations d'aménagement et de programmation ».

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

#### ARTICLE AU2- 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 pour la protection de l'environnement, hormis celles autorisées à l'article 2.
- Les constructions ou installations à destination :
  - d'activités industrielles,
  - d'hôtellerie
  - d'entrepôts,
  - d'exploitation agricole ou forestière
  - de commerces
  - d'artisanat
- 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 à l'exception de ceux admis à l'article 2.



<b>ARTICLE AU2 - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES</b>
---

L'urbanisation de la zone devra s'effectuer sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble et devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation qui lui est applicable.

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**

#### **Zone de sensibilité archéologique.**

Une zone de sensibilité archéologique couvre une grande partie du territoire de la commune.

Toutes mesures devront être prises pour assurer la protection du patrimoine archéologique.

Il convient de se référer à la carte des vestiges archéologiques du rapport de présentation.

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.

#### **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 V.

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

### ARTICLE AU2- 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.

Les accès et la voirie devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à la zone.

#### 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.

#### 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 AU2- 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 1 - EAU POTABLE

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

#### 2 - ASSAINISSEMENT

À l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en système séparatif.

##### Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute installation existante ou construction neuve engendrant des eaux usées domestiques.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la Commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré traitement avant leur rejet dans le réseau.

Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales, est interdit.

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

Les installations doivent être conçues pour être branchées aux frais de bénéficiaires, au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

### Eaux pluviales

Pour tout projet (réhabilitation, extension, construction) et toute modification de la configuration du terrain naturel (remblai, nivellement, création de surface étanche...), la faisabilité d'une gestion complète des eaux pluviales à la parcelle devra être étudiée et mise en œuvre (récupérateur d'eaux de pluie/réutilisation/infiltration).

L'évacuation des eaux pluviales sera réalisée de manière séparée. Le raccordement des eaux pluviales sur le dispositif de traitement des eaux usées ne sera pas admis.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.

### **3 - AUTRES RÉSEAUX**

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

### **4 – COLLECTE DES DÉCHETS**

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation, abritant deux logements ou plus, un local destiné à recevoir la collecte sélective des déchets devra être aménagé sur la propriété.

## **ARTICLE AU2- 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Aucune prescription

## **ARTICLE AU2- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Aucune prescription

## **ARTICLE AU2- 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer où à une distance d'au moins **1 mètre** en retrait.

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

### **ARTICLE AU2- 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE LA ZONE**

**L'implantation des constructions devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à la zone.**

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.

### **CAS PARTICULIERS**

**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, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylônes, etc.).

### **ARTICLE AU2- 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Aucune prescription

### **ARTICLE AU2- 9 – EMPRISE AU SOL**

**L'emprise au sol des constructions devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à ce secteur.**

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

## **ARTICLE AU2- 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, définie en annexe I du présent règlement « Définitions » ne peut excéder **7 mètres** à l'égout du toit.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel (se reporter aux croquis joints en annexe I du règlement « Définitions »)

### **CAS PARTICULIERS**

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements publics ou 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 environnant.

## **ARTICLE AU2- 11 – ASPECT EXTERIEUR**

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, afin de préserver l'architecture traditionnelle des constructions du bourg et du hameau des Hautiers.

La hauteur du mur de façade comprise entre la dalle finie du rez-de-chaussée et l'égout du toit est supérieure ou au moins égale à la hauteur du toit.

Les garages en sous-sol sont interdits.

Les recommandations architecturales sur les matériaux et techniques de mises en œuvre sont référencées en annexe VII du présent règlement. (*Guide pratique du patrimoine bâti du Vexin français PNR*)

### **Couverture des constructions principales**

Les pentes des toitures principales devront être comprises entre 35 et 45° sur l'horizontale. Toutefois elles pourront être de la même pente que la toiture de l'immeuble existant dans le cas de constructions contiguës.

Les couvertures des constructions principales devront être réalisées en tuiles plates petit moule de ton terre cuite. La tuile mécanique ne pourra être utilisée qu'en rénovation d'une toiture dont elle constitue déjà le mode de couverture, en récupération ou selon le modèle similaire à l'existant.

Les tuiles de rives sont interdites.

Les châssis vitrés en toiture seront encastrés et de dimension maximum : 0,80 m de largeur x 1,00 m de hauteur.

Les toitures en terrasse végétalisée ou à très faibles pentes pourront être autorisées pour des motifs d'intégration architecturale et de développement durable ou en cas de modifications de bâtiments existants.

Les lucarnes, recommandées sur les toits dont les pentes sont supérieures à 40 °, seront de type à « la capucine » ou à « bâtière » tel que défini en annexe I du règlement « Définitions ».

### **Capteurs solaires**

Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques pourront équiper des toitures, selon les dispositions suivantes :

- Les capteurs solaires ne devront pas être visibles du domaine public.
- Les capteurs solaires seront proposés, prioritairement sur les toitures des annexes existantes ou à créer (garage, appentis, véranda, local poubelle...). Dans la perspective d'une pose de centrale solaire sur le versant principal d'une construction, les panneaux solaires seront encastrés et disposés suivant la composition architecturale de la façade. Les panneaux solaires pourront, par exemple, être disposés en un bandeau horizontal d'une ou deux rangées de capteurs, le long de la gouttière et sur tout le linéaire de la façade.

Concernant la construction neuve à caractère contemporain, l'installation des panneaux solaires sera prise en compte dès la conception du projet. Les panneaux seront considérés comme des éléments d'architecture à part entière.

Pour information la plaquette « l'énergie solaire, une énergie renouvelable » concernant le département du Val d'Oise est jointe en annexe IX du présent règlement.

### **Murs**

#### **Enduits, revêtements :**

Les enduits qui recouvrent les maçonneries seront talochés et/ou grattés. Ces deux mises en œuvre pourront être utilisées sur une même façade afin de créer une modénature (soubassement, bandeaux autour des ouvertures...)

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

**Couleur :** les enduits seront généralement de ton pierre (beige soutenu) afin de s'harmoniser avec le ton des constructions traditionnelles du Vexin Français.

Les recommandations architecturales sur les matériaux et techniques de mise en œuvre sont référencées en annexe VII du présent règlement. (*Guide pratique du patrimoine bâti du Vexin français PNR*)



### **Ouvertures - Menuiseries extérieures**

Hormis les portes de garage et des fenêtres de lucarnes, les proportions des baies seront plus hautes que larges, dans un rapport de 1,5 au minimum. Jusqu'à 80 cm de large, elles pourront être carrées.

Les encadrements des fenêtres et des portes ne seront pas saillants mais au nu du mur. Les linteaux ne seront pas apparents.

Les volets seront en bois peint d'une seule couleur de ton sobre, à deux battants et munis de renforts horizontaux ou persiennés.

Les volets persiennés repliables, en bois ou en métal, seront autorisés pour la réfection à l'identique.

Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits.

Les couleurs conseillées sont les couleurs en demi-teinte : blanc cassé, gris bleu, gris clair, gris vert, beige ou foncés : gris anthracite, vert wagon, bleu marine, bordeaux lie de vin, rouge sang bœuf...

### **Clôtures**

**Les clôtures sur rue** devront s'harmoniser avec celles avoisinantes et pourront être constituées :

- soit d'un mur réalisé en pierres apparentes mises en œuvre suivant des techniques traditionnelles d'une hauteur minimum de 1,60 m,

- soit d'un grillage de ton vert, fixé sur poteaux métalliques de même couleur ou en bois doublé d'une haie vive d'essences locales : charmilles, troènes, noisetiers, lilas, buis, genêts, cytises etc...

**Les clôtures** situées en limite des zones urbaines et naturelles ou agricoles seront constituées de grillage vert doublé d'une haie vive composée d'essences locales préconisées à l'annexe VI du présent règlement.

### **Garages et annexes**

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

La couleur des couvertures et des enduits seront de même tonalité que l'habitation principale.

**Les abris de jardin** auront un aspect simple. Les façades pourront également être exécutées en bois .

### **Divers**

Les antennes paraboliques devront s'intégrer dans l'environnement si elles sont 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 de patrimoine à protéger au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme:**

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

Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L. 151-19 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 des dits éléments et qu'ils respectent les prescriptions mentionnées dans « l'Inventaire détaillé du patrimoine bâti » référencé en annexe IX du présent règlement.

Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée. Une dérogation à cette disposition pourra être possible en cas de vétusté empêchant leur réhabilitation.

#### **ARTICLE AU2- 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.

#### **ARTICLE AU2- 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'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.

**La surface réservée aux espaces non construits et plantés devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à ce secteur.**

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

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, faux cyprès et autres conifères sont proscrits.  
Les essences préconisées et celles à proscrire sont spécifiées à l'annexe VI du présent règlement.  
Dans le cas où les constructions, installations ou aménagements bordent une zone N, le choix des essences sera préférentiellement issu de la liste VI-2.

#### **Éléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme:**

Les éléments de paysage identifiés localisés aux plans de zonage n° 1 et 2 doivent être préservés et garder leur vocation.

- espaces boisés identifiés (bosquets, massifs boisés)

Les **éléments de paysage plantés** seront maintenus ou remplacés par des plantations d'essences similaires sans compromettre l'accessibilité au domaine public.

#### **Espaces boisés identifiés**

Les arbres et arbustes seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences similaires.