

Chapitre UI

La zone UI : Elle regroupe les zones destinées à accueillir ou maintenir une diversité d'activités artisanales, industrielles et commerciales de la commune et situées :

- sur la Zone d'Activités de la Demi-Lune, au sud du centre-ville et de la RD14 ;
- sur la Zone d'Activités des Aulnaies, le secteur de l'ancienne gare et du silo agricole, implantée en tissu urbain
- sur la zone d'Activités du bois d'Arthieul, le long de la RD14.

Le secteur U1a, sur un secteur qui comporte le supermarché, au nord du centre ville le long de la RD86 comporte des règles d'implantation et de hauteur différentes.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UI 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ✓ Les constructions ou installations à destination :
 - d'habitation hormis celles autorisées à l'article 2,
 - d'activités agricoles
- ✓ Les dépôts de toute nature, à l'exception de ceux liés aux activités autorisées,
- ✓ L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- ✓ Le stationnement des caravanes ;
- ✓ Les carrières et les décharges,
- ✓ Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits.
- ✓ Dans les Espaces Boisés Classés, tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. La demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit.

ARTICLE UI 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- ✓ L'implantation ou l'extension d'installation classée pour la protection de l'environnement à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et des nuisances et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructure et d'assainissement.
- ✓ Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés.
- ✓ Les travaux d'extension et d'aménagement sur secteurs comprenant des éléments végétaux faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L123.1.7° du Code de l'Urbanisme localisés aux documents graphiques sous réserve qu'ils soient conçus dans le sens d'une préservation.

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.

Protection, risques et nuisances

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transport terrestre.

La construction de bâtiments situés dans le voisinage des infrastructures de transport doit répondre aux normes d'isolement acoustique déterminées par la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 et ses textes d'application.

L'arrêté préfectoral du 26 juin 2001 portant classement des infrastructures de transport terrestres dans la commune de Magny-en-Vexin au titre de la loi sur le bruit, détermine la largeur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures et à l'intérieur desquels les bâtiments doivent respecter les normes d'isolement acoustique.

Ce plan et l'arrêté préfectoral sont présentés en annexe du PLU.

Espaces boisé classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

Plan de Prévention des Risques d'Inondation

Le PPRI mis en place par la DDE sur le territoire communal a été arrêté le 24 juillet 2005. Il définit les périmètres et le degré de risques d'inondation. Les constructions des secteurs concernés doivent répondre aux exigences formulées par le PPRI, figurant en annexe du PLU.

Éléments de patrimoine à protéger au titre du L 123.1.7° :

Les éléments de patrimoine paysager ont été inscrits au plan n°6 de repérage des éléments de patrimoine remarquable, comme étant à protéger au titre de l'article L 123.1.7° du Code de l'Urbanisme.

Ces éléments font l'objet de prescriptions particulières prévues aux articles UI2 et UI13.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 3 – ACCES 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.

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, aménagée sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

3.2 Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UI 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

4.2 Assainissement

L'évacuation des eaux résiduelles industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée notamment à un pré-traitement approprié.

En l'absence de réseau, 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.

Par ailleurs, les installations doivent être conçues pour être branchées aux frais des bénéficiaires au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les constructions futures seront équipées de dispositifs permettant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Ces dispositifs seront calculés pour maintenir et infiltrer les eaux pluviales reçues par les secteurs imperméables des futures constructions afin d'éliminer tout risque d'inondation pour cette construction et les constructions voisines.

4.3 Autres réseaux

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

4.4 Déchets urbains et encombrants

Il sera créé à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets.

Habitat collectif :

Déchets urbains (ordures ménagères) : il s'agira de locaux dimensionnés de façon à recevoir des conteneurs, à raison de 1.5m² par logement avec une surface minimum de 6m².

Encombrants : au dessus de 25 logements, un local de 15m² minimum doit être créé Ce local sera augmenté d'1m² par tranche de 5 logements supplémentaires.

ARTICLE UI 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (SURFACE, FORME, DIMENSIONS)

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration.

ARTICLE UI 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Zone UI (sauf secteur UIa)

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 6 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées

RECU INDIQUE

Les constructions doivent respecter lorsqu'il existe le recul indiqué au plan.

CAS PARTICULIERS

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- Lorsqu'il s'agit de modifications, transformations ou d'extensions de bâtiments existants à condition que le retrait avant travaux ne soit pas diminué et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifie;

- Aux ouvrages enterrés (garages, rampes d'accès, caves...) et aux saillies non closes sur les façades n'excédant pas 0,80 mètre de profondeur (auvents, balcons, escaliers, débords de toiture...). Ils doivent cependant respecter, lorsqu'il existe, le recul indiqué au plan ;
- Aux équipements publics ou d'intérêt général nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, etc.).

Secteur U1a

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 10 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées

RECU L INDIQUE

Les constructions doivent respecter lorsqu'il existe le recul indiqué au plan.

CAS PARTICULIERS

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- Lorsqu'il s'agit de modifications, transformations ou d'extensions de bâtiments existants à condition que le retrait avant travaux ne soit pas diminué et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient;
- Aux ouvrages enterrés (garages, rampes d'accès, caves...) et aux saillies non closes sur les façades n'excédant pas 0,80 mètre de profondeur (auvents, balcons, escaliers, débords de toiture...). Ils doivent cependant respecter, lorsqu'il existe, le recul indiqué au plan ;
- Aux équipements publics ou d'intérêt général nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, etc.).

Implantation par rapport aux cours d'eau

En zone UI et secteur U1a les constructions devront s'implanter à 6 mètres minimum de l'axe des cours d'eau.

CAS PARTICULIERS

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- Lorsqu'il s'agit de modifications, transformations ou d'extensions de bâtiments existants à condition que le retrait avant travaux ne soit pas diminué et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient;
- Aux équipements publics ou d'intérêt général nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, etc.).

ARTICLE UI 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Les constructions peuvent être édifiées sur l'une des limites latérales. A défaut, les marges d'isolement s'imposent. En fond de terrain, les marges d'isolement doivent être respectées.

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

La largeur (L) des marges d'isolement doit être au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de **6 mètres**.

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de **3 mètres** pour les parties de mur ne comportant pas de baies à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètres au-dessus du plancher.

CAS PARTICULIERS

- ✓ En limite de la Zone Industrielle et d'une zone d'habitation, l'implantation en limite séparative est interdite. Les marges d'isolement s'imposent.
- ✓ 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,
 - 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 ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

ARTICLE UI 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante :

- la distance entre 2 bâtiments ne doit pas être inférieure à la hauteur du plus élevé avec un minimum de **6 mètres**.
- Cette distance peut être réduite à la hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de **4 mètres**, lorsque celui-ci ne comporte pas sur les façades faisant face à l'autre bâtiment des baies, à l'exclusion de celles dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètres au-dessus du plancher.
- Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de **4 mètres** pour les parties de construction en vis-à-vis ne comportant pas de baies, à l'exclusion de celles dont l'appui est situé à plus d'1,90 mètres au-dessus du plancher.

EXCEPTIONS

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables :

- ✓ Aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.
- ✓ Aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - Qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants ;
 - Que les distances entre les bâtiments ne soient pas diminuées.

ARTICLE UI 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale du terrain.

CAS PARTICULIERS

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables :

- ✓ Aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

ARTICLE UI 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Zone UI (sauf secteur U1a)

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder **9 mètres**. Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.

EXCEPTIONS

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables :

- ✓ Aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers lorsque les nécessités techniques d'utilisation le justifient.

Secteur U1a

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder **6 mètres**. Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.

EXCEPTIONS

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables :

- ✓ Aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers lorsque les nécessités techniques d'utilisation le justifient.

ARTICLE UI 11 – ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

11.1 Architecture et intégration à l'environnement

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains. Les volumes, les matériaux et la composition des façades donnant notamment sur la RD183, RD14 et l'espace public en général devront être traités avec un soin particulier. Les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les façades orientées vers les paysages naturels en limite de zone, doivent être accompagnées de plantations afin d'en assurer l'intégration paysagère.

Dans le cas des terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagées et entretenues de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

11.2 Toitures

En cas de toiture terrasse, si des édicules techniques sont implantés sur la terrasse, ils doivent être le plus discret possible et le moins visible des voies publiques. Ils doivent être implantés en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur. Les dispositifs techniques doivent être intégrés dans un volume fermé. Si pour des raisons techniques cela n'est pas possible, ils doivent être masqués par des dispositifs de claire voie.

11.3 Clôtures

Les clôtures sont de préférence réalisées en treillis rigide de couleurs verte ou noire doublé de haies vives, sans maçonneries à l'exclusion des piliers encadrant portail ou portillon.

Des clôtures sur rue pleine, des murs opaques ou une plus grande hauteur peuvent être autorisés lorsqu'ils répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol ou au caractère des constructions sur le terrain considéré.

Elles ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur.

Les portails devront être de même hauteur.

Sont interdites toutes les clôtures décoratives quel que soit le matériau, les plaques de tôle ou béton préfabriqué, pleines ou perforées.

11.4 Ouvrages en saillie des constructions

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

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une conception prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

ARTICLE UI 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement de 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 en annexe.

Lors de toute modification de bâtiment existant, il sera 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 UI 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les travaux exécutés sur un élément du paysage protégé au titre de l'article L.123.1.7° du code de l'urbanisme et inscrit au plan n°6 de repérage des éléments de patrimoine remarquable, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée.

Les alignements plantés repérés au plan n°6 de repérage des éléments de patrimoine remarquable, devront être préservés en application de l'article L123.1.7 du code de l'urbanisme. Ces végétaux seront maintenus ou remplacés par des végétaux d'essences identiques.

Aménagement des espaces libres, plantations

✓ Dispositions générales

- 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.

- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilité des sols, on privilégiera chaque fois que possible les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés selon les règles de l'art de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

✓ **Aménagement des aires de stationnement et accès**

Des écrans boisés seront aménagés autour des parcs de stationnement, aires de stockage ou de dépôt afin de donner à l'ensemble de la parcelle un aspect satisfaisant.

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

✓ **Plantations le long des clôtures**

Des haies arbustives doivent accompagner les clôtures.

Elles seront constituées d'essences locales de plusieurs espèces différentes à feuillage vert, caduque ou persistant et favorables à l'avifaune et des espèces à fleurs dont une liste est donnée en annexe au présent règlement.

Espaces boisé classés

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le COS volumétrique maximal autorisé est de 5m³ par m².

La notion de COS volumétrique n'est pas applicable aux constructions d'habitations autorisées à l'article 1 sous réserve que :

- ✓ La S.H.O.N. des constructions d'habitation après extension n'excède pas 150 m².

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux constructions d'équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.