

## Chapitre UE

La zone UE : Elle concerne les secteurs d'habitat mixte, et est composée principalement de petits collectifs et de logements individuels. Elle correspond au secteur de la gare routière, prolongé jusqu'à la Zone d'Activités des Aulnaies.

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

### ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ✓ Les établissements ou installations classés ou non classés pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité ou apporter une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage,
- ✓ La démolition de bâtiment et de clôture dont la qualité architecturale donne au paysage urbain son caractère,
- ✓ 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 à l'exclusion de celui d'une caravane dans les bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- ✓ 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 UE 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- ✓ Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- ✓ Les établissements ou installations à destination de commerces, d'artisanat, de bureaux et de services à condition que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains.
- ✓ Les installations et travaux divers à condition qu'ils n'entraînent aucune gêne directement ou indirectement pour le voisinage et ne portent pas atteinte au caractère général de la zone.

**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 Boisés Classés**

Toutes mesures devront être prises pour conserver, protéger ou conforter les boisements.

##### **Secteurs archéologiques définis par arrêté préfectoral**

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Un périmètre pour les vestiges est défini par le préfet de région. Les projets de construction susceptibles de compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site de vestiges archéologiques sont soumis à l'avis de la DRAC (plan de localisation annexé).

**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 UE2 et UE13.

**SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UE 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.

La longueur cumulée des voies en impasse et accès particuliers ne peut excéder 50 mètres.

**ARTICLE UE 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 résiduaires 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 1.5m<sup>2</sup> par logement avec une surface minimum de 6m<sup>2</sup>.

Encombrants : au dessus de 25 logements, un local de 15m<sup>2</sup> minimum doit être créé Ce local sera augmenté d'1m<sup>2</sup> par tranche de 5 logements supplémentaires.

#### **ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUE 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 UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 4 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées

#### **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**

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 UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN**

**L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain.**

**Dans une bande de 25 mètres de profondeur**, mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de recul indiquée au plan :

- ✓ Les constructions dont la hauteur n'excède pas 7 mètres peuvent être édifiées sur l'une ou les limites latérales. A défaut, les marges d'isolement s'imposent. En fond de terrain, les marges d'isolement doivent être respectées.
- ✓ Les constructions d'une hauteur supérieure à 7 mètres doivent respecter les marges d'isolement.

**Au-delà de la bande de 25 mètres**, les marges d'isolement s'imposent.

#### **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 **4 mètres**.

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de **2,50 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.

Pour les constructions d'une hauteur (H) supérieure à 7 mètres, la largeur (L) est égale à une fois et demie la hauteur de la construction (3 H/2)

#### **CAS PARTICULIERS**

Les constructions peuvent s'adosser à un bâtiment existant sur le territoire voisin, à condition de s'harmoniser avec celui-ci (forme, volume et notamment hauteur, percements, matériaux et coloris de façade).

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative si la condition suivante est respectée :

- ✓ La hauteur du mur construit au droit de cette limite séparative ne doit pas être supérieure à **2,60 mètres**.

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 :
  - Que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées ;

- Qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces d'habitation ou de travail des bâtiments existants sur les terrains voisins.

#### **ARTICLE UE 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 **4 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 **2,50 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 mètre au-dessus du plancher.

#### **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.
- ✓ 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 UE 9 – EMPRISE AU SOL**

Aucune prescription

#### **ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder **7 mètres**. Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.

Sur un terrain en pente, cette hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.

Pour les groupes comportant plusieurs constructions, cette hauteur peut être portée à **9 mètres** sous réserve que la moyenne de celle-ci n'excède pas **7 mètres**.

#### **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 lorsque les nécessités techniques d'utilisation le justifient.

## **ARTICLE UE 11 – ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

### 11.1 Architecture et intégration à l'environnement

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées.

Toutes les façades des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les murs pignons doivent être traités en harmonie avec la façade du bâtiment principal ou du bâtiment voisin.

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

### 11.2 Clôtures

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage rigide ou de grille à barreaudage de teinte vert foncé, gris ou noir, éventuellement monté sur un petit muret de soubassement inférieur à 0,40 mètre de haut et doublé d'une haie vive.

Elles ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur.

Les portails devront être de même hauteur ou légèrement inférieur à la hauteur de la clôture.

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

### 11.3 Les antennes

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

### 11.4 Les annexes techniques

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 être intégrés dans un volume fermé. Ils doivent faire l'objet d'une conception prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les murs et toitures des bâtiments annexes doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale.

## **ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement de véhicules de toute nature 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 place minimum fixé en annexe.

L'accès aux parcs de stationnement doit se faire en totalité par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique ou privée.

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.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- Réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- Acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat.
- Concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat.

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

La situation des places dans le voisinage immédiat doit réellement permettre leur utilisation. La distance à parcourir à pied par les chemins normalement praticables ne pourra par conséquent pas excéder 300 m.

### **ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES, 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 localisés 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**

La superficie d'espace non bâti devra être traitée en espace libre. 50% au moins de la superficie des espaces libres non occupés par des places de stationnement devra être traitée en espace vert de pleine terre.

Rappel : Les espaces libres sont des espaces ne comportant aucun ouvrage au dessus du terrain naturel. Ils comprennent :

- Des espaces minéraux : voirie, allées, cours, esplanades...
- Des jardins et des espaces verts de pleine terre
- Des places de stationnement de surface.

#### **Espaces Boisés Classés**

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

#### **Plantations et aménagements paysagers**

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes : les arbres existants sur le terrain doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes dont le tronc mesurera 10 cm de diamètre à 1m du sol.



Il sera planté au moins un arbre à grand développement pour 100m<sup>2</sup> d'espace libre. Il s'agit d'une moyenne, les arbres pouvant être regroupés en bosquets.

La liste des espèces préconisées est donnée en annexe.

✓ Aménagement particulier des marges de recul :

Dans le cas de constructions implantées en retrait de l'alignement, l'espace entre la construction et l'alignement doit recevoir un aménagement paysager (arbres de haute tige, arbustes, plantes d'agrément, passages dallés, etc...).

✓ 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.

✓ Plantations des parcs de stationnement et leur accès

- les aires et les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour trois emplacements.

- Les voies d'accès et parcs de stationnements, situés à proximité des limites parcellaires doivent être séparés par des haies vives.

### SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

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

Le COS maximal autorisé est de **0,30**.

Pour le calcul du COS, la SHON à usage d'activités est comptée pour moitié.

Dans ce cas, la SHON ne peut excéder de plus de 50% celle obtenue pour une opération qui ne comporterait que de l'habitat.

#### 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.
- Aux constructions ou aménagements de bâtiments publics ou d'intérêt général à usage scolaire, socioculturel, sanitaire ou hospitalier.