

## Chapitre 2AUh

---

La zone 2AUh : Située sur le coteau de Blamécourt, cette zone est destinée à la réalisation d'une opération d'ensemble à usage d'habitation, selon une typologie d'habitat regroupé de hameau et compatible avec les orientations d'aménagement du secteur (pièce n°2b).

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

**ARTICLE 2AUh 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- ✓ Les lotissements à usage d'activités
- ✓ Les constructions ou installations à destination :
  - d'activités agricoles
  - d'activités industrielles
  - d'entrepôts
- ✓ 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.

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

- ✓ 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 extensions à conditions qu'elles soient liées aux constructions existantes.

**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.

**Carrières**

Un liseré graphique indiqué sur les documents graphiques matérialise les secteurs géographiques du territoire où des carrières souterraines ont été localisées.

Ces secteurs présentent des risques d'effondrement liés à la présence de carrières souterraines de calcaire. Toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol dans ces secteurs doit être soumise à l'avis de l'état compétant en matière de carrières selon les indications portées dans la Servitude d'utilité publique correspondante.

Les autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol peuvent être soumises à des conditions spéciales de nature à assurer la stabilité des constructions. Le bénéficiaire de l'autorisation sera tenu de se conformer, préalablement à la réalisation du projet, aux conditions spéciales qui lui seront prescrites. Peuvent notamment être imposés : le comblement des vides, des consolidations souterraines, des fondations profondes dans le cas où la nature du sous-sol est incertaine, une

campagne de reconnaissance pourra être prescrite préalablement à la définition des travaux à effectuer pour assurer la stabilité des constructions projetées.

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

### **ARTICLE 2AUh 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 50m.

La desserte de la zone devra être compatible avec les orientations d'aménagement du secteur (pièce n°2.b).

### **ARTICLE 2AUh 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 2AUh 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 2AUh 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement,
- soit avec retrait de 6 mètres par rapport à l'alignement ou à 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 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.).

#### **ARTICLE 2AUh 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN**

Les constructions peuvent s'implanter en limite latérale. A défaut, elles doivent respecter les marges d'isolement.

Les marges d'isolement doivent être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

##### **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**

- ✓ 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 2AUh 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Sans objet

#### **ARTICLE 2AUh 9 – EMPRISE AU SOL**

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

#### **ARTICLE 2AUh 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.

#### **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 2AUh 11 – ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

##### **11.1 Aspect des constructions**

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **11.2 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.

### **11.3 Clôtures**

*Hauteur des clôtures :*

La hauteur des clôtures doit s'harmoniser avec la hauteur des clôtures voisines.

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 m.

*Constitution des clôtures :*

- *En bordure de rue :*

Les clôtures doivent être constituées

- soit par des haies vives, par des grilles, grillage ou tout autre dispositif à claire-voie,
- soit par des murs montés en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux.

- *Clôtures en limite séparative :*

Elles ne devront pas excéder 2 mètres de hauteur et seront composées :

✓ soit d'une haie vive, constituée de préférence d'un mélange d'au moins quatre espèces arbustives, doublant éventuellement un treillage ou grillage, vert ou gris.

## **ARTICLE 2AUh 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement de véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou transformées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou situé à moins de 100 mètres de celle-ci.

Le constructeur devra justifier que le nombre d'emplacements prévus correspond aux besoins issus de la construction.

Il sera réalisé pour ce faire, sur le terrain, le nombre de places minimum fixé en annexe.

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 2AUh 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

### **13.1 Aménagement des espaces libres**

La superficie d'espace non bâti devra être traitée en espace libre.

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

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

60% au moins de la superficie des espaces libres devra être traitée en espace vert.

### 13.2 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...).

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation 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.

#### ✓ 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.

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

### **ARTICLE 2AUh 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Le COS maximal autorisé est de 0,25.

#### **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.