

### Chapitre 3AUh

---

La zone 3AUh : Cette zone d'urbanisation future est constituée de terrains non équipés formant une dent creuse située au nord de l'ancienne gare ferroviaire. Elle est destinée à de l'habitat pavillonnaire sous forme d'opération d'ensemble.

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

### ARTICLE 3AUh 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ✓ Les lotissements à usage d'activités,
- ✓ 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 sous-sols
- ✓ Les carrières,
- ✓ 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 3AUh 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- ✓ 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 dépôts liés aux activités autorisées à condition qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement.
- ✓ La démolition des bâtiments et clôtures si des conditions sanitaires ou de vétusté impératives l'exigent, si l'intérêt général le justifie, et sous réserve que les nouvelles constructions et les aménagements des espaces non bâtis respectent le caractère des lieux avoisinants et le site urbain en général.

**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.

#### **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 en annexe).

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

### ARTICLE 3AUh 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 3AUh 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**

Dans les lotissements et les groupes d'habitations, les lignes d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

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

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

#### **ARTICLE 3AUh 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 3AUh 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.

Cette prescription ne s'applique pas :

- Pour les voies intérieures des lotissements et groupes d'habitation lorsque la qualité du parti d'aménagement le justifie.
- 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.).

#### **ARTICLE 3AUh 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.

Les constructions doivent être construites sur au moins une des limites latérales. A défaut d'implantation sur la seconde limite latérale, les constructions doivent respecter les marges d'isolement.

Sur les autres limites séparatives, 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 **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.

#### **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.
- ✓ Les 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.) ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent.

#### **ARTICLE 3AUh 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

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 3AUh 9 – EMPRISE AU SOL**

Aucune prescription

#### **ARTICLE 3AUh 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 3AUh 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.

Un dépassement de cette hauteur est autorisé pour s'aligner avec une clôture voisine existante dont la hauteur est supérieure à 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 comportant ou non un muret en soubassement. La hauteur du soubassement doit s'aligner le cas échéant, avec celle des murets limitrophes.

Des clôtures pleines ou des murs opaques peuvent être autorisés lorsqu'ils répondent à des nécessités d'intégration visuelle, au caractère des constructions édifiées sur le terrain considéré ou pour sauvegarder la spécificité d'un quartier.

Des clôtures pleines ou des murs opaques peuvent être autorisés lorsqu'ils répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol, au caractère des constructions édifiées sur le terrain considéré ou pour sauvegarder la spécificité d'un quartier.

- *Clôtures en limite séparative :*

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

- ✓ soit d'une haie vive doublant éventuellement un treillage ou grillage, vert ou gris.
- ✓ soit d'un mur en maçonnerie pleine, recouvert d'un enduit ou à « pierres vues », d'une hauteur de 0,60 m minimum, doublé d'une haie vive, constituée de préférence d'un mélange d'au moins quatre espèces arbustives.

## **ARTICLE 3AUh 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 3AUh 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 3AUh 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Le COS maximal autorisé est de **0,40**.

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

#### **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.