

### Chapitre 4AUh

---

La zone 4Uh : Elle accueillera une zone d'extension à destination de logements situés en continuité du hameau de Vélannes la Ville, sous forme d'opération d'ensemble.

*POUR ETRE OUVERTE A L'URBANISATION, CETTE ZONE DEVRA FAIRE L'OBJET D'UNE MODIFICATION DU PLU.*

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

### ARTICLE 4AUh 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées dans l'article 2 sont interdites, et notamment :

- ✓ les établissements ou installations classées ou non classées pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité ou apporter une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- ✓ 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 4AUh 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- ✓ L'ouverture de la zone à l'urbanisation et la définition de règles d'urbanisme sont subordonnées à une modification du PLU.
- ✓ Aucun type d'occupation du sol n'est en conséquence admis, à l'exception :
  - des équipements d'intérêts général liés à la voirie et aux réseaux divers.

**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.

#### **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.

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

**ARTICLE 4AUh 3 – ACCES ET VOIRIE**

Aucune prescription

**ARTICLE 4AUh 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Aucune prescription

**ARTICLE 4AUh 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS  
(SURFACE, FORME, DIMENSIONS)**

Aucune prescription

**ARTICLE 4AUh 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 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 4AUh 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 ne peuvent être édifiées sur les limites latérales

**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 :
  - 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 4AUh 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES  
PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Aucune prescription

**ARTICLE 4AUh 9 – EMPRISE AU SOL**

Aucune prescription

**ARTICLE 4AUh 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Aucune prescription

**ARTICLE 4AUh 11 – ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS  
ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

Aucune prescription

**ARTICLE 4AUh 12 – STATIONNEMENT**

Aucune prescription

**ARTICLE 4AUh 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS,  
ESPACES BOISES CLASSES**

Aucune prescription

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

**ARTICLE 4AUh 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

En l'absence d'un projet d'ensemble, le COS est nul.