

# ZONE UCa

*La zone UCa correspond à la Zone d'Aménagement Concerté de la Jonction dont le règlement a été approuvé par délibération du 20 janvier 2000.*

## **TITRE I — DISPOSITIONS GENERALES**

### **ARTICLE 1 — CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE**

Le présent Plan d'Aménagement de Zone s'applique à la totalité des terrains situés à l'intérieur du périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté de la Jonction, située sur le territoire de la commune de Montmagny, dans le département du Val d'Oise. Le périmètre de la ZAC est délimité sur le document graphique.

La superficie totale de la ZAC est d'environ de 21 000 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE 2 — PORTEE RESPECTIVE DU PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Le présent P.A.Z. s'applique dans le périmètre délimité sur le document graphique et desservi par la rue de Villetaneuse et la rue de la Jonction. Il détermine les règles applicables à l'intérieur du périmètre susvisé tant aux personnes physiques qu'aux personnes morales de droit public ou de droit privé.

Ces règles s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre de législations spécifiques susceptibles d'avoir effet sur l'occupation et l'utilisation du sol, notamment les articles L 111-9, L 111-10, L 421-4, R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15, R111-21.

### **ARTICLE 3 - DIVISION DE LA ZONE**

La ZAC ne comporte qu'une seule zone ZA, qui peut accueillir un programme d'habitat, hébergement, commerces, bureaux, activités, services et équipements publics.

### **ARTICLE 4 — ADAPTATIONS MINEURES**

Des adaptations mineures à l'application stricte des articles ZA 3 à ZA 13, ZB 3 à ZB 13 du règlement pourront être accordées si elles sont rendues nécessaires par :

- la nature du sol,
- ou le caractère des constructions avoisinantes.

### **ARTICLE 5 — CONDITIONS PARTICULIERES**

Les équipements publics d'intérêt général du type : poste de distribution EDF, poste de relèvement ou tout autre équipement de ce type, peuvent faire l'objet de conditions particulières en ce qui concerne les caractéristiques des terrains, l'emprise au sol, le recul sur l'alignement et les marges d'isolement éventuellement prévus sur le document graphique.

## REGLEMENT

### ARTICLE 6 — DEFINITIONS

#### **Alignement :**

L'alignement est la délimitation des voies publiques au droit des propriétés riveraines.

#### **Limite de reculement :**

La limite de reculement est une limite d'implantation des constructions.

#### **Baie Principale :**

On appelle baies principales, les baies qui assurent une vue directe vers l'extérieur des pièces principales d'habitation ou de bureaux.

#### **Baie secondaire :**

On appelle baies secondaires, les baies qui assurent la vue directe vers l'extérieur des pièces secondaires.

#### **Pièces principales :**

Ce sont les pièces destinées au séjour, au sommeil ou au travail d'une manière continue et éventuellement les chambres isolées, ainsi que les cuisines de plus de 12 m<sup>2</sup> de surface habitable.

#### **Pièces secondaires :**

Ce sont les pièces telles que les cuisines de moins de 12 m<sup>2</sup>, salle d'eau, cabinet d'aisance, buanderie, séchoir, entrée, dégagement et dépendances ainsi que les salles d'activités pouvant se passer d'ouvertures directes sur l'extérieur (salles de conférence, archives, etc.).

#### **Hauteur des bâtiments :**

La hauteur des bâtiments est la différence d'altitude entre le niveau du sol fini des trottoirs (cote moyenne au droit de l'emprise du bâtiment) et le niveau de l'égout de toiture (pour les couvertures à pente), non compris les lucarnes éventuelles, ou le niveau de l'égout du terrasson pour les toitures « brisées » et notamment celles dites « à la mansard », ou le niveau du sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses.

Ne sont pas pris en compte les balustrades et garde-corps à claire voie, la partie ajourée des acrotères, les pergolas, les souches de cheminée, les locaux techniques et machineries d'ascenseurs, les accès aux toitures terrasses.

#### **Saillie :**

Corps d'ouvrage architectural situé en avant de l'alignement ou du nu de la façade. Les balcons, corbeaux, corniches, enseignes, auvents, contreforts, etc., sont des saillies.

Une saillie de toiture est le débord de l'égout du toit par rapport au nu de la façade qu'il surplombe.

## **TITRE II – REGLEMENT**

### **ZONE UCa**

Zone destinée à recevoir un programme d’habitat, hébergement, commerces, bureaux, activités, services et équipements publics.

### **SECTION 1 — NATURE DE L’OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UCa 1 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Tout ce qui n’est pas autorisé à l’article UCa 2 et notamment :

- le stationnement en dehors des espaces prévus à cet effet ;
- les dépôts de ferrailles, d’épaves, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les entreprises de cassage de voiture et de transformation de matériaux de récupération,
- l’ouverture et l’exploitation de carrières,
- les exhaussements et affouillements des sols qui n’ont pas de rapport direct avec les travaux mentionnés à l’article UCa 2,
- l’aménagement de terrains de camping ou de caravanes,
- le stationnement des caravanes,
- les constructions à usage agricole,
- les constructions abritant des animaux,
- les dépôts de toute nature.

#### **ARTICLE UCa 2 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES**

Sont admises :

- les constructions à usage d’habitat et leurs annexes ;
- les constructions à usage d’hébergement ;
- les commerces et restaurants ;
- les constructions à usage de bureaux ou de services ;
- les équipements publics ou d’intérêt général ;
- les locaux professionnels ;
- les exhaussements et affouillements du sol nécessités par les travaux d’aménagement ou de construction, ou par l’aménagement paysager des espaces libres, ou par la réalisation du bassin de retenue,
- les clôtures,
- la reconstruction à l’identique avec la SURFACE DE PLANCHER existante avant sinistre ;

Sont également autorisés les équipements techniques nécessaires à la desserte de la zone, ainsi que les logements de fonction et/ou de gardiennage.

Les réseaux publics et assimilés sont autorisés.

## REGLEMENT

### PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

#### LES RISQUES ET NUISANCES

##### **1°) Isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

▪ L'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 portant classement des infrastructures de transports terrestres dans la Commune de Montmagny précise pour chacun des tronçons d'infrastructures de transports terrestres existantes ou en projet sur le territoire de la commune (routières, ferroviaires) :

- le classement dans une des cinq catégories définies par l'arrêté du 30 mai 1996
  - la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons
  - les prescriptions d'isolement acoustique à respecter dans ces secteurs.

##### **Voies routières :**

La *rue de Villetaneuse* est de catégorie 4.

Dans une bande de 30 m pour les voies de catégories 4, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

##### **2°) les contraintes liées au sol et au sous-sol**

##### **Risque de mouvement de terrain lié à la dissolution naturelle du gypse**

Un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage les zones présentant des risques de mouvement de terrains (effondrement, affaissement) liés à la dissolution naturelle du gypse. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice mise en annexe. L'assainissement autonome, les rejets d'effluents et d'eaux pluviales dans le sol sont interdits ainsi que les puisards et les pompages.

##### **Terrains alluvionnaires compressibles**

Un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage, des zones d'alluvions tourbeuses compressibles présentant un faible taux de travail (moins de 2 kg au cm<sup>2</sup>) où l'eau est présente à moins de 2 mètres de profondeur. Dans ces zones, les sous-sols sont fortement déconseillés.

Ces terrains présentent des risques de tassement du sol sous la charge de constructions même légères. Il incombe aux constructeurs de prendre toutes mesures pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans ces secteurs et de s'assurer de la compatibilité du sol avec un assainissement autonome.

##### **Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.**

Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice technique jointe en annexe.

## REGLEMENT

### **3°) Le risque d'exposition au plomb**

Par arrêté préfectoral du 22 décembre 2000, fixant le plan de zones à risque d'exposition au plomb dans le Val d'Oise, la totalité du territoire communal constitue une zone à risque d'exposition au plomb, en ce qui concerne les peintures et revêtements intérieurs, conformément aux règles en vigueur.

L'arrêté préfectoral et la note d'information sur l'application de cet arrêté sont joints en annexe.

### **LES PROTECTIONS**

Sans objet.

## **SECTION 2 — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UCa 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.

Les voies en impasse de plus de 50 mètres de longueur doivent être aménagées pour permettre le demi-tour des véhicules d'ordures ménagères et de sécurité.

Les principaux accès automobiles depuis les rues existantes devront être localisés selon les indications portées au document graphique (localisation de principe).

### **ARTICLE UCa 4 — DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Toute construction devra être desservie par des réseaux d'eau potable, d'assainissement (réseau séparatif), de distribution d'électricité, de téléphone et éventuellement de gaz, raccordés aux réseaux publics ou concédés. Des fourreaux seront posés pour recevoir éventuellement une installation de télédistribution.

L'ensemble des réseaux sera implanté en souterrain dans l'emprise des voies et des cheminements piétons publics ;

Les lignes aériennes et les branchements aéro-souterrains sont interdits.

### **ARTICLE UCa 5 — CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Les constructions devront être implantées dans les « aires constructibles » définies au document graphique.

### **ARTICLE UCa 6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET ESPACES PUBLICS EXISTANTS OU PROJETES**

Les constructions pourront être réalisées à l'alignement des voies ou en retrait de celui-ci.

Rue de Villetaneuse, un nouvel alignement est défini à une distance de 15 mètres de l'alignement situé du côté Est de la voie.

## REGLEMENT

Le long de la rue de la Jonction, les constructions respecteront une limite de reculement correspondant au recul actuel de la façade de l'immeuble mitoyen. L'implantation des nouvelles constructions pourra se faire avec une tolérance d'un mètre en avant ou en arrière par rapport à cette limite ;

Les saillies sont autorisées au-dessus de l'alignement si elles ne dépassent pas une largeur de 0,80 mètre, et sont implantées à une hauteur de plus de 3,50 mètres par rapport au niveau de l'espace public.

### **ARTICLE UC<sub>a</sub> 7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE LA ZAC, ET ENTRE LES LOTS MITOYENS**

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain, ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

A – Par rapport aux limites de la ZAC :

Sur les limites aboutissant à une voie publique existante, les constructions peuvent être implantées en mitoyenneté sur une distance de 16 mètres par rapport à l'alignement.

Au-delà de cette distance, les constructions doivent être implantées en retrait, à l'exception des parkings en sous-sol surélevés de moins d'un mètre par rapport au sol naturel.

En cas de retrait, la marge d'isolement, calculée perpendiculairement à la façade concernée, au droit des baies, est au moins égale à la hauteur de la construction diminuée de 3 mètres, avec un minimum de 4 mètres.

Cette marge d'isolement est réduite de moitié, avec un minimum de 2,50 mètres, pour les parties de façades ne comportant pas de baies principales.

En cas d'indication « prospect réduit » porté au document graphique, les constructions peuvent s'implanter en mitoyenneté ou avec un retrait au moins égal à la demi-hauteur de la construction ;

B- Par rapport aux limites séparatives entre lots mitoyens :

Les constructions peuvent être implantées en mitoyenneté ou en retrait.

En cas de retrait, la marge d'isolement, calculée perpendiculairement à la façade concernée, au droit des baies, est au moins égale à la hauteur de la construction diminuée de 3 mètres, avec un minimum de 4 mètres.

Cette marge d'isolement est réduite de moitié, avec un minimum de 2,50 mètres pour les parties de façades ne comportant pas de baies principales.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics.

Rappel : l'article L.471.1 du Code de l'Urbanisme précise qu'il est possible d'instituer une servitude de cour commune. Celle-ci permet de déroger aux règles du présent article et de lui substituer celles de l'article 8 relatif à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres.

## REGLEMENT

### **ARTICLE UCa 8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Entre deux bâtiments non contigus, la distance 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 le même minimum, lorsque celui-ci ne comporte pas de baies principales sur les façades face à l'autre bâtiment.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics.

### **ARTICLE UCa 9 — EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

### **ARTICLE UCa 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne peut dépasser 15 mètres.

Dans le secteur repéré au document graphique « hauteur limitée à 10 mètres », cette hauteur est ramenée à 10 mètres.

### **ARTICLE UCa 11 — ASPECT EXTERIEUR**

Les façades des bâtiments seront réalisées en matériaux assurant une bonne pérennité. Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, toutes imitations de matériaux telles que fausses coupes de pierre, bardage en bac-acier, incrustations de pierres.

L'ensemble de la construction, y compris les ouvrages techniques (machineries d'ascenseurs, sorties d'escaliers, chauffage, organes de conditionnement d'air, gaines de ventilation, souches de cheminées, lanterneaux...), ainsi que les façades latérales et arrières, doit être traité avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les toitures pourront être soit en terrasses, soit en pente. Dans ce dernier cas, la pente ne pourra excéder 40 %. Les édifices de matériels techniques situés sur les toitures-terrasse devront apparaître sur la demande de permis de construire et, par un traitement spécifique, faire partie intégrante de la composition architecturale. Les toitures en pente ne pourront être recouvertes que de tuiles plates, zinc ou bac-acier. Les lucarnes devront avoir des pentes de toiture en harmonie avec celles des toitures principales. Les lucarnes de type « chiens-assis » sont interdites.

Les clôtures éventuelles devront figurer au permis de construire et s'harmoniser avec les constructions.

## REGLEMENT

### ARTICLE UCa 12 — STATIONNEMENT

Le nombre de places ou la surface affectée au stationnement par type d'occupation du sol sont les suivants :

Pour les logements collectifs :	Automobiles	Vélos
Studios et 2 pièces :	1 place par logement	1 place par logement
3 et 4 pièces :	1,2 places par logement	2 places par logement
5 pièces et plus	1,5 places par logement	2 places par logement
Logements sociaux	1 place par logement	
Pour les maisons individuelles :	2 places par maison, dont une couverte	
Pour les résidences universitaires :	1 place pour 6 logements	
Pour les professions libérales :	40 % de la SURFACE DE PLANCHER	
Pour les commerces :	16 places pour 1000 m <sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER	
Pour les marchés :	20 places pour 1000 m <sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER	
Pour les hôtels :	1 place pour deux chambres	
Pour les équipements publics :	10 places pour 1000 m <sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER	

Les rampes d'accès aux parkings souterrains seront intégrées aux volumes construits.

### ARTICLE UCa 13 — ESPACES LIBRES — PLANTATIONS

Tous les espaces privés non construits et non réservés à la circulation doivent être aménagés en jardins plantés. Les dalles des parkings enterrés doivent être engazonnées sur au moins 50 % de leur superficie, et paysagées

## SECTION 3 — POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

**REGLEMENT**

**ARTICLE UC<sub>a</sub> 14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

La Surface Hors Œuvre Nette (SURFACE DE PLANCHER) admise dans le secteur ZA est au maximum de 20 000 m<sup>2</sup>, y compris les constructions existante.

Le dépassement de la SURFACE DE PLANCHER est interdit.