

*DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER*

ELEMENTS D'INFORMATION

ARTICLE 1 - Rappels

Les travaux portant sur :

- ◆ l'implantation d'une ou plusieurs constructions,
- ◆ les constructions existantes s'ils en changent la destination, modifient leur aspect extérieur ou leur volume, ou créent des niveaux supplémentaires,

doivent être précédées de l'obtention d'un permis de construire, conformément à l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme.

Toutefois, certains travaux sont exemptés du permis de construire et sont seulement soumis à déclaration à la Mairie, conformément aux articles L.422-1 et suivants, R.422-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2 - Application du présent règlement aux constructions existantes

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que si ceux-ci ont pour objet d'améliorer la conformité de la construction avec ledit règlement ou sont sans effet à son égard.

ARTICLE 3 - Dispositions applicables aux équipements d'intérêt général

Les équipements d'intérêt général, de petite dimension, de type poste de distribution d'énergie publique, poste de relèvement, etc. ou tout autre poste d'équipement assimilable par nature, peuvent faire l'objet de conditions particulières en ce qui concerne les dispositions réglementaires de la zone où ils se situent.

ARTICLE 4 - Définitions

1. Coefficient d'Occupation du sol : (COS) Voir l'article R.123-10 du Code de l'Urbanisme.
2. L'emprise au sol des constructions est la projection verticale du volume hors sol du bâtiment, hors éléments des saillies.

3. Les saillies sont des éléments de reliefs apparents par rapport au nu de la façade (corniches, balcons, marquises, auvents, bow-windows, etc ...)
4. Une pièce principale est destinée au séjour, au sommeil ou au travail d'une manière continue (salon, chambre, bureau,...).
5. Une baie principale éclaire une pièce principale. Toutefois, ne sont pas considérées comme baies principales, les baies d'appoint des pièces principales. Les baies d'appoint sont les ouvertures qui viennent en plus des baies principales correspondant au minimum à 1/6 de la surface des pièces principales.
Ne sont pas considérées comme baies, les ouvertures situées dans le toit dont l'allège est supérieure à 1,60 m.
6. La hauteur de la façade est mesurée en pied de façade, à partir du sol naturel considéré avant les travaux, jusqu'à l'égout du toit (sont exclus les éléments techniques, machinerie d'ascenseur, ventilation, sortie d'escalier, antennes, etc ...).
Pour les constructions avec des combles à la Mansart, la hauteur est mesurée à la limite du brisis et du terrasson.
7. La hauteur des constructions est mesurée en pied de façade, à partir du sol naturel existant avant les travaux liés au projet jusqu'au faîtage (y compris les éléments techniques, machinerie d'ascenseur, ventilation, sortie d'escalier, antennes, etc ...).
8. Les combles sont les volumes compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment, un seul niveau d'habitation est autorisé dans ce volume.
9. Attique ou étage en retrait : niveau d'habitation créé au dernier étage d'un bâtiment dont l'enveloppe extérieure doit être située en retrait (1,50 m minimum) par rapport à la façade des étages inférieurs, sur au moins 60 % du périmètre du bâtiment. Ce retrait doit être utilisé pour créer des balcons ou des terrasses accessibles.
10. Une place de stationnement commandée est une place uniquement accessible à partir d'une première place de stationnement.

ARTICLE 5 - Voies bruyantes

Des zones de protection sont à prévoir pour les bâtiments d'habitation et les bâtiments d'enseignement en vertu de l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 puis en application des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des constructions vis-à-vis des bruits de l'espace extérieur.

L'arrêté ministériel du 30 mai 1996 définit, pour chacun des tronçons d'infrastructure concernés, le classement dans une des cinq catégories, la largeur des secteurs affectés par le bruit ainsi que le type de tissu urbain.

Dans les bandes d'isolement acoustique situées de part et d'autre des infrastructures bruyantes concernées, des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées lors des demandes de permis de construire.

ARTICLE 6 - Zone inondable

Le risque d'inondation par la Seine est actuellement couvert par deux documents qui valent plans de prévention des risques et qui sont : l'arrêté préfectoral du 01.08.90 pris au titre de l'article R.111-3 ancien du code de l'urbanisme portant délimitation du périmètre à risques d'inondation de la Seine, et le décret du 08.02.1991 portant approbation du plan des surfaces submersibles de la vallée de la Seine.

En application de l'article 40.1 de la loi du 22.07.1987 modifiée, l'élaboration d'un nouveau plan de prévention des risques relatifs aux inondations de la Seine dans le département des Yvelines a été prescrite par arrêté préfectoral du 27.07.1998. Lorsque ce document sera opposable, il sera pris en compte dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Actuellement, tout projet de construction sur les terrains situés dans les zones inondables, de même que l'établissement de digues, de remblais, dépôts de matières encombrant, clôtures, plantations ou tout autre ouvrage susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre d'une manière nuisible le champ des inondations, devront être réalisés suivant les règles techniques officielles déterminées en accord avec le service de navigation.

Dans les zones à risque liées aux inondations, les projets d'utilisation ou d'occupation du sol seront soumis à déclaration préalable d'après le décret du 8 février 1991 relatif aux surfaces submersibles.

Les plans de prévention des risques naturels prévisibles sont des servitudes d'utilité publique.

Voir les servitudes d'utilité publique dans les Annexes du PLU.

ARTICLE 7 – Réseau d'eau potable

La Communauté d'Agglomération de Mantes en Yvelines (CAMY) a pour compétence l'eau potable.

Le réseau à l'échelle du territoire de la Communauté d'Agglomération est maillé et il existe des interconnexions avec des systèmes limitrophes.

Les modalités de gestion du réseau sont fixées par le règlement de service.

Le document est consultable à la CAMY.

Voir le plan du réseau d'eau dans les Annexes du PLU.

ARTICLE 8 - Réseau d'assainissement

La Communauté d'Agglomération de Mantes en Yvelines (CAMY) a pour compétence l'assainissement.

Les raccordements et les rejets devront être conformes au Code de la Santé publique, au règlement sanitaire départemental et au règlement d'assainissement communautaire en vigueur.

Tout projet sera assaini de manière à respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 22 juillet 2002 relatives au système d'assainissement de la CAMY.

Voir le plan du réseau d'assainissement dans les Annexes du PLU.

ARTICLE 9 - Déchets

La Communauté d'Agglomération de Mantes en Yvelines (CAMY) a pour compétence la collecte et le traitement des déchets ménagers.

Les pétitionnaires devront se conformer au règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés, approuvé par le conseil de la CAMY le 1^{er} décembre 1999 et consultable à la Communauté d'agglomération rue des Pierrettes à 78200 Magnanville.