

## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

Les dispositions générales s'appliquent hors dispositions particulières spécifiées dans les zones urbaines du titre II du présent règlement.

- *Zone UA: zone de diversité urbaine*
- *Zone UB: zone d'habitat collectif et individuel*
- *Zone UL: zone de confortation des équipements*
- *Zone UI: zone d'activités et d'emplois*
- *Zone UV: espace urbain végétalisé.*

## La Zone UA - Préambule

La zone UA couvre les secteurs de la commune à l'intérieur desquels se trouve l'ensemble des fonctions urbaines habituelles de la ville: habitats, activités, services, commerces.

Elle se caractérise par :

- une densité souvent élevée ou du moins, c'est dans ces secteurs que les densités existantes ou permises sont les plus élevées sur la commune ;
- une organisation urbaine référencée à un espace public ou collectif ouvert, lisible : rues, places, mails piétonniers, chemins, boulevards, sols artificiels (dalle), etc...

Elle recouvre des situations différentes tant du point de vue de l'habitat, des dispositifs urbains et de la nature des activités permises :

- Habitat collectif, habitat individuel, habitat intermédiaire ;
- Caractères et importance des activités et des services ;
- Diversité de l'espace public: dalle, boulevards et grandes artères, places, dalle (sol artificiel ou en superstructure) ;
- Typologies des îlots ou des assemblages: tissus contemporains issus aussi bien de la première étape ou période de construction de la ville (« ville nouvelle ») que des dernières années (rocade de Camargue).

La zone UA se décompose en deux secteurs correspondants à des configurations distinctes:

- Zone UAa : secteur hôtelier et résidence étudiante le long de la rocade de Camargue ;
- Zone UAb: Le centre-ville, issu de la ZAC dite du « centre-ville » et les secteurs denses implantés le long des principaux boulevards de la commune.

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

### **ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier à l'exception du sous secteur UAa ;
- Les constructions destinées à l'industrie et à la fonction d'entrepôt ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les installations classées nouvelles à l'exception de celles visées à l'article UA2 ;
- Les décharges et dépôts de matériaux, de matériels ou de véhicules ;
- L'aménagement de tout terrain de camping ou caravanage, et le stationnement de caravanes ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les exhaussements ou affouillements du sol non liés à une occupation et utilisation du sol autorisée dans la zone ;
- Les constructions légères de type « construction provisoire de chantier » en dehors des périodes de chantier ;
- Les occupations et utilisations du sol qui ne satisfont pas aux dispositions de l'article UA.2.

La protection de la lisière du bois de Maurepas hors sites urbains constitués (SUC) interdit toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières du massif, conformément aux limites définies au règlement graphique (plan de zonage n° 5.0 Plan des limites de protection des massifs forestiers).

### **ARTICLE UA 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes, ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- En secteur UAb, sur la place des Echoppes, les changements de destination des commerces, bureaux, services, restaurants existants, dans le volume des bâtiments existants, pour du logement ;
- Les constructions destinées à l'artisanat non soumises à autorisation ou à déclaration ;
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la maintenance ou le gardiennage des établissements ou installations admis dans la zone ;
- Les installations classées nouvelles pour la protection de l'environnement régies par l'article L. 512-11 du code de l'environnement et l'extension des installations classées existantes, si elles sont liées aux constructions autorisées dans la zone, ou si elles sont liées à l'utilisation des énergies renouvelables, et sous réserve que soient prises des dispositions les rendant compatibles avec le milieu environnant et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de

- graves atteintes à l'environnement et à la santé publique ;
- Les parcs et aires de stationnement liés à l'activité en place ;
  - Les changements de destination dans le volume des bâtiments existants, exclusivement réservés pour des commerces, des bureaux, ou des services ;
  - Les garages s'ils sont destinés à n'abriter que des véhicules légers ;
  - Les locaux de chaufferies, installations de combustion, réservoirs de gaz et d'hydrocarbures, à condition d'être destinés exclusivement au chauffage des bâtiments admis dans la zone ;
  - En UAa, les constructions à usage d'hôtel, de résidence hôtelière et de résidence étudiante sous réserve des dispositions des articles UA 3 à 14 ;
  - En UAb, les extensions d'équipements collectifs, publics ou privés, existants sous réserve des dispositions des articles UA 3 à 14 ;
  - Les constructions à usage de commerce à condition que leur superficie n'excède pas 1 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, toutes catégories de locaux réunis, réalisés sur l'unité foncière ;
  - La réfection et l'agrandissement des constructions et installations à usage d'activités à la condition que des dispositions soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage et la proximité de l'habitat (nuisances sonores et olfactives, circulations, sécurité incendie, livraison...) ;
  - Tous les dispositifs techniques liés à l'utilisation des énergies renouvelables, sous réserve de leur bonne intégration dans le site.

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

<b>Article UA 3 - ACCES ET VOIRIE / CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC</b>
---

### **ACCES**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voirie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin avec servitude dressée par acte authentique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées au projet de construction et doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès automobile sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation des différents usagers de la voirie peut être interdit. Le nombre d'accès automobile aux voies sera limité au minimum indispensable.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à ne pas occasionner des perturbations – telles que modifications importantes du niveau des trottoirs ou des cheminements / continuités - et ne pas accroître les dangers pour la circulation publique (piétons, cycles et véhicules, etc...).

Ils doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique vers le réseau collecteur d'assainissement.

### **VOIRIE**

Les voies existantes ou à créer, de statut public ou privé, doivent avoir les caractéristiques suffisantes pour desservir l'opération projetée et pour permettre notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et satisfaire aux usages des services publics.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Toute voie nouvelle doit présenter une emprise d'une largeur égale ou supérieure à 8 mètres ; toutefois cette emprise peut être réduite en cas d'opérations d'ensemble, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ou aux dimensions exigées par les services compétents en matière de lutte contre l'incendie.

Les conditions techniques d'accès sont les suivantes :

- ♦ 4 m de large pour les impasses < à 50 m de long
- ♦ 5 m de large pour les impasses > ou égales à 50 m de long

Les voies privées et servitudes de passage se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les constructions devront respecter les règles figurant dans l'article 10 des dispositions générales du présent règlement.

## **ARTICLE UA 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UA 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVEES**

### **Dispositions générales**

Les constructions édifiées doivent s'implanter à l'alignement des voies publiques ou privées, ou des emprises publiques ou à une distance de l'alignement égale à 5 mètres.

### **Dispositions particulières**

En secteur UAa, cet alignement sera situé à 2 mètres du fil d'eau des voies.

Conformément à l'article R 123-9 du code de l'urbanisme, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En cas d'isolation par l'extérieur améliorant les performances énergétiques des bâtiments, et respectant les règles d'intégration architecturale dictée à l'article 10 des dispositions générales, les constructions pourront déroger aux règles de recul et d'alignement énoncées précédemment à hauteur des besoins nécessaires à cette seule isolation.

## **ARTICLE UA 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **En UAa et UAb :**

Lorsque les constructions ne joignent pas la ou les limites séparatives, le retrait par rapport à la limite séparative est au moins égal à 4 mètres pour les façades comportant des baies constituant l'éclaircissement principal des pièces principales (baies dites principales), et 2,50 mètres pour les façades ne comportant pas de baies principales.

### **Dispositions particulières**

#### **Eléments d'architecture et de construction**

Les règles de recul ou de retrait définies précédemment ne s'appliquent pas aux éléments d'architecture et de construction suivants :

- ♦ les marquises de petites dimensions ;
- ♦ les corniches ;
- ♦ les débords de toit ;
- ♦ Les brise-soleil.

#### **Cours communes**

En cas d'établissement de servitude de cour commune établie par voie contractuelle ou par voie judiciaire – et instituée par acte authentique - les constructions au-dessus du terrain naturel pourront être implantées à des distances moindres que celles définies ci-dessus.

En cas d'isolation par l'extérieur améliorant les performances énergétiques des bâtiments, et respectant les règles d'intégration architecturale dictées à l'article 10 des dispositions générales, les constructions pourront déroger aux règles de retrait énoncées précédemment à hauteur des besoins nécessaires à cette seule isolation.

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même unité foncière est autorisée dès lors que les façades de ces constructions respectent entre elles une marge de recul de 3 mètres minimum, sous réserve des dispositions suivantes :

#### **- Façades comportant des baies principales**

Si la façade d'une construction comporte des baies principales, la distance minimale de façade à façade mesurée perpendiculairement à celle-ci et la séparant de la façade d'un autre bâtiment, sera au moins égale à 6 mètres.

#### **- Façades ou partie de façade comportant des baies dont aucune ne constitue l'éclaircissement de pièces principales**

Si aucune des façades ne comporte de baies principales la distance entre bâtiments sera au moins égale à la hauteur de la façade des bâtiments en vis-à-vis la plus haute, mesurée à l'égout du toit. Cette distance ne pourra être inférieure à 4 mètres.

#### **Ces dispositions ne s'appliquent pas aux éléments architecturaux suivants:**

- ♦ Les marquises de petites dimensions ;
- ♦ Les balcons de moins de 0,80 m de profondeur ;
- ♦ Les corniches ;
- ♦ Les débords de toit ;
- ♦ Les brise-soleil.

Les pavés de verre ne constituent pas une ouverture.

## **ARTICLE UA 9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

En UAa et UAb, non réglementé.

## **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **Dispositions générales**

La hauteur d'une construction se mesure à partir du sol naturel existant avant les travaux, jusqu'au faîtage, et l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.

### **Hauteur maximale:**

- En UAa, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 19 mètres pour les constructions à usage de résidence étudiante, 16 mètres pour les constructions à usage d'habitation et résidences pour personnes âgées et médicales et 12 mètres pour les constructions à usage d'hôtel ;
- En UAa, sur une profondeur de 50 mètres parallèle à la RN10, mesurée à partir de la limite extérieure de la contre-allée de la RN 10 (fil d'eau côté Nord), la hauteur maximale de constructions ne peut excéder 19 mètres quelque soit la destination des constructions ;
- En UAb pour les maisons individuelles, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres et pour les autres constructions, la hauteur existante à la date d'approbation du PLU.

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS, PROTECTION DES IMMEUBLES ET ELEMENTS DE PAYSAGE**

Les constructions devront respecter les règles figurant dans l'article 10 des dispositions générales du présent règlement.

### **Constructions nouvelles :**

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes sur les deux rives de la voie et notamment des rythmes horizontaux et des proportions des percements le cas échéant.

### **Constructions existantes :**

Les réhabilitations, surélévations ou extensions doivent respecter les éléments de composition des façades de la construction (rythmes verticaux, proportions, modénature) ainsi que le volume.

## **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les constructions devront respecter les règles figurant dans l'article 12 des dispositions générales du présent règlement.

### **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Un minimum de la surface non construite ou non constructible doit être maintenu végétalisable de façon à permettre la réalisation de gazons, de prairies, de boisements ou de jardins.  
En secteur UAa et UAb, 30 %.

#### **Plantations**

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés.  
Les nouvelles plantations doivent être réalisées en fonction du caractère de l'espace, de sa vocation et des données techniques liées à l'écologie du milieu.

Dans le cas de plantations sur dalle, l'épaisseur de terre végétale doit atteindre au minimum 2 mètres pour les arbres à grand développement et 1,50 mètre pour les arbres à moyen développement.

Les essences introduites doivent être choisies pour leur pouvoir allergénique moyen ou faible (exemples d'arbres classés à pouvoir allergénique fort : bouleau, cyprès, frêne, peuplier, saule).

### SECTION III: POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

### **ARTICLE UA 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## La Zone UB - Préambule

La zone UB couvre les secteurs de la commune à l'intérieur desquels la fonction résidentielle est largement prédominante, voire exclusive, où la diversification se joue à la marge ou est rendue possible de façon marginale (rez-de-chaussée donnant sur rue, activité à domicile...).

Sur cette base, la zone UB couvre une très large étendue de la commune.

Elle englobe aussi bien les secteurs d'habitat individuel groupé, d'habitat individuel isolé, que des secteurs d'habitat collectif. Elle englobe des secteurs « historiques » de la commune, Village, les premiers quartiers « Riboud », par exemple comme les plus récents lotissements ou ensembles de maisons individuelles.

Elle se caractérise par une diversification des densités, des emprises, des dispositifs urbains et des assemblages (rapport à l'espace public, mode de desserte et d'accès, habitat sur rue, habitat sur impasse, habitat sur cours ou venelles, résidences...).

Enfin, elle se caractérise aussi par le niveau de diversification envisageable, à moyen et long terme.

C'est pourquoi la zone UB se décompose en cinq zones correspondant à des configurations distinctes :

- Zone UBa: Secteur d'habitat collectif homogène organisé sur lui-même, principalement la rue de Brie (desserte par l'extérieur et accès par la rue), bordé par le boulevard Ressejac-Duparc et le boulevard Miserey ;
- Zone UBb - Les ensembles homogènes groupés issus quasi exclusivement de la « période Riboud » ;
- Zone UBc - Les ensembles d'habitat reposant sur la construction isolée sur parcelle en général de moyennes et grandes dimensions (Bois de Maurepas, Louveries) ;
- Zone UBd - Les secteurs édifiés ou placés en référence à la rue, habitat le long des rues sur parcelles souvent plus longues que larges, maisons isolées ou non, mais référencées à un espace public qui peut appeler une évolution ;
- Zone UBe - Habitat individuel clairsemé. Ce sont des secteurs édifiés à l'écart des urbanisations principales, le long des chemins ou routes, généralement sur grands terrains, et souvent en l'absence d'équipement de réseaux (les anciennes zones NB du POS), dans les années 70/80. Secteur situé souvent en limite des bois, voire parfois dans les bois ou en lisière des terrains à vocation agricole (hameau de Villeneuve et du Parc aux Loups, marges urbaines du massif des Bois Prud'Homme).

### **Deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) s'appliquent :**

**Malmedonne, en secteur UBd ,**

**Village, en secteur UBd ,** avec sous-secteurs internes de A à E figurant au règlement graphique,

**avec :**

- **des dispositions réglementaires spécifiques insérées dans les règlements de la zone concernée (zone UB),**
- **report du périmètre des OAP sur les plans graphiques de zonage ( 4 - Plans de zonage du PLU),**
- **rédaction au PLU d'un cahier graphique spécifique aux OAP (5 - Orientations d'Aménagement et de Programmation, décrivant les projets urbains envisagés).**

**L'ensemble de ces règles sont opposables conformément à l'article L 123-5 du Code de l'Urbanisme.**

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

### **ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'habitation autres que celles mentionnées à l'article UB 2 ;
- les constructions destinées à l'industrie et à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les installations classées nouvelles à l'exception de celles visées à l'article UB2 ;
- les décharges et dépôts de matériaux, de matériels ou de véhicules ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les exhaussements ou affouillements du sol non liés à une occupation et utilisation du sol autorisée dans la zone ;
- les constructions légères de type « construction provisoire de chantier » en dehors des périodes de chantier ;
- les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU en secteur UBa ;
- les occupations et utilisations du sol qui ne satisfont pas aux dispositions de l'article UB.2.

La protection de la lisière du bois de Maurepas hors sites urbains constitués (SUC) interdit toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières du massif, conformément aux limites définies au règlement graphique (plan de zonage n° 5.0 Plan des limites de protection des massifs forestiers).

### **ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes, ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation suivantes :
  - ♦ en secteur UBb, les extensions verticales sur garage sans dépassement de l'emprise au sol existante ;
  - ♦ en secteur UBb, la création de surface habitable dans les combles existants par réalisation d'une lucarne filante (ou rampante) selon les prescriptions définies à l'article UB 11, et sur les seuls pavillons de type « Chantilly » et « Samarcande » des opérations « RIBOUD » ;
  - ♦ en secteur UBb, la surélévation sur pavillon de type « Marly » ou « Marly le Roi » des opérations « RIBOUD » sur la base de l'emprise au sol existante pour création de surface habitable ;
  - ♦ le changement de destination limité à 50 % dans le volume des constructions à usage d'habitation et exclusivement réservé à l'utilisation de bureaux et services, en UBa, UBb, UBc, UBd, UBe ;
  - ♦ en secteur UBb, l'extension horizontale, attenante aux constructions d'habitation existante, et limitée à 20 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol, ainsi que l'aménagement des combles de l'extension créée ;

- La transformation de garages, en surface, existants en logement, sous réserve de répondre aux règles de l'article UB12 sur le stationnement et de ne pas dépasser l'emprise au sol existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ;
- La construction à usage d'habitation en secteurs UBc, UBd et UBe sous réserve de répondre aux règles des articles UB3 à UB14 ;
- La construction à usage de garage individuel non accolé à l'habitation existante, en cas d'impossibilité de réalisation attenante, s'ils ne sont destinés à n'abriter que des véhicules légers ;
- Les constructions à destination d'artisanat non soumises à autorisation ou à déclaration prévues à l'article L.512-11 du code de l'environnement dans le secteur UBd ;
- L'extension d'une construction existante destinée à l'habitation, ou la construction d'annexes sous réserve de répondre aux règles des articles 3 à 14 ;
- Les locaux de chaufferies, les installations de combustion, les réservoirs de gaz et d'hydrocarbures à condition d'être destinés exclusivement au chauffage des bâtiments dans la zone ;
- En UBd, les constructions à usage de commerce à condition que leur superficie n'excède pas 150 m<sup>2</sup>.

Dans l'O.A.P. Malmédonne, rattachée à la zone UB, secteur UBd :

- Les constructions groupées à usage d'habitation, dont 40% en logements sociaux et 20 % en logements sociaux accession conventionnés avec l'Etat, conformément au plan graphique de l'O.A.P. Malmédonne.

Dans l'O.A.P. Village, rattachée à la zone UB, secteur UBd :

- Les constructions groupées à usage d'habitation dont :
  - ♦ 40% de logements sociaux conventionnés avec l'Etat en sous-secteurs A et B ;
  - ♦ 30% de logements sociaux conventionnés avec l'Etat en sous-secteurs C, D et E.
- Les dispositifs techniques liés l'utilisation des énergies renouvelables, sous réserve de leur bonne intégration dans le site.

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

**Article UB 3 - ACCES ET VOIRIE / CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS  
PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES  
ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

**ACCES**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voirie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin avec servitude dressée par acte authentique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées au projet de construction et doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès automobile sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation des différents usagers de la voirie peut être interdit. Le nombre d'accès automobile aux voies sera limité au minimum indispensable.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à ne pas occasionner des perturbations – telles que modifications importantes du niveau des trottoirs ou des cheminements / continuités - et ne pas accroître les dangers pour la circulation publique (piétons, cycles et véhicules, etc...).

Ils doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique vers le réseau collecteur d'assainissement.

### **VOIRIE**

Les voies existantes ou à créer, de statut public ou privé, doivent avoir les caractéristiques suffisantes pour desservir l'opération projetée et pour permettre notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et satisfaire aux usages des services publics.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Toute voie nouvelle doit présenter une emprise d'une largeur égale ou supérieure à 8 mètres, toutefois cette emprise peut être réduite en cas d'opérations d'ensemble, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ou aux dimensions exigées par les services compétents en matière de lutte contre l'incendie.

Les conditions techniques d'accès sont les suivantes :

- ♦ 4 m de large pour les impasses < à 50 m de long ;
- ♦ 5 m de large pour les impasses > ou égales à 50 m de long.

Les voies privées et servitudes de passage se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

#### **O.A.P. Malmedonne :**

Les accès et voiries nécessaires aux opérations devront respecter les prescriptions et les modalités de fonctionnement définis au plan graphique de l'O.A.P. Malmedonne (Document n° 5 – Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU).

#### **O.A.P. Village :**

Les accès et voiries nécessaires aux opérations devront respecter les prescriptions et les modalités de fonctionnement définis au plan graphique de l'OAP Village (Document n° 5 – Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU).

Les emprises de voies à créer respecteront les schémas d'implantation, les gabarits et les profils A et B annexés au plan graphique de l'O.A.P. Village.

## **ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les constructions devront respecter les règles figurant dans l'article 9 des dispositions générales du présent règlement.

## **ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVEES**

### **Dispositions générales**

Les constructions édifiées doivent s'implanter à une distance de l'alignement égale à :

- En UBa : à l'alignement des bâtiments existants, hors équipements techniques des bâtiments collectifs
- En UBb : 2,50 mètres
- En UBc, UBd et UBe : 5 mètres
- En UBd : à l'alignement ou à 5 mètres

En cas d'isolation par l'extérieur améliorant les performances énergétiques des bâtiments, et respectant les règles d'intégration architecturale dictées à l'article 10 des dispositions générales, les constructions pourront déroger aux règles de recul et d'alignement énoncées précédemment à hauteur des besoins nécessaires à cette seule isolation.

### **Dispositions particulières**

Une implantation différente peut être admise ou imposée en fonction du caractère des lieux et de l'environnement en vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas il sera tenu compte du recul de fait des constructions existantes sur la séquence.

#### O.A.P. Malmedonne :

Dans le secteur de l'O.A.P. Malmedonne, les implantations des constructions par rapport aux voies seront compatibles aux dispositions du plan graphique de l'O.A.P. Malmedonne prescrivant retraits et bandes d'inconstructibilité de 10 mètres par rapport à la RD 13.

#### O.A.P. Village :

Dans le secteur de l'OAP Village, les implantations des constructions par rapport aux voies seront compatibles aux dispositions du plan graphique de l'OAP Village.

En sous-secteur A :

- ♦ A1 : retrait sur alignement inférieur ou égal à 3 mètres (maisons de ville, proches du trottoir de la voie à créer) ;
- ♦ A2 : retrait sur alignement supérieur ou égal à 5 mètres.

En sous-secteur B, C, D et E :

- ♦ retrait à l'alignement inférieur ou égal à 3 mètres.

## **ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**En UBb**, lorsque les constructions ne joignent pas la ou les limites séparatives, le retrait par rapport à la limite séparative est au moins égal à 3 mètres pour les façades comportant des baies constituant l'éclairage principal des pièces principales (baies dites principales), et 2 mètres pour les façades ne comportant pas de baies principales.

**En UBc et UBe**, lorsque les constructions ne joignent pas la ou les limites séparatives, le retrait par rapport à la limite séparative est au moins égal à 6 mètres pour les façades comportant des baies constituant l'éclairage principal des pièces principales (baies dites principales), et 3 mètres pour les façades ne comportant pas de baies principales.

**En UBd**, lorsque les constructions ne joignent pas la ou les limites séparatives, le retrait par rapport à la limite séparative est au moins égal à 4 mètres pour les façades comportant des baies constituant l'éclairage principal des pièces principales (baies dites principales), et

2,50 mètres pour les façades ne comportant pas de baies principales.

### **Dispositions particulières**

**En UBc et UBd**, pour les parcelles dont la largeur est égale ou inférieure à 15 mètres, les constructions peuvent être implantées sur une des limites séparatives.

### **Implantation des annexes isolées à la construction principale en UBb, UBd et UBe :**

Dans le cas de constructions qui ne sont pas affectées et destinées à l'habitation ou à l'activité - comme garage, abris de jardin ou similaire - l'implantation en limite séparative de ces constructions est autorisée à condition que celles-ci présentent :

- ♦ une superficie maximale de 5 m<sup>2</sup> ;
- ♦ une hauteur maximale de 3 mètres.

Dans ce cas, un décalage de 1 mètre par rapport à la limite séparative en présence d'une haie existante sera admis.

### **Éléments d'architecture et de construction**

Les règles de recul ou de retrait définies précédemment ne s'appliquent pas aux éléments d'architecture et de construction suivants:

- ♦ les marquises de petites dimensions ;
- ♦ les escaliers extérieurs ;
- ♦ les corniches ;
- ♦ les débords de toit ;
- ♦ Les brise-soleil.

### **Cours communes**

En cas d'établissement de servitude de cour commune établie par voie contractuelle ou par voie judiciaire – et instituée par acte authentique - les constructions au-dessus du terrain naturel pourront être implantées à des distances moindres que celles définies ci-dessus.

En cas d'isolation par l'extérieur améliorant les performances énergétiques des bâtiments, et respectant les règles d'intégration architecturale dictées à l'article 10 des dispositions générales, les constructions pourront déroger aux règles de retrait énoncées précédemment à hauteur des besoins nécessaires à cette seule isolation. Cette dérogation n'est pas autorisée pour les façades situées en limite séparative.

### **O.A.P. Malmedonne :**

Dans le secteur de l'O.A.P. Malmedonne, les implantations de constructions par rapport aux limites séparatives seront compatibles aux dispositions du plan graphique de l'O.A.P. Malmedonne prescrivant retraits et bandes d'inconstructibilité.

### **O.A.P. Village :**

Dans le secteur de l'O.A.P. Village, les implantations des constructions par rapport aux limites séparatives seront compatibles aux dispositions du plan graphique de l'O.A.P. Village prescrivant retraits et bandes d'inconstructibilité.

<b>ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</b>
---

### **Dispositions générales**

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même unité foncière est autorisée dès lors que les façades de ces constructions respectent entre elles une marge de recul de 3 mètres minimum, sous réserve des dispositions suivantes :

- **Façades ou partie de façade comportant des baies dont aucune ne constitue l'éclairage principal de pièces principales**

Si aucune des façades ne comporte de baies principales la distance entre bâtiments sera au moins égale à la hauteur de la façade des bâtiments en vis-à-vis la plus haute, mesurée à l'égout du toit. Cette distance ne pourra être inférieure à :

- **En UBa** : sans objet
- **En UBb** : sans objet
- **En UBc, UBd et Ube** : 3 mètres

- **Façades comportant des baies principales**

Si la façade d'une construction comporte des baies principales, la distance minimale de façade à façade mesurée perpendiculairement à celle-ci et la séparant de la façade d'un autre bâtiment, sera au moins égale à :

- **En UBa** : sans objet
- **En UBb** : sans objet
- **En UBc et UBd** : 6 mètres
- **En Ube** : 8 mètres

**Ces dispositions ne s'appliquent pas aux éléments architecturaux suivants:**

- ♦ Les marquises de petites dimensions ;
- ♦ Les balcons de moins de 0,80 m de profondeur ;
- ♦ Les escaliers extérieurs ;
- ♦ Les corniches ;
- ♦ Les débords de toit ;
- ♦ Les brise-soleil.

Les pavés de verre ne constituent pas une ouverture.

**Dispositions particulières**

O.A.P. Malmedonne :

Marge de recul pour les façades comportant des baies principales : 6 mètres minimum.  
Marge de recul pour les façades aveugles : 4 mètres minimum.

O.A.P. Village :

En sous-secteur A, B, C, D et E figurant aux plans des OAP (document n° 5 du PLU), marge de recul pour les façades comportant des baies principales : 8 mètres minimum.

En sous-secteur A, figurant aux plans des OAP (document n° 5 du PLU), marge de recul pour les façades aveugles : 2,50 mètres minimum.

En sous-secteur B, C, D et E, figurant aux plans des OAP (document n° 5 du PLU), marge de recul pour les façades aveugles : 3 mètres minimum.

<b>ARTICLE UB 9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</b>
---

L'emprise au sol maximale des constructions ne peut être supérieure :

- **En UBb : non règlementé**
- **En UBc : à 30%**
- **En UBd : à 40%**
- **En Ube : à 15%**
- 

O.A.P. Malmedonne :

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 50%.

O.A.P. Village :

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 50%.

## ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### **Dispositions générales**

La hauteur d'une construction se mesure à partir du sol naturel existant avant les travaux, jusqu'au faîtage ou l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.

### **Constructions existantes**

Les parties surélevées s'inscrivent de manière harmonieuse dans la volumétrie d'ensemble du bâti en respectant ses caractéristiques architecturales.

### **Hauteur maximale**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- **En UBa** : hauteurs existantes à la date d'approbation du PLU.
- **En UBb** : hauteurs existantes à la date d'approbation du PLU, à l'exception de :
  - En cas de surélévation de pavillons « Marly » ou « Marly le Roi », la hauteur au faîtage peut être augmentée de 2 mètres.
  - Pour les extensions verticales sur garage existant :
    - En cas de toiture terrasse, 6 mètres à l'acrotère sans dépasser la cote de l'égout du toit des maisons riveraines.
    - En cas de toit à deux pentes, la hauteur totale ne pourra dépasser 8 mètres au faîtage.
  - Pour les extensions attenantes à des constructions d'habitation existantes, la hauteur ne pourra excéder 6 mètres.
  - En cas de création de lucarne filante (ou rampante) de pavillons de type « Chantilly » et « Samarcande », la hauteur de l'habitation existante sera conservée.
- **En UBc** : 10 mètres au faîtage.
- **En UBd** : 11 mètres au faîtage.
- **En UBe** : 9 mètres au faîtage.

### O.A.P. Malmedonne :

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les hauteurs sont prescrites dans le document graphique annexé.

### O.A.P. Village :

Les toitures terrasses sont autorisées sauf en sous-secteurs C, D et E autour des Douves (toits à deux pentes obligatoires).

### **Hauteur maximale** :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- en sous-secteur A :
  - A1 et A2 : 12 mètres au faîtage
- en sous-secteur B
  - ♦ B1 et B2 : 12 mètres au faîtage
- en sous-secteur C et D : 10 mètres au faîtage
- en sous-secteur E : 12 mètres au faîtage.

### **Exceptions : Extension mesurée de parties plus élevées de bâtiments remarquables**

Dans le cas de l'extension mesurée de parties plus élevées de bâtiments remarquables à protéger au titre des dispositions de l'article L 123-1-5 (7 et 7°bis) du code de l'urbanisme, dès lors que cela est justifié par la préservation de l'unité des bâtiments et au maintien et à la

mise en valeur des caractéristiques qui ont prévalu à leur protection, des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus pourront être autorisées ou imposées.

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS, PROTECTION DES IMMEUBLES ET ELEMENTS DE PAYSAGE**

Les constructions devront respecter les règles figurant dans l'article 10 des dispositions générales du présent règlement et du guide architectural annexé au présent règlement.

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes sur les deux rives de la voie et notamment :

- de la composition des façades limitrophes ;
- des rythmes horizontaux et des proportions particulières des percements le cas échéant.

Les extensions, surélévations doivent respecter les éléments de composition des façades de la construction (rythmes verticaux, proportions) ainsi que le volume et le traitement de la toiture. Les nouveaux percements doivent s'inscrire au mieux dans l'harmonie de la composition de la façade et respecter les proportions existantes.

En cas de travaux sur des constructions existantes, le choix des matériaux (nature, aspect, couleur) doit se faire en cohérence avec les matériaux existants de la construction et des bâtiments avoisinants.

En **UBb**, l'extension réalisée par la surélévation doit se distinguer de l'architecture dans laquelle elle s'insère pour l'utilisation de matériaux différents des constructions environnantes, dans le respect de l'article 10 – Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords des dispositions générales du règlement, conformément au guide architectural annexé au présent règlement.

En **UBb**, la réalisation de surfaces habitables dans les combles par la pose sur toit d'une lucarne filante (ou rampante) doit respecter les règles de composition suivante :

- la volumétrie est simple ;
- la pente permet de conserver l'écoulement normal des eaux pluviales ;
- les dimensions et positions des fenêtres créées sont réglées en symétrie et cohérence avec les ouvertures existantes en façade.

La création de lucarnes n'est autorisée que sur un seul versant de toiture.

### **Les clôtures :**

Elles peuvent s'inspirer des clôtures traditionnelles, soit de murs en pierre, soit de haies végétales, soit de murs bahuts surmontés de barreaudages verticaux selon les normes suivantes :

En secteur **UBc, UBd et UBe**, les clôtures sur voie peuvent être de 3 types :

- ♦ clôture végétale, doublée à l'intérieur, éventuellement de grillage de couleur verte, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre ;
- ♦ murs en parpaings enduits à l'identique de la construction principale, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre ;
- ♦ murs en pierre naturelle, d'une hauteur de 1,60 mètre à 2,20 mètres, chapeautés ou non par la tuile.

## **ARTICLE UB12 - STATIONNEMENT - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les constructions devront respecter les règles figurant dans l'article 11 des dispositions générales du présent règlement.

En secteur O.A.P. Malmedonne :

Pour les constructions d'habitations :

- 1 place couverte par tranche de 65 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement ;
- 0,3 place réservée aux visiteurs par logement.

Les places exigibles au présent article doivent être réalisées dans les limites du secteur de l'O.A.P. Malmedonne.

En secteur O.A.P. Village :

Pour les constructions d'habitations :

- 1 place couverte par tranche de 65 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'1 place par logement ;
- 0,5 place réservée aux visiteurs par logement.

Les places exigibles au présent article doivent être réalisées dans les limites du secteur de l'O.A.P. Village.

## **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces libres de construction sont ceux résultant de l'application des règles d'emprise au sol mentionnées à l'article 9 du présent règlement de zone.

### **UB 13.1 – Normes d'espaces libres de constructions**

Un minimum de la surface non construite ou non constructible doit être maintenu végétalisable, de façon à permettre la réalisation de gazons, de prairies, de boisements ou de jardins :

- **En UBa** : non réglementé
- **En UBb** : non réglementé
- **En UBc** : 40 %
- **En UBd** : 50 %
- **En UBe** : 60 %

### **UB 13.2 – Plantations**

#### **13.2.1 - Arbres existants**

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés.

Les nouvelles plantations doivent être réalisées en fonction du caractère de l'espace, de sa vocation et des données techniques liées à l'écologie du milieu.

#### **13.2.2 - Modalités de mise en œuvre des plantations / indicatives**

Les arbres doivent être implantés et entretenus dans les conditions leur permettant de se développer normalement.

Les essences introduites doivent être choisies pour leur pouvoir allergénique moyen ou faible (exemples d'arbres classés à pouvoir allergénique fort : bouleau, cyprès, frêne, peuplier, saule ...).

SECTION III: POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

**ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

O.A.P. Malmedonne :

Non réglementé dans l'O.A.P. Malmedonne.

O.A.P. Village :

Non réglementé dans l'O.A.P. Village.



<p style="text-align: center;"><b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE CONFORTATION DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS : LA ZONE UL</b></p>
--

**CARACTERE DE LA ZONE UL**

La zone UL couvre les sites dédiés aux équipements collectifs (elle est destinée à permettre le renforcement des équipements communaux et leur modernisation). Elle concerne principalement les sites dédiés à l'enseignement, les sites d'accueil des constructions sportives et récréatives ainsi que les sites d'accueil d'équipement tels que la station d'épuration des eaux usées, le cimetière et l'aire d'accueil des gens du voyage.

Insérés dans le tissu urbain ou la trame urbaine et le plus souvent au sein des secteurs d'habitat, les dispositions du présent règlement permettent de conforter cette vocation et de prendre en compte les singularités des constructions autorisées (implantation, hauteur, densité).

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

### **ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions destinées à un autre usage que celui d'équipement et de services collectifs ;
- Les occupations et utilisations du sol qui ne satisfont pas aux dispositions de l'article UL2 ;
- Les constructions destinées à l'industrie et à la fonction d'entrepôt ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les installations classées nouvelles à l'exception de celles visées à l'article UL2 ;
- Les décharges et dépôts de matériaux, de matériels ou de véhicules ;
- L'aménagement de tout terrain de camping ou caravanage, et le stationnement de caravanes ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les exhaussements ou affouillements du sol non liés à une occupation et utilisation du sol autorisée dans la zone ;
- Les constructions légères de type « construction provisoire de chantier » en dehors des périodes de chantier.

La protection de la lisière du bois de Maurepas hors sites urbains constitués (SUC) interdit toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières du massif, conformément aux limites définies au règlement graphique (plan de zonage n° 5.0 Plan des limites de protection des massifs forestiers).

### **ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions et utilisations du sol suivantes, ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la maintenance ou le gardiennage des établissements ou installations admis dans la zone ;
- Les installations classées nouvelles pour la protection de l'environnement régies par l'article L. 512-11 du code de l'environnement et l'extension des installations classées existantes, si elles sont liées aux constructions autorisées dans la zone, ou si elles sont liées à l'utilisation des énergies renouvelables, et sous réserve que soient prises des dispositions les rendant compatibles avec le milieu environnant et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique ;
- Les parcs et aires de stationnement liés à l'activité en place ;
- Les logements de chaufferies, installations de combustion, réservoirs de gaz et d'hydrocarbures, à condition d'être destinés exclusivement au chauffage des bâtiments admis dans la zone ;
- Tous les dispositifs techniques liés à l'utilisation des énergies renouvelables, sous réserve de leur bonne intégration dans le site ;
- Toutes constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les ouvrages techniques et les équipements d'infrastructure.

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

### **Article UL 3 - ACCES ET VOIRIE / CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **ACCES**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voirie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin avec servitude dressée par acte authentique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées au projet de construction et doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès automobile sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation des différents usagers de la voirie peut être interdit. Le nombre d'accès automobile aux voies sera limité au minimum indispensable.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à ne pas occasionner des perturbations - telles que modifications importantes du niveau des trottoirs ou des cheminements / continuités - et ne pas accroître les dangers pour la circulation publique (piétons, cycles et véhicules, etc...).

Ils doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique vers le réseau collecteur d'assainissement.

#### **VOIRIE**

Les voies existantes ou à créer, de statut public ou privé, doivent avoir les caractéristiques suffisantes pour desservir l'opération projetée et pour permettre notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et satisfaire aux usages des services publics.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Toute voie nouvelle doit présenter une emprise d'une largeur égale ou supérieure à 8 mètres ; toutefois cette emprise peut être réduite en cas d'opérations d'ensemble, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ou aux dimensions exigées par les services compétents en matière de lutte contre l'incendie.

Les conditions techniques d'accès sont les suivantes :

- ♦ 4 m de large pour les impasses < à 50 m de long ;
- ♦ 5 m de large pour les impasses > ou égales à 50 m de long.

Les voies privées et servitudes de passage se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les constructions devront respecter les règles figurant dans l'article 9 des dispositions générales du présent règlement.

## ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

## ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVEES

### **Dispositions générales**

Les constructions édifiées doivent s'implanter à l'alignement des voies publiques ou privées, ou des emprises publiques ou à une distance de l'alignement égale à 5 mètres.

En cas d'isolation par l'extérieur améliorant les performances énergétiques des bâtiments, et respectant les règles d'intégration architecturale dictées à l'article 10 des dispositions générales, les constructions pourront déroger aux règles de recul et d'alignement énoncées précédemment à hauteur des besoins nécessaires à cette seule isolation.

### **Dispositions particulières**

Conformément à l'article R 123-9 du code de l'urbanisme, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne joignent pas la ou les limites séparatives, le retrait par rapport à la limite séparative est au moins égal à 6 mètres pour les façades comportant des baies constituant l'éclairage principal des pièces principales (baies dites principales), et 3 mètres pour les façades ne comportant pas de baies principales.

### **Dispositions particulières**

#### **Éléments d'architecture et de construction**

Les règles de recul ou de retrait définies précédemment ne s'appliquent pas aux éléments d'architecture et de construction suivants :

- ♦ les marquises de petites dimensions ;
- ♦ les corniches ;
- ♦ les débords de toit ;
- ♦ Les brise-soleil.

#### **Cours communes**

En cas d'établissement de servitude de cour commune établie par voie contractuelle ou par voie judiciaire – et instituée par acte authentique - les constructions au-dessus du terrain naturel pourront être implantées à des distances moindres que celles définies ci-dessus.

En cas d'isolation par l'extérieur améliorant les performances énergétiques des bâtiments, et respectant les règles d'intégration architecturale dictées à l'article 10 des dispositions générales, les constructions pourront déroger aux règles de retrait énoncées précédemment à hauteur des besoins nécessaires à cette seule isolation. Cette dérogation n'est pas autorisée pour les façades situées en limite séparative.

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même unité foncière est autorisée dès lors que les façades de ces constructions respectent entre elles une marge de recul de 3 mètres minimum, sous réserve des dispositions suivantes :

- **Façades ou partie de façade comportant des baies dont aucune ne constitue l'éclairage de pièces principales**

Si aucune des façades ne comporte de baies principales la distance entre bâtiments sera au moins égale à la hauteur de la façade des bâtiments en vis-à-vis la plus haute, mesurée à l'égout du toit. Cette distance ne pourra être inférieure à 4 mètres.

- **Façades comportant des baies principales**

Si la façade d'une construction comporte des baies principales, la distance minimale de façade à façade mesurée perpendiculairement à celle-ci et la séparant de la façade d'un autre bâtiment, sera au moins égale à 6 mètres.

**Ces dispositions ne s'appliquent pas aux éléments architecturaux suivants:**

- ♦ Les marquises de petites dimensions ;
- ♦ Les balcons de moins de 0,80 m de profondeur ;
- ♦ Les corniches ;
- ♦ Les débords de toit ;
- ♦ Les brise-soleil.

Les pavés de verre ne constituent pas une ouverture.

## **ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **Dispositions générales**

La hauteur d'une construction se mesure à partir du sol naturel existant avant les travaux, jusqu'au faîtage, et l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.

### **Hauteur maximale**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 18 mètres au faîtage.

### **Constructions existantes**

Les parties surélevées s'inscrivent de manière harmonieuse dans la volumétrie d'ensemble du bâti en respectant ses caractéristiques architecturales.

## **ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS, PROTECTION DES IMMEUBLES ET ELEMENTS DE PAYSAGE**

Les constructions devront respecter les règles figurant dans l'article 10 des dispositions générales du présent règlement.

### **Constructions nouvelles**

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes sur les deux rives de la voie et notamment des rythmes horizontaux et des proportions des percements le cas échéant.

<b>ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</b>
--

Les constructions devront respecter les règles figurant dans l'article 11 des dispositions générales du présent règlement.

<b>ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES</b>
--

### **Plantations**

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés.

Les nouvelles plantations doivent être réalisées en fonction du caractère de l'espace, de sa vocation et des données techniques liées à l'écologie du milieu.

Les arbres doivent être implantés et entretenus dans les conditions leur permettant de se développer normalement.

Dans le cas de plantations sur dalle, l'épaisseur de terre végétale doit atteindre au minimum 2 mètres pour les arbres à grand développement et 1,50 mètre pour les arbres à moyen développement.

Les essences introduites doivent être choisies pour leur pouvoir allergénique moyen ou faible (exemples d'arbres classés à pouvoir allergénique fort : bouleau, cyprès, frêne, peuplier, saule ...).

## SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

<b>ARTICLE UL14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL</b>
---

Non réglementé.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'ACTIVITES : LA ZONE UI**

### **CARACTERE DE LA ZONE UI**

La zone UI regroupe les espaces dédiés à l'activité et destinés à conforter l'emploi dans plusieurs domaines industriel, commercial, artisanal, tertiaire et de service, loisirs.

Elle coïncide pour l'essentiel avec la zone d'activités dite « Pariwest » qui s'étend le long de la RD13 et se poursuit pour partie sur la commune de Coignières.

Il s'agit d'une zone mono fonctionnelle où l'habitat est exclu – hormis celui nécessaire au gardiennage des installations.

Elle englobe ou comprend également un site dédié exclusivement à l'activité, localisé dans le quartier du Bois Joli, avenue de Picardie.

Pariwest accueille trois types d'activités qui coïncident avec les étapes de son développement ou de sa mise en place : des activités industrielles et de services implantées sur un parcellaire de dimension moyenne à l'est et notamment le long de la RD13, des activités commerciales et de grande distribution organisées autour du centre de la zone et implantées sur un parcellaire de très grande dimension, et une partie, plus récente, dédiée à des activités de loisirs et commerciales sur l'ouest.

Dans cette zone, il s'agit de confirmer, et renforcer la vocation emplois et implantation d'activités, en prenant en compte les nécessités de renouvellement, de mutation, d'évolution, en lien notamment avec la requalification de la RD13 et les objectifs du Projet d'Aménagement Développement Durable (PADD) afin de favoriser une plus grande perméabilité des sites d'activités avec les quartiers de Maurepas en liaisons piétonnes et cyclables.

La zone comprend ainsi cinq secteurs :

- Le secteur UIa : il englobe les terrains à l'intérieur desquels tous les types d'activités sont autorisés, à l'exclusion des activités soumises à la réglementation des risques (technologiques et autres) et les commerces ; il concerne la majeure partie de la zone Pariwest, excepté les emprises dédiées à la grande distribution ;
- Le secteur UIb : secteur placé le long de la RD13 (sud), il est destiné à l'implantation d'activités de distribution d'hydrocarbures (station-service) ;
- Le secteur UIc : il englobe un site principalement occupé par les activités commerciales ;
- Le secteur UId : site réservé aux activités de loisirs et complexes cinématographiques ;
- Le secteur UIe : secteur placé le long de la RD13 (nord) réservé à des activités de bureaux, services, artisanat et commerces de petite surface.

Un secteur de plan de masse est défini, couvrant, en zone d'activités Pariwest, une partie des secteurs UIa, UIb, UIc et UId, et figurant au règlement graphique.

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

### **ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **UI 1.1 - Sur l'ensemble de la zone :**

- Les dépôts de toute nature non soumis à la législation des installations classées à l'exception de ceux rendus nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Les dépôts de matériaux de construction et les établissements de récupération de métaux, matériaux ou matières diverses ;
- Les centrales de fabrication de béton ;
- Les constructions à usage de logement temporaire ou saisonnier ;
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessitant une autorisation au titre de l'article R 421-19 du code de l'urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou aux aménagements liés aux constructions ou installations pouvant être autorisés dans la zone ;
- Les modes d'occupation du sol soumis à l'autorisation d'aménager ou à déclaration préalable prévue aux articles L 443-1 et L 444-1 du code de l'urbanisme (terrains aménagés permanents pour l'accueil des caravanes) ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- Les constructions destinées à l'habitation autres que celles liées à l'activité pour surveillance, à l'exception de celles existantes antérieurement à la date d'approbation du PLU ;
- Les aires de stationnement de plus de 10 unités non liées à la construction d'activités, faisant l'objet d'une demande de permis de construire ;
- Les entrepôts permettant le retrait sur place des marchandises commandées à distance, hors surfaces existantes dédiées à cet usage à la date d'approbation du PLU ;
- Les circuits et les terrains d'évolution de véhicules motorisés, non couverts ;
- Les occupations et utilisations du sol qui ne satisfont pas aux dispositions de l'article UI.2 ;
- Les stations de lavage de véhicules.

#### **UI 1.2 - Secteur UIa :**

- Les constructions, installations ou occupations du sol, extensions d'installations existantes, les changements de destination dans les zones à effets létaux définis par la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie (D.R.I.E.E.) autour de l'activité exercée par la société AIR Product (parcelle cadastrée W n° 158 ZA Pariwest) à Maurepas selon les plans figurant au Plan en annexes n° 14 – Risques Industriels, document n° 6 du PLU) ;
- Les commerces hors surfaces existantes à la date d'approbation du PLU.

#### **UI 1.3 - Secteur UIb :**

- Les commerces.

#### **UI 1.4 - Secteur UIc :**

- Les constructions à usage d'entrepôts et de dépôts non liées à l'activité principale ;
- Les commerces de détail de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente, ainsi que les divisions ayant pour finalité la création de commerces de détail, hors surfaces existantes à la date d'approbation du PLU ;
- Les commerces destinés à la distribution alimentaire ou à dominante alimentaire, à l'exception des activités existantes antérieurement autorisées à la date d'approbation du PLU.

#### **UI 1.5 - Secteur UId :**

- Les commerces, hors vente accessoire liés à l'exploitation des activités de loisirs et des salles de cinéma autorisées, hors surfaces existantes dédiées à cet usage commercial à la date d'approbation du PLU.

### **UI 1.6 - Secteur UIe :**

- Les commerces, au-delà d'une surface totale de 150 m<sup>2</sup>, hors surfaces existantes dédiées à cet usage commercial à la date d'approbation du PLU. ;
- Les hôtels ;
- Les restaurants ;
- Les constructions liées aux activités de loisirs.

<b>ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</b>
--

### **UI2.1 - Dispositions générales**

- Les permis d'aménager sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 421-19 et suivants du code de l'urbanisme ;
- Toute demande de permis de construire ou d'autorisation d'occupation des sols devra mentionner les niveaux du terrain et indiquer l'emplacement, l'essence et le dimensionnement des arbres existants, des arbres à abattre et la localisation des plantations à faire.

### **UI2.2 - Conditions particulières relatives aux occupations et utilisations des sols**

Sont admis dans toute la zone, sous réserve des dispositions des articles UI 3 à 14 :

- Les reconstructions, extensions, rénovations et modernisations de constructions, installations et ouvrages existants, et notamment les interventions visant à améliorer leur accès, desserte, sécurité ou fonctionnalité ;
- Les locaux et installations techniques nécessaires au fonctionnement, à la sécurité ou à l'entretien des espaces, constructions, installations et ouvrages situés dans la zone ;
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le fonctionnement et le gardiennage des espaces, constructions, installations et ouvrages situés dans la zone ;
- Les constructions à usage d'entrepôts directement liés et exclusivement réservés aux activités autorisées, à la condition de conserver au minimum 35 % de la surface de plancher construite à l'activité autorisée, à l'exception de celles mentionnées à l'article UI 1 ;
- Les installations classées nouvelles pour la protection de l'environnement régies par l'article L. 512-11 du code de l'environnement et l'extension des installations classées existantes, si elles sont liées aux constructions autorisées dans la zone, ou si elles sont liées à l'utilisation des énergies renouvelables, et sous réserve que soient prises des dispositions les rendant compatibles avec le milieu environnant et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique ;
- Les aires de stationnement liées à l'activité existante autorisée ou faisant l'objet d'un permis de construire ou permis d'aménager ;
- Les constructions liées aux activités de recherche et de laboratoire ;
- Les constructions à usage de bureaux ;
- Les constructions à usage d'hôtellerie ;
- Les constructions à usage de restaurants ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

Au secteur de plan de masse :

- Les circulations douces (piétonnes et cyclables) ;
- Les parcs de stationnement, qui seront exclusivement affectées à l'usage défini graphiquement au plan de zonage, à l'exception des abris couverts destinés aux deux roues, et les seuls dispositifs architecturaux suivants (murs porte-enseignes, sas d'entrée affectés des magasins) qui peuvent être autorisés dans les espaces définis au plan en emprise réservée aux circulations douces.

### **UI2.2.1 - Dispositions complémentaires applicables dans le secteur UIa,**

Sont admis sous réserve des dispositions des articles UI 3 à 14 :

- Les aires de stationnement et de manœuvre en plein air, en surface, non couvertes ;
- Les constructions d'établissements industriels et d'activités artisanales, sauf dispositions contraires à l'article UI 1.2. ;
- Les commerces existants à la date d'approbation du PLU.

### **UI2.2.2 - Dispositions complémentaires applicables dans le secteur UIb,**

Sont admis sous réserve des dispositions des articles UI 3 à 14 :

- Les stations de distribution d'hydrocarbures sans accès direct sur la RD 13 ;
- Les aires de stationnement et de manœuvre en plein air, en surface, non couvertes liées à l'activité autorisée.

### **UI2.2.3 - Dispositions complémentaires applicables dans le secteur UIc,**

Sont admis sous réserve des dispositions des articles UI 3 à 14 :

- Les constructions à usage de parking ou de stationnement ;
- Les commerces, à l'exception des limitations spécifiées à l'article UI1.4.

### **UI2.2.4 - Dispositions complémentaires applicables dans le secteur UId,**

Sont admis sous réserve des dispositions des articles UI 3 à 14 :

- Les commerces, accessoires liés à l'exploitation des activités autorisées, à hauteur de 10 % de la surface bâtie ;
- Les constructions liées aux activités de loisirs ;
- Les constructions destinées aux salles de cinémas ;
- Les constructions à usage de parking ou de stationnement liées aux activités autorisées;

### **UI2.2.5 - Dispositions complémentaires applicables dans le secteur UIe,**

Sont admis sous réserve des dispositions des articles UI 3 à 14 :

- Les commerces de détail d'une surface totale n'excédant pas 150 m<sup>2</sup>.

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

<p align="center"><b>Article UI 3 - ACCES ET VOIRIE / CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC</b></p>
---

### **ACCES**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voirie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin avec servitude dressée par acte authentique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées au projet de construction et doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès automobile sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation des différents usagers de la voirie peut être interdit. Le nombre d'accès automobile aux voies sera limité au minimum indispensable.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à ne pas occasionner des perturbations - telles que modifications importantes du niveau des trottoirs ou des cheminements / continuités - et ne pas accroître les dangers pour la circulation publique (piétons, cycles et véhicules, etc...).

Ils doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique vers le réseau collecteur d'assainissement.

### **VOIRIE**

Les voies existantes ou à créer, de statut public ou privé, doivent avoir les caractéristiques suffisantes pour desservir l'opération projetée et pour permettre notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et satisfaire aux usages des services publics.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Toute voie nouvelle doit présenter une emprise d'une largeur égale ou supérieure à 8 mètres ; toutefois cette emprise peut être réduite en cas d'opérations d'ensemble, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ou aux dimensions exigées par les services compétents en matière de lutte contre l'incendie.

Les conditions techniques d'accès sont les suivantes :

- 4 m de large pour les impasses < à 50 m de long ;
- 5 m de large pour les impasses > ou égales à 50 m de long.

Les voies privées et servitudes de passage se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les constructions devront respecter les règles figurant dans l'article 9 des dispositions générales du présent règlement.

### **Réseaux divers - électricité - téléphone - télédistribution**

Toute construction ou extension de bâtiment devra être raccordée avec des fourreaux enterrés aux divers réseaux collectifs de distribution (électricité, téléphone, télévision par câble...), dans le domaine privé du gestionnaire de la zone d'activités.

Toute aire de stationnement de plus de 5 unités devra être équipée d'un séparateur d'hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial public.

## **ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Tout terrain pour être constructible doit présenter une façade sur voie publique ou privée.

## **ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVEES**

### **Dispositions générales**

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 15 mètres de la RD13 et au moins à 12 mètres le long des autres voies de la zone d'activités Pariwest.

Cette règle des 12 mètres ne s'applique pas aux voies internes de desserte et d'accueil d'un parc de stationnement.

Hors la zone Pariwest, les constructions édifiées doivent s'implanter à l'alignement des voies publiques ou privées, ou des emprises publiques ou à distance de l'alignement égale à 6 mètres.

Pour les bâtiments à usage d'accueil, de contrôle et de gardiennage qui n'excèdent pas 8 mètres de hauteur, telle que définit à l'article UI 10 et essentiellement pour les lots desservis par une voie de desserte du lotissement, il n'est pas défini de distance minimale.

Dans le secteur de plan de masse couvrant en partie les secteurs UIa, UIb, UIc et UId, les implantations de constructions par rapport aux voies seront conformes aux dispositions du plan de masse figurant au document n ° 4 – Plans de zonage.

### **Dispositions particulières**

Conformément à l'article R 123-9 du code de l'urbanisme, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs.

En cas d'isolation par l'extérieur améliorant les performances énergétiques des bâtiments, et respectant les règles d'intégration architecturale dictées à l'article 10 des dispositions générales, les constructions pourront déroger aux règles de recul et d'alignement énoncées précédemment à hauteur des besoins nécessaires à cette seule isolation.

## **ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **Dispositions générales**

Les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives aboutissant aux voies publiques ou privées existantes ou à créer.

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 6 mètres. Cette distance est fixée à 5 mètres en secteur UIc et UId.

Dans le secteur de plan de masse couvrant en partie les secteurs UIa, UIb, UIc et UId, les implantations de constructions par rapport aux limites séparatives seront conformes aux dispositions du plan de masse figurant au document n ° 4 – Plans de zonage.

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

### **Dispositions générales**

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même unité foncière est autorisée dès lors que les façades de ces constructions respectent entre elles une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute des deux, avec un minimum de :

- ♦ 12 mètres pour les parties de construction comportant une ou plusieurs ouvertures ;
- ♦ 6 mètres pour les parties de construction ne comportant pas d'ouverture ou comportant des ouvertures secondaires (salles d'eau, hall,.....).

## **ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol maximale des constructions sur une même parcelle ne peut être supérieure à 50% de la superficie de la parcelle.

Dans le secteur de plan de masse couvrant en partie le secteur UIa, UIb, UIc et UId, les constructions doivent s'implanter dans les polygones d'emprise prévus au plan de masse sur les surfaces spécifiquement destinées à « emprise maximale de construction » figurant au document n ° 4 – Plans de zonage.

## **ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **Dispositions générales**

La hauteur d'une construction se mesure à partir du sol naturel existant avant les travaux, jusqu'au faîtage et l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.

### **Hauteur maximale**

#### **Secteur UIa, UIc et UId :**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 mètres pour les constructions nouvelles.

#### **Secteur UIb et UIe :**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 13 mètres pour les constructions nouvelles.

La hauteur des constructions à usage d'habitation destinées au gardiennage et à la surveillance des installations ne peut excéder 8 mètres au faîtage.

## **ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS, PROTECTION DES IMMEUBLES ET ELEMENTS DE PAYSAGE**

### **11.1 - Dispositions générales**

- Chaque construction, chaque bâtiment et chaque aménagement doivent présenter une qualité d'ensemble qui est donnée notamment par les matériaux, les percements, les rapports entre pleins et vides... ainsi que par la prise en compte des constructions avoisinantes, qu'elles soient nouvelles ou existantes.

### **11.2 - Toitures**

- Dans tous les cas l'emploi de matériaux de couverture d'aspect trop réfléchissant doit être évité, hors les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires) ;
- Les toitures peuvent être recouvertes de tuiles ;

### **11.3 - Matériaux**

- En façade du RD13, les parements en bac acier sont interdits ;
- Toutes les imitations de matériaux sont interdites ainsi que l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués tels que briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, agglomérés, etc...

Les parements en bois sont autorisés.

Les menuiseries extérieures seront peintes, à l'exception des menuiseries en acier inoxydable ou en aluminium qui pourront rester non peintes.

### **11.4 - Délimitation entre espace public et espace privé / clôtures**

La délimitation entre l'espace public et l'espace privé devra être clairement matérialisée par une clôture ou tout autre procédé.

En secteur **UIa, UIb, UIc** et **UId**, les clôtures d'alignement peuvent être constituées par :

- Un muret de 40 cm de hauteur maximum, derrière lequel sera plantée une haie vive ou des arbustes à feuilles persistantes sur toute la longueur de la façade, elle-même doublée par un grillage de couleur verte d'une hauteur de 2 mètres maximum ;
- Un grillage de couleur verte, obligatoirement doublé d'une haie vive ou d'arbustes à feuilles persistantes, d'une hauteur de 2 mètres.

Dans le secteur **UIa** en façade le long de la RD13, les clôtures constituées d'un grillage obligatoirement doublé d'une haie vive ou d'arbustes à feuilles persistantes d'une hauteur de 2 mètres minimum devront être posées à l'alignement de la RD13.

En secteur **UIb** et **UIc**, les clôtures d'alignement le long de la RD13 seront constituées d'un grillage de couleur verte, d'une hauteur maximum de 2 mètres, hors accès entrées / sorties de voirie.

Aucune clôture ne pourra être constituée par des panneaux de béton.

En limites séparatives, les clôtures peuvent être constituées d'un grillage de couleur verte et dans ce cas devront être doublées d'une haie vive ou d'arbustes à feuilles persistantes, d'une hauteur maximum de 2 mètres.

### **ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les constructions devront respecter les règles figurant dans l'article 11 des dispositions générales du présent règlement.

#### **Normes minimales de stationnement des véhicules de livraison en fonction de leur destination :**

- Les constructions destinées aux activités industrielles, artisanales, d'entrepôts, commerces, laboratoires, établissements de recherche doivent disposer d'aires de livraison ;
- Les établissements hôteliers doivent disposer d'aire de dépose de stationnement pour autocars.

### **ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Il convient d'apporter un soin tout particulier au traitement des espaces libres de constructions et au développement des masses arborées.

#### **UI 13.1 – Plantations**

##### **13.1.1 - Arbres existants**

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations de valeurs équivalentes.

Les nouvelles plantations doivent être réalisées en fonction du caractère de l'espace, de sa vocation et des données techniques liées à l'écologie du milieu.

Dans le secteur de plan de masse couvrant en partie les secteurs UIa, UIb, UIc et UId, les surfaces figurant en boisements à créer devront être en herbes et plantées d'un arbre de haute tige tous les 10 mètres dans l'alignement des voies.

### **13.1.2 - Modalités de mise en œuvre des plantations / indicatives**

Les arbres doivent être implantés et entretenus dans les conditions leur permettant de se développer normalement.

Il sera privilégié la constitution de masses arborées regroupées sur la parcelle d'assiette d'une opération de construction.

Sur chaque parcelle, 20 % de la superficie du lot seront réservés aux espaces verts et plantés à raison de 2 arbres de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts et de 10 arbustes pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts.

Les essences introduites doivent être choisies pour leur pouvoir allergénique moyen ou faible (exemples d'arbres classés à pouvoir allergénique fort : bouleau, cyprès, frêne, peuplier, saule...).

### **UI 13.2 - Autres dispositions**

- Par ailleurs, dans le cadre de la prise en compte du paysage dès la demande de permis de construire (application des dispositions des articles L 431-2 et R 431-8 du code de l'urbanisme issues de la loi paysage de 1993), un projet de plantation devra être joint au relevé du terrain et de l'état végétal des lieux précédemment mentionné.

## SECTION III: POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

<b>ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL</b>
--

Le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) ne pourra pas excéder 2 dans toute la zone hors zone **UIe**, où il n'est pas réglementé.



### **CARACTERE DE LA ZONE UV**

La zone UV regroupe des espaces dont la densité bâtie est en général faible, voire très faible, et dont la fonction écologique, la qualité paysagère ou la vocation récréative, sportive ou culturelle et technique doivent être préservées et mises en valeur pour assurer la qualité de vie et les besoins de détente des citoyens.

Elle réunit des espaces à vocation d'usage collectif destinés notamment :

- à permettre le développement / déploiement des pratiques urbaines de loisirs, de plein air, de détente des habitants de Maurepas ;
- à améliorer ou renforcer l'attractivité de l'habitat et des activités en privilégiant ces différents espaces à vocation collective dans l'organisation urbaine et la confortation des dispositifs actuels ;
- à étendre la trame d'espace public et collectif de la commune.

Pour ces raisons, elle englobe des espaces différenciés, tant du point de vue de leur localisation et de leur configuration que des modes d'occupation. Cependant, ensemble, ces espaces constituent les espaces collectifs naturels urbains de Maurepas, à côté ou en complément des grands espaces boisés et naturels comme le bois de Maurepas classés en zone N. Elle fait partie intégrante de la trame verte définie au PLU.

La zone UV regroupe deux secteurs

- **le secteur UVa** : il englobe les grands équipements comme les parcs, jardins, espaces verts publics et/ou collectifs à l'intérieur duquel sont autorisés les constructions du type équipements collectifs et les aménagements légers ainsi que les mails et continuités vertes ; Le secteur englobe un sous secteur qui concerne exclusivement les Espaces Verts à Protéger (E.V.P.), identifiable graphiquement par une trame spécifique (protection et mise en valeur de la trame verte).
- **le secteur UVb** : il englobe les installations nécessaires à la régulation du ru de la Mauldre, bassin de retenue (protection et mise en valeur de la trame bleue).

Un secteur de plan de masse est défini, couvrant, en zone d'activités Pariwest, une partie de terrains en **UVa** sur lesquels des prescriptions de boisements sont précisées.

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

### **ARTICLE UV 1- OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les occupations et utilisations du sol qui ne satisfont pas aux dispositions de l'article UV.2.

### **ARTICLE UV 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **UV 2.1 - Dispositions générales**

- Les travaux, installations et aménagements sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 421-19 et suivants du code de l'urbanisme ;
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques ;
- Toute demande de permis de construire ou d'autorisation d'occupation des sols devra mentionner les niveaux du terrain et indiquer l'emplacement, l'essence et le dimensionnement des arbres existants, des arbres à abattre et la localisation des plantations à faire.

#### **UV 2.2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

Sont admis dans toute la zone :

- Les constructions, installations et ouvrages permettant l'exercice d'activités et le fonctionnement conforme au caractère de la zone ou en relation avec la nature et le caractère des espaces ou des équipements qu'ils supportent ;
- Les locaux et installations techniques nécessaires au fonctionnement, à la sécurité ou à l'entretien des espaces, constructions, installations et ouvrages situés dans la zone ;
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le fonctionnement et le gardiennage des espaces, constructions, installations et ouvrages situés dans la zone ;
- Les aménagements et infrastructures destinés à renforcer les continuités urbaines entre quartiers comme voiries, ponts ou passerelles, aires de stationnement ;
- Les affouillements et exhaussements du sol sont admis que s'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ainsi que ceux rendus nécessaires pour des raisons de sécurité et pour l'aménagement d'ouvrages destinés à renforcer les continuités.

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

### **Article UV 3 - ACCES ET VOIRIE / CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **ACCES**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voirie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin avec servitude dressée par acte authentique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées au projet de construction et doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès automobile sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation des différents usagers de la voirie peut être interdit. Le nombre d'accès automobile aux voies sera limité au minimum indispensable.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à ne pas occasionner des perturbations - telles que modifications importantes du niveau des trottoirs ou des cheminements / continuités - et ne pas accroître les dangers pour la circulation publique (piétons, cycles et véhicules, etc..).

Ils doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique vers le réseau collecteur d'assainissement.

### **VOIRIE**

Les voies existantes ou à créer, de statut public ou privé, doivent avoir les caractéristiques suffisantes pour desservir l'opération projetée et pour permettre notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et satisfaire aux usages des services publics.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Toute voie nouvelle doit présenter une emprise d'une largeur égale ou supérieure à 8 mètres ; toutefois cette emprise peut être réduite en cas d'opérations d'ensemble, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ou aux dimensions exigées par les services compétents en matière de lutte contre l'incendie.

Les conditions techniques d'accès sont les suivantes :

- ♦ 4 m de large pour les impasses < à 50 m de long ;
- ♦ 5 m de large pour les impasses > ou égales à 50 m de long.

Les voies privées et servitudes de passage se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE UV 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les constructions devront respecter les règles figurant dans l'article 9 des dispositions générales du présent règlement.

## **ARTICLE UV 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UV 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVEES**

### **Dispositions particulières**

#### **Secteur UVa**

Les constructions édifiées doivent s'implanter à l'alignement des voies publiques ou privées, ou des emprises publiques ou à une distance de l'alignement égale à 5 mètres.

### **Secteur UVb**

L'implantation de toute construction, installation et ouvrage doit respecter les contraintes issues de la réglementation propre au cours d'eau.

Une bande de 6 mètres de large de par et d'autre de l'axe du ru est prescrite, interdisant tous travaux conduisant à l'imperméabilisation des sols.

## **ARTICLE UV 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **UV 7.1 – Dispositions générales**

L'implantation de toute construction, installation et ouvrage doit permettre sa bonne insertion dans le site et le paysage environnant, tenir compte des espaces collectifs qui le bordent ou qui l'environnent et garantir les continuités urbaines.

Lorsque les constructions ne joignent pas la ou les limites séparatives, le retrait par rapport à la limite séparative est au moins égal à 4 mètres.

Toutefois, l'implantation d'une construction en limite séparative peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte à l'aspect du paysage.

### **UV 7.2 – Dispositions particulières**

#### **Secteur UVb**

L'implantation des constructions, installations et ouvrages doit permettre à tout véhicule de sécurité et d'entretien d'accéder au cours d'eau du ru de la Mauldre.

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

### **UV 8.1 – Dispositions générales**

L'implantation de toute construction, installation et ouvrage doit permettre sa bonne insertion dans le site et le paysage environnant, tenir compte des espaces collectifs qui le bordent ou qui l'environnent et garantir les continuités urbaines.

### **UV 8.2 – Dispositions particulières**

#### **Secteur UVb**

L'implantation des constructions, installations et ouvrages doit permettre à tout véhicule de sécurité et d'entretien d'accéder au cours d'eau du ru de la Mauldre.

## **ARTICLE UV 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UV10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **UV 10.1 – Dispositions générales**

La hauteur de toutes constructions, installations ou ouvrages doit respecter les caractères du site d'implantation et le paysage naturel ou urbain au sein duquel ils s'insèrent.

L'extension et l'aménagement des constructions et installations existantes sont autorisés à condition que les modifications des bâtiments, constructions et installations ne conduisent pas à

une aggravation de la situation existante au regard des vocations et des destinations principales de la zone.

### **UV 10.2 – Dispositions particulières**

#### **UV 10.2.1 - Secteur UVb**

La hauteur des constructions, installations et ouvrages nouveaux pourra être modulée en fonction des vues et dégagements nécessaires à la préservation du ru de la Mauldre.

#### **UV 10.2.2 - Constructions situées en limite de zone**

La hauteur des constructions autorisées pourra être modulée en fonction des hauteurs autorisées dans la zone limitrophe de façon à ménager une transition et à ménager les constructions existantes situées dans la ou les zones voisines de la zone UV, pour tous les secteurs.

<b>ARTICLE UV 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS, PROTECTION DES IMMEUBLES ET ELEMENTS DE PAYSAGE</b>
--

Les constructions doivent respecter les règles figurant dans l'article 10 des dispositions générales du présent règlement.

Toute demande de permis de construire, de permis d'aménager ou d'autorisation d'occupation des sols devra présenter une cohérence avec le dispositif urbain dans lequel elle s'insère (fonctionnement et paysage urbain).

#### **UV 11.1 - Toitures**

- Dans le cas de toitures terrasses, des éléments tels que bandeaux ou acrotères doivent permettre de lier parties verticales et parties horizontales du bâtiment ;
- Dans tous les cas l'emploi de matériaux de couverture d'aspect trop réfléchissant doit être évité, hors les dispositifs de production d'énergie renouvelable (comme capteurs solaires et panneaux photovoltaïques).

#### **UV 11.2 - Dispositions particulières applicables au secteur UVb:**

- Le traitement des accès aux constructions et installations nouvelles, ainsi que l'aménagement de leurs abords, doivent respecter le paysage de la vallée du ru de la Mauldre ;
- Pour les constructions, installations et ouvrages implantés au voisinage ou dans l'environnement du cours d'eau, tous signaux ou superstructures dont l'usage ne serait pas directement lié à leur activité normale ou qui porteraient atteinte au caractère du site par leur nature, dimensions, volume ou aspect pourront être interdits.

<b>ARTICLE UV 12 - STATIONNEMENT - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</b>
--

#### **UV 12.1 – Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

#### **UV 12.2 – Dispositions particulières**

##### **UV 12.2.1 - Secteur UVa:**

- Dans les parcs, jardins et espaces verts en sous-secteur EVP, le stationnement est interdit ;

- Toutefois, des aires de stationnement et de livraison peuvent être aménagées dans les bâtiments, constructions et installations existants ou dans leur sous-sol ;
- Les accès aux aires de stationnement doivent recevoir un traitement assurant leur bonne intégration dans le site.

#### **UV 12.2.2 - Secteur UVb:**

- Les équipements et installations d'ordre public admis dans la zone devront réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer dans des conditions satisfaisantes les opérations de chargement, déchargement et manutention, les aires de manœuvre des véhicules ;
- La réalisation d'aires de stationnement en sous-sol est interdite.

### **ARTICLE UV 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Afin de valoriser le paysage urbain de Maurepas, d'améliorer la qualité de vie des habitants, de sauvegarder et de développer le biotope, il convient d'apporter un soin tout particulier au traitement des espaces libres de constructions et au développement des masses arborées.

#### **UV 13.1 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres**

##### **13.1.1 – Caractéristiques des espaces libres de constructions**

Les espaces libres de constructions doivent bénéficier d'un traitement de qualité pouvant associer aux plantations dominantes d'arbres, des plantes de couverture de sols et peuvent comporter des revêtements minéraux destinés aux cheminements, aux aires d'évolution, aux circulations rendues nécessaire pour l'accessibilité des constructions et la sécurité des personnes et des biens, sous réserve que ces espaces libres de construction respectent un taux d'imperméabilisation n'excédant pas 10%.

Les espaces libres de construction comprennent obligatoirement une part de « surfaces de pleine terre ». Celles-ci doivent être plantées d'arbres à grand et moyen développement, suivant les modalités énoncées à l'article UV 13.2 ci-après. Toutefois, dans le cas où l'usage du terrain ou le caractère et le bâti environnant (cours pavées ou minérales ...) est incompatible avec la végétalisation des espaces libres, un revêtement de surface pourra être admis.

##### **13.1.2 – Normes d'espaces libres de constructions**

En l'absence de protections spécifiques type « Espaces Boisés Classés », un minimum de 60% de la surface non construite ou non constructible doit être maintenu végétalisable et arboré, de façon à permettre la réalisation de gazons, de prairies, de boisements ou de jardins.

#### **UV 13.2 – Plantations**

##### **13.2.1 - Arbres**

Les nouvelles plantations doivent être réalisées en fonction du caractère de l'espace, de sa vocation et des données techniques liées à l'écologie du milieu.

##### **13.2.2 - Modalités de mise en œuvre des plantations / indicatives**

Les arbres doivent être implantés et entretenus dans les conditions leur permettant de se développer normalement.

#### **UV 13.3 - Autres dispositions**

Par ailleurs, dans le cadre de la prise en compte du paysage dès la demande de permis de construire (application des dispositions des articles L 431-2 et R 431-8 du code de l'urbanisme

issues de la loi paysage de 1993), un projet de plantation devra être joint au relevé du terrain et de l'état végétal des lieux précédemment mentionné.

En secteur UVa, (zone Pariwest) dans le secteur de plan de masse, le boisement identifié devra présenter une densité arborée de 50 % minimum. Le reste peut être dévolu à des aménagements de surface.

### **Espaces boisés classés**

Les terrains indiqués aux documents graphiques par la trame « Espace boisé classé » sont régis par les dispositions des articles L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

En l'absence de marges de recul portées aux documents graphiques, les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux espaces boisés classés. La marge de retrait sera définie de manière à éviter les risques de conflit entre la construction et le développement normal des arbres. Elle tiendra compte de la taille et de la configuration des parcelles.

## SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

<b>ARTICLE UV 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL</b>
--

Non réglementé.

## **TITRE III**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

Les dispositions générales s'appliquent hors dispositions particulières spécifiées dans les zones agricoles du titre III du présent règlement.

*Zone A: zone d'activité agricole*



## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'ACTIVITE AGRICOLE : LA ZONE A**

### **CARACTERE DE LA ZONE A**

La zone A couvre les secteurs de la commune destinés aux activités agricoles, en raison de la valeur agronomique et économique des terrains et de leur potentiel biologique.

Elle s'étend sur la partie nord de la commune et prolonge les secteurs similaires qui s'étendent sur le plateau agricole de la plaine de Jouars-Pontchartrain.

Les dispositions de la zone A confirme la vocation agricole des terrains couverts, notamment en limitant les possibilités de constructions et installations.

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

### **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les dépôts de toute nature non soumis à la législation des installations classées à l'exception de ceux rendus nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Les travaux, installations et aménagements sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 421-19 et suivants du code de l'urbanisme ;
- Les modes d'occupation du sol soumis à l'autorisation d'aménager ou à déclaration préalable prévue aux articles L 443-1 et L 444-1 du code de l'urbanisme (terrains aménagés permanents pour l'accueil des caravanes) ;
- Les occupations et utilisations du sol qui ne satisfont pas aux dispositions de l'article A.2.

### **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- La réfection et l'agrandissement des constructions existantes strictement liées à l'exploitation agricole dans la limite maximale de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol utilisable une seule fois à compter de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

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

### **Article A 3 - ACCES ET VOIRIE / CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **A3.1 - DESSERTE ET ACCES**

##### **A3.1.1 Desserte**

Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées au projet de construction et doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès automobile sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation des différents usagers de la voirie peut être interdit. Le nombre d'accès automobile aux voies sera limité au minimum indispensable.

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de façon à ne pas occasionner des perturbations - telles que modifications importantes des accotements ou des cheminements / continuités - et ne pas accroître les dangers pour la circulation publique (piétons, cycles et véhicules, etc...).

Ils doivent respecter les écoulements des eaux de la voie vers le réseau collecteur d'assainissement.

Aucun accès ne peut être créé à partir des pistes cyclables, des pistes de défense de la forêt contre l'incendie et des chemins piétonniers aménagés.

### **A3.1.2 - Accès des véhicules:**

Les accès des véhicules doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- la préservation de la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic, etc...) ;
- le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules) ;
- les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain.

### **A 3.2 - VOIRIE**

La création et l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée sont interdites.

## **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les constructions devront respecter les règles figurant dans l'article 9 des dispositions générales du présent règlement.

## **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVEES**

Aucune extension de construction ne peut être édifiée à moins de :

- ♦ 10 mètres de l'alignement des voies départementales ;
- ♦ 6 mètres de l'alignement des autres voies.

Néanmoins, peuvent être admises à l'intérieur de ces marges les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics routiers, de même que les postes EDF/GDF ou les stations de relèvement à condition qu'ils soient enterrés et leur superstructure dissimulée par une levée de terre plantée.

L'implantation de toute construction, installation et ouvrage doit respecter les contraintes issues de la réglementation propre au cours d'eau.

Une bande de 6 mètres de large de par et d'autre de l'axe du ru est prescrite, interdisant tous travaux conduisant à l'imperméabilisation des sols.

## **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale des limites séparatives au moins égale à 6 mètres.

**ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction se mesure à partir du sol naturel existant avant les travaux, jusqu'au faîtage et l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres au faîtage en cas de réfection pour les constructions destinées à l'habitation, et 12 mètres au faîtage pour les installations et bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole.

**ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS, PROTECTION DES IMMEUBLES ET ELEMENTS DE PAYSAGE**

Les constructions devront respecter les règles figurant dans l'article 10 des dispositions générales du présent règlement.

**11.1 - Toitures**

- Les toitures et couvertures des constructions, bâtiments et ouvrages sont des éléments de l'intégration des constructions à l'environnement. Elles sont également des éléments de qualification et de valorisation des constructions et du site dans lequel elles s'insèrent : toitures et couvertures contribuent à définir « l'image » des constructions et du site ou du quartier. Elles constituent ainsi ce qui est appelé parfois la « cinquième façade » d'un bâtiment. A ce titre, elles doivent donc faire l'objet d'une attention particulière, sur le plan des matériaux, des couleurs et des volumes ;
- Les toitures terrasses ne sont pas autorisées ;
- Dans tous les cas l'emploi de matériaux de couverture d'aspect trop réfléchissant doit être évité, hors les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires).

**11.2 - Clôtures**

De façon générale, la hauteur de la clôture par rapport au terrain naturel n'excédera pas 2 mètres, en grillage vert uniquement.

**ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon que les opérations de chargement et de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

### **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

#### **A 13.2 - Arbres et plantations**

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés.

Les nouvelles plantations doivent être réalisées en fonction du caractère de l'espace, de sa vocation et des données techniques liées à l'écologie du milieu.

### SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.



**TITRE IV**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

Les dispositions générales s'appliquent hors dispositions particulières spécifiées dans les zones naturelles du titre IV du présent règlement

*Zone N: zone naturelle à protéger*



## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE : LA ZONE N**

### **CARACTERE DE LA ZONE N**

La zone N couvre la majorité des espaces boisés ainsi que les espaces naturels qu'il convient de protéger de façon rigoureuse en raison de leur rôle dans la qualité des sites et des paysages de la commune et de leur intérêt dans l'organisation et la cohérence du développement communal. Ils sont situés hors des parties urbanisées de la commune : le bois de Maurepas d'une part et le secteur de plaine et du Bois Prudhomme à l'ouest de la commune.

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée. C'est pourquoi les constructions et installations sont strictement encadrées.

Un secteur Nj est réservé à la création de jardins collectifs dits familiaux.

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

### **ARTICLE N 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les dépôts de toute nature non soumis à la législation des installations classées à l'exception de ceux rendus nécessaires au fonctionnement des services collectifs ;
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessitant une autorisation au titre de l'article R 421-19 du code de l'urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ;
- Les modes d'occupation du sol soumis à l'autorisation d'aménager ou à déclaration préalable prévue aux articles L 443-1 et L 444-1 du code de l'urbanisme (terrains aménagés permanents pour l'accueil des caravanes) ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- Les occupations et utilisations du sol qui ne satisfont pas aux dispositions de l'article N.2.

La protection de la lisière du bois de Maurepas hors sites urbains constitués (SUC) interdit toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières du massif, conformément aux limites définies au règlement graphique (plan de zonage n° 5.0 Plan des limites de Protection des massifs forestiers).

### **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **N2.1 - Dispositions générales**

- Les extensions des constructions principales existantes à condition qu'elles aient un caractère mesuré soit 10 % de la surface de plancher existante, utilisable une seule fois à compter de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

#### **N2.2 - Conditions particulières relatives aux occupations et utilisations des sols**

- Les travaux, installations et aménagements de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif liés à l'exploitation forestière, aux activités agricoles, aux activités pédestres et cyclistes ainsi qu'aux services et aux équipements collectifs ;
- Les constructions ou ouvrages techniques de faibles importances liées aux services et aux équipements collectifs ;
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement liées aux activités forestières, à la gestion de la rivière, ainsi qu'aux occupations et utilisations du sol autorisées ;
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement, liées au traitement des eaux ;
- Les aménagements légers pour l'accueil du public en forêt domaniale ou communale ;
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessitant une autorisation au titre de l'article R 421-19 du code de l'urbanisme liés à l'activité agricole, forestière ou hydraulique (non liés à des travaux de construction) ;
- Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, à condition de ne pas porter atteinte à leur volume ;
- En secteur Nj, les jardins dits familiaux, d'usage collectif, dotés d'un abri par parcelle cultivée, de 250 m<sup>2</sup> maximum chacune, avec une installation collective par site.

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

### **Article N 3 - ACCES ET VOIRIE / CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **N3.1 - DESSERTE ET ACCES**

##### **N3.1.1 Desserte**

Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées au projet de construction et doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès automobile sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation des différents usagers de la voirie peut être interdit. Le nombre d'accès automobile aux voies sera limité au minimum indispensable.

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de façon à ne pas occasionner des perturbations - telles que modifications importantes des accotements ou des cheminements / continuités - et ne pas accroître les dangers pour la circulation publique (piétons, cycles et véhicules, etc...).

Ils doivent respecter les écoulements des eaux de la voie vers le réseau collecteur d'assainissement.

Aucun accès ne peut être créé à partir des pistes cyclables, des pistes de défense de la forêt contre l'incendie et des chemins piétonniers aménagés.

##### **N3.1.2 - Accès des véhicules:**

Les accès des véhicules doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- la préservation de la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic, etc.) ;
- le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules) ;
- les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain.

#### **N 3.2 - VOIRIE**

La création et l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation ou une construction existante ou autorisée sont interdites.

### **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les constructions devront respecter les règles figurant dans l'article 9 des dispositions générales du présent règlement.

### **ARTICLE N 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

**ARTICLE N 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS PAR  
RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVEES**

Aucune extension de construction ne peut être édifiée à moins de :

- ♦ 10 mètres de l'alignement des voies départementales ;
- ♦ 6 mètres de l'alignement des autres voies.

Néanmoins, peuvent être admises à l'intérieur de ces marges, les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics routiers, de même que les postes EDF/GDF ou les stations de relèvement à condition qu'ils soient enterrés et leur superstructure dissimulée par une levée de terre plantée.

L'implantation de toute construction, installation et ouvrage doit respecter les contraintes issues de la réglementation propre au cours d'eau.

Une bande de 6 mètres de large de par et d'autre de l'axe du ru est prescrite, interdisant tous travaux conduisant à l'imperméabilisation des sols.

**ARTICLE N 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS  
PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale des limites séparatives au moins égale à 10 mètres.

En Nj, non règlementé.

**ARTICLE N 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX  
AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Pour les implantations de constructions non contiguës, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à la hauteur de la plus haute des deux, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

En Nj, non règlementé.

**ARTICLE N 9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementé.

**ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction se mesure à partir du sol naturel existant avant les travaux, jusqu'au faîtage ou l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder la limite du bâtiment existant.

En secteur Nj, la hauteur de constructions ne peut excéder une hauteur maximale de 3 mètres au faîtage.

## **ARTICLE N 11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS, PROTECTION DES IMMEUBLES ET ELEMENTS DE PAYSAGE**

Les constructions devront respecter les règles figurant dans l'article 10 des dispositions générales du présent règlement.

La hauteur des clôtures sur l'espace public et collectif et sur limites séparatives est limitée à 1,80 mètre.

## **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon que les opérations de chargement et de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

## **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### **N 13.1 – Dispositions générales**

Dans le cadre de la prise en compte du paysage dès la demande de permis de construire (application des dispositions des articles L 431-2 et R 431-8 du code de l'urbanisme issues de la loi paysage de 1993), un projet de plantation devra être joint au relevé du terrain et de l'état végétal des lieux précédemment mentionné.

### **N 13.2 - Espaces boisés classés**

Les terrains indiqués aux documents graphiques par la trame « Espace boisé classé » sont régis par les dispositions des articles L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme. Les demandes d'autorisation de défrichement prévues par l'article L 311-1 du code forestier dans ces espaces boisés classés sont irrecevables.

En l'absence de marges de recul portées aux documents graphiques, les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux espaces boisés classés. La marge de retrait sera définie de manière à éviter les risques de conflit entre la construction et le développement normal des arbres. Elle tiendra compte de la taille et de la configuration des parcelles.

### **N 13.3 - Arbres et plantations**

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes. Les nouvelles plantations doivent être réalisées en fonction du caractère de l'espace, de sa vocation et des données techniques liées à l'écologie du milieu.

Dans les secteurs de points de vue / points à voir indiqués sur le document graphique, aucune plantation nouvelle ne sera autorisée.

## SECTION III: POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

## **ARTICLE N 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.