

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE VERTE: LA ZONE UV

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 part 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.

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

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.

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

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 nécessaires 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

ARTICLE UV 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
--

Non réglementé.