

# PLU

Plan Local d'Urbanisme

## Ville de Maurepas

### REGLEMENT

4.1. Titres I à VI – Dispositions générales, dispositions communes applicables à toutes les zones, dispositions spécifiques applicables selon les zones U, A et N

## MODIFICATION

## APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du

Conseil Communautaire du 19/12/2024

Le Président,

Jean-Michel FOURGOUS

**Saint-Quentin-en-Yvelines**

1, rue Eugène-Henaff - BP 10 118 - 78192 Trappes Cedex

Tél. : 01 39 44 80 80

[sqy.fr](http://sqy.fr)







## Table des matières

<b>TITRE I : GUIDE D'UTILISATION DU PLU.....</b>	<b>8</b>
<b>SECTION 1. ORGANISATION DU PLU.....</b>	<b>9</b>
<b>SECTION 2. MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT.....</b>	<b>10</b>
<b>SECTION 3. DEFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS.....</b>	<b>11</b>
<b>SECTION 4. LEXIQUE .....</b>	<b>13</b>
Abris de jardin.....	13
Accès.....	13
Acrotère (cf. également Hauteur*) .....	13
Alignement .....	14
<del>Annexe</del> .....	14
Annexe.....	14
Attique.....	14
Attique* ou étage en attique .....	14
Bâtiment .....	15
Coefficient d'emprise au sol .....	15
Proposition de simplification de la définition.....	15
<b>COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL* .....</b>	<b>15</b>
Coefficient d'espaces végétalisés .....	16
Clôture.....	16
Comble.....	16
Construction .....	16
Construction* existante.....	16
Dispositif de production d'énergie renouvelable .....	17
Emprise au sol.....	17
Emprise publique.....	17
Espaces végétalisés de pleine terre .....	17
Espaces végétalisés complémentaires.....	18
Extension .....	19
Façade.....	19
Faitage .....	19
Gabarit.....	20
Hauteur.....	20
Installations classées pour la protection de l'environnement.....	21
Limites séparatives .....	21
Local accessoire .....	21
Module de plantation .....	21
Niveau.....	21
Opération d'aménagement d'ensemble .....	22
Ouverture .....	22
Pente de toiture.....	22
Recul (par rapport à l'alignement*).....	22
Réhabilitation .....	22
Retrait (par rapport aux limites séparatives*).....	22
Saillie.....	23



Sol naturel.....	23
Surélévation.....	23
Surface de plancher.....	23
Terrain ou unité foncière.....	24
Unité de plantation.....	25
<b>VERANDA*</b>	<b>26</b>
Voie.....	26
<b>SECTION 5. LISTE DES ACRONYMES UTILISES.....</b>	<b>27</b>
<b>TITRE II : DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>28</b>
<b>SECTION 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN .....</b>	<b>29</b>
<b>SECTION 2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES.....</b>	<b>29</b>
<b>SECTION 3. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL.....</b>	<b>30</b>
ARTICLE 1. PERIMETRES VISES A L'ARTICLE R151-52 DU CODE DE L'URBANISME .....	30
ARTICLE 2. DOCUMENTS ANNEXES AU PLU EN APPLICATION DE L'ARTICLE R151-52 DU CODE DE L'URBANISME .....	30
ARTICLE 3. REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME (DISPOSITIONS D'ORDRE PUBLIC).....	30
ARTICLE 4. REGLEMENTATION RELATIVE AUX VESTIGES ARCHEOLOGIQUES .....	31
<b>SECTION 4. DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX.....</b>	<b>31</b>
ARTICLE 1. EDIFICATION DE CLOTURES* .....	31
ARTICLE 2. PERMIS DE DEMOLIR .....	31
ARTICLE 3. DEMANDE DE RAVALEMENT .....	31
ARTICLE 4. RECONSTRUCTION* .....	32
ARTICLE 5. ADAPTATIONS MINEURES.....	32
ARTICLE 6. DEROGATIONS, REGLES ALTERNATIVES .....	32
<b>SECTION 5. INFORMATIONS ET RAPPELS RELATIFS AUX RISQUES ET NUISANCES AFFECTANT LE TERRITOIRE.....</b>	<b>32</b>
ARTICLE 1. RISQUE D'INONDATION .....	32
ARTICLE 2. ALEAS DE MOUVEMENT DE TERRAIN* DIFFERENTIEL CONSECUTIF A LA SECHERESSE ET A LA REHYDRATATION DES SOLS	32
ARTICLE 3. RISQUE LIE AU TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES.....	33
ARTICLE 4. POLLUTION DES SOLS.....	33
ARTICLE 5. ZONES HUMIDES.....	33
ARTICLE 6. RISQUE INDUSTRIEL .....	33
<b>TITRE III : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES U, N ET A .....</b>	<b>35</b>
<b>SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.....</b>	<b>36</b>
ARTICLE 1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES .....	36
1.1. Dispositions relatives aux ouvrages techniques .....	36
1.2. Dispositions relatives à la mise en œuvre des projets urbains.....	36
Opération d'aménagement d'ensemble* .....	36
Emplacements réservés aux voies* et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.....	37
Orientations d'Aménagement et de Programmations (OAP).....	37
Périmètre de constructibilité limitée.....	37
ARTICLE 2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	38
2.1. Les secteurs de mixité sociale.....	38



2.2.	Linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale .....	39
<b>SECTION 2.</b>	<b>CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERES .....</b>	<b>39</b>
ARTICLE 3.	VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* .....	39
3.1.	Dérogation pour assurer l'évolution des constructions* existantes .....	39
3.1.1.	Implantation des annexes*, extensions* et surélévations* de constructions* existantes non implantées conformément aux dispositions de ces articles.....	39
3.1.2.	Changement de destination des annexes*, extensions* et surélévations* de constructions* existantes non implantées conformément aux dispositions de ces articles .....	39
3.1.3.	Projet d'extension ou de renouvellement de secteurs dont les constructions ne sont pas conformes aux dispositions relatives aux taux d'espaces verts exigés .....	39
ARTICLE 4.	QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	40
4.1.	Eléments bâtis et architecturaux remarquables.....	40
4.2.	Performances énergétiques et environnementales .....	41
4.3.	Travaux d'isolation thermique des constructions* existantes .....	41
ARTICLE 5.	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS... ..	43
5.1.	Espaces boisés classés .....	43
5.2.	Alignements* d'arbres et ou de haies à préserver ou à créer, soumis aux dispositions de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme ; .....	43
5.3.	Les arbres remarquables existants à protéger, soumis aux dispositions de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ;.....	43
5.4.	Les espaces paysagers à protéger, à mettre en valeur, à requalifier, ou à créer soumis aux dispositions de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ;.....	43
5.5.	Les mares à protéger ou mettre en valeur, soumis aux dispositions de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ;.....	44
5.6.	Zones humides.....	44
5.7.	Bande inconstructible de 50 mètres en lisière des massifs boisés de plus de 100 hectares.....	45
ARTICLE 6.	STATIONNEMENT.....	46
6.1.	Dispositions générales.....	46
6.2.	Les normes de stationnement qui s'imposent aux constructions* sont les suivantes : .....	48
<b>SECTION 3.</b>	<b>EQUIPEMENT ET RESEAUX .....</b>	<b>50</b>
ARTICLE 7.	CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS* PAR LES VOIES* PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES* AUX VOIES* OUVERTES AU PUBLIC.....	50
7.1.	Accès* .....	50
7.2.	Voies* .....	50
ARTICLE 8.	DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	50
8.1.	Eau potable.....	50
8.2.	Assainissement .....	50
8.2.1.	Gestion des eaux usées et assainissement.....	51
8.2.2.	Gestion des eaux pluviales et maîtrise du ruissellement .....	51
8.2.3.	Domianialité des réseaux d'assainissement .....	51
8.3.	Collecte des déchets.....	52
8.4.	Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques .....	52
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE.....</b>		<b>53</b>
<b>SECTION 1.</b>	<b>DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.....</b>	<b>54</b>
ARTICLE 1.	INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS .....	54
1.1.	Sont interdits dans toute la zone U .....	54
1.2.	Sont soumises à conditions dans toute la zone U. ....	54



1.3.	Dispositions spécifiques selon les indices de destination .....	55
	Dispositions applicables en secteur UM .....	56
	Dispositions applicables en secteur UR et URs .....	57
	Dispositions applicables en secteur UA et UAi .....	58
	Dispositions applicables en secteur UE .....	59
ARTICLE 2.	MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE .....	60
<b>SECTION 2.</b>	<b>CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERES .....</b>	<b>60</b>
ARTICLE 3.	VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* .....	60
3.1.	Indice de densité .....	60
3.2.	Implantation des constructions* .....	61
3.2.1.	Disposition applicable à toute la zone U quel que soit l'indice du secteur .....	61
3.2.2.	Dispositions spécifiques applicables uniquement aux équipements d'intérêt collectif et services publics dans toute la zone U:.....	61
3.2.3.	Disposition applicables à l'indice 1 .....	62
3.2.4.	Disposition applicables à l'indice 2 .....	63
3.2.5.	Disposition applicables à l'indice 3 .....	64
3.2.6.	Disposition applicables à l'indice 4 .....	65
3.2.7.	Disposition applicables à l'indice 5 .....	66
3.3.	Hauteur* des constructions* .....	67
ARTICLE 4.	QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	68
4.1.	Dispositions générales .....	68
4.2.	Façades* .....	68
4.3.	Les clôtures* .....	68
4.4.	Les toitures : .....	69
ARTICLE 5.	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DE CONSTRUCTIONS* ...	70
ARTICLE 6.	STATIONNEMENT .....	70
<b>SECTION 3.</b>	<b>EQUIPEMENT ET RESEAUX .....</b>	<b>71</b>
ARTICLE 7.	CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS* PAR LES VOIES* PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES* AUX VOIES* OUVERTES AU PUBLIC .....	71
ARTICLE 8.	DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	71
<b>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE .....</b>		<b>72</b>
<b>SECTION 1.</b>	<b>DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE .....</b>	<b>73</b>
ARTICLE 1.	INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS .....	73
1.1.	Occupations et utilisations du sol interdites dans la zone A et tous ses secteurs .....	73
1.2.	Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières .....	73
1.3.	Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en sus en zone A, à l'exclusion du secteur Ap	73
ARTICLE 2.	MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE .....	73
<b>SECTION 2.</b>	<b>CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERES .....</b>	<b>74</b>
ARTICLE 3.	VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* .....	74
3.1.	Implantation des constructions* par rapport aux voies* et emprises publiques .....	74
3.2.	Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives* .....	74
3.3.	Hauteur* maximale des constructions* .....	74
3.4.	Emprise au sol* .....	74
ARTICLE 4.	QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	75
4.1.	Dispositions générales .....	75
4.2.	Façades* .....	75



4.3. Toitures.....	75
4.4. Clôtures*.....	76
4.5. Bâtiments*annexes*.....	76
4.6. Éléments techniques.....	76
ARTICLE 5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DE CONSTRUCTIONS* ...	77
5.1. Obligation de planter :.....	77
ARTICLE 6. STATIONNEMENT.....	77
<b>SECTION 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX .....</b>	<b>77</b>
ARTICLE 7. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS* PAR LES VOIES* PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES* AUX VOIES* OUVERTES AU PUBLIC.....	77
ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	78
<b><u>TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE.....</u></b>	<b><u>79</u></b>
<b>SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.....</b>	<b>80</b>
ARTICLE 1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS.....	80
1.1. Occupations et utilisations du sol interdites.....	80
1.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières.....	80
1.2.1. Dispositions générales applicable à l'ensemble de la zone N y compris le sous-secteur Ne.....	80
1.2.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions dans tous les secteurs Ne :.....	80
1.2.3. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions dans chacun des secteurs Ne :.....	81
ARTICLE 2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	81
<b>SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERES .....</b>	<b>82</b>
ARTICLE 3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*.....	82
3.1. Implantation des constructions* par rapport aux voies* et emprises publiques.....	82
3.2. Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*.....	82
3.3. Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	82
3.4. Emprise au sol*.....	82
3.4. Hauteur* maximale des constructions*.....	83
ARTICLE 4. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	83
4.1. Dispositions générales.....	83
4.2. Façades*.....	84
4.3. Toitures.....	84
4.4. Clôtures*.....	84
4.5. Bâtiments*annexes*.....	85
4.6. Éléments techniques.....	85
ARTICLE 5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATI ET ABORDS DE CONSTRUCTIONS* ....	85
5.1. Obligation de planter :.....	85
ARTICLE 6. STATIONNEMENT.....	86
<b>SECTION 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX .....</b>	<b>86</b>
ARTICLE 7. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS* PAR LES VOIES* PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES* AUX VOIES* OUVERTES AU PUBLIC.....	86
ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	86



# TITRE I : GUIDE D'UTILISATION DU PLU

Les présentes modifications au règlement figurent de la façon suivante – écriture violette



## Section 1. Organisation du PLU

---

Le PLU de Maurepas a pour objectif de favoriser l'évolution qualitative de la ville dans le respect des objectifs de développement durable et en favorisant l'émergence d'un urbanisme de projet et de négociation. Ainsi, les différentes pièces du PLU sont indissociables.

Organisé de manière classique, le PLU comprend :

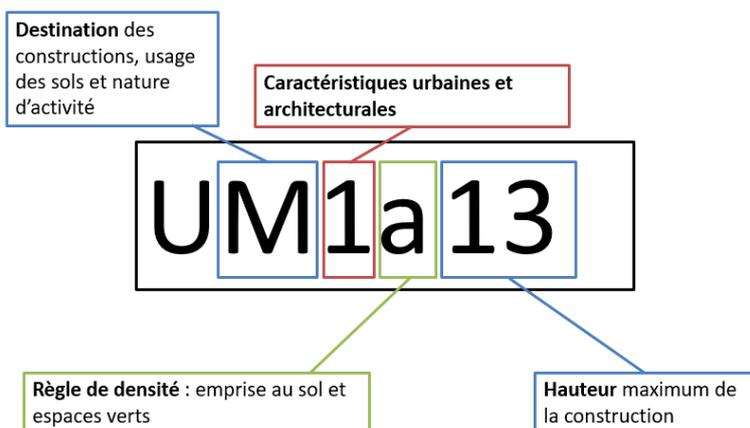
- Le rapport de présentation qui expose le diagnostic territorial, l'état initial du site et de l'environnement et la justification des choix.
- Le Projet d'aménagement et de développement durables qui expose le projet politique pour le devenir de Maurepas.
- Des orientations d'aménagement et de programmation qui précisent les objectifs qualitatifs et programmatiques pour l'évolution de secteurs stratégiques de la ville.
- Le règlement et son zonage qui précisent les possibilités de constructibilités, des précisions sur les objectifs poursuivis sont intégrés au règlement pour faciliter la compréhension des règles.
- Les servitudes et annexes\* qui présentent toutes les autres règles supérieures qui ont des impacts sur les possibilités de construction\*.

Tout nouveau projet de construction ou d'aménagement urbain porte en lui l'évolution de l'organisme urbain et doit être appréhendé au regard de l'ensemble de ces documents. Seuls les règlements (y compris son zonage) et les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux permis de construire. Une attention particulière sera portée dans la mise en œuvre des projets d'aménagement urbain pour qu'ils contribuent à la mise en œuvre du projet de ville.

## Section 2. Mode d'emploi du règlement

Le règlement du PLU de Maurepas est organisé en 7 titres (Document 4.1 – Titre I à VI et Document 4.2 titre VII – Dispositions applicables au patrimoine bâti, naturel et urbain)

- Le **Titre I** constitue le mode d'emploi du PLU de Maurepas. Il présente l'organisation du règlement, le fonctionnement des différents chapitres, un lexique permet de préciser comment doivent être compris les différents termes employés. Ce lexique est donc opposable, toutefois les illustrations ont pour but de faciliter la compréhension et ne sont pas opposables.
- Le **Titre II** expose les dispositions générales qui comprennent le rappel de normes supérieures.
- Le **Titre III** expose les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones. Il précise ainsi les normes liées aux réseaux, stationnements, aux prescriptions liées à la préservation du patrimoine naturel et paysager, mais également des normes dérogatoires.
- Le **Titre IV** expose les dispositions spécifiques applicables à la zone urbaine (U).  
La zone urbaine de Maurepas est réglementée selon un système d'indices qui correspond à la dénomination du secteur :



Une fiche par indice précise l'application spécifique de la règle.

- Le **Titre V** expose les dispositions spécifiques applicable à la zone agricole.
- Le **Titre VI** expose les dispositions spécifiques applicable à la zone naturelle.
- Le **Titre VII** présente les éléments patrimoniaux à préserver, pour chacun d'eux des prescriptions sont exigées et opposables

Les illustrations ont pour but d'expliquer les règles et ne sont pas opposables.

Une application informatique a été développée et est accessible sur internet (site de la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines : [www.sqy.fr](http://www.sqy.fr)) pour faciliter l'utilisation du PLU par les usagers.



### Section 3. Définition des destinations et sous-destinations

Destinations et sous destinations en application des articles [R. 151-27](#), [R. 151-28](#) et [R. 151-29](#) du code de l'urbanisme.

Définition des sous-destinations telles que définies par l'Arrêté du 10 novembre 2016

Exploitation agricole	La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions* destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions* destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
Exploitation forestière	La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions* et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
HABITATION	
Logement	La sous-destination « logement » recouvre les constructions* destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
Hébergement	La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions* destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions* commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions* artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
Restauration	La sous-destination « restauration » recouvre les constructions* destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
Commerce de gros	La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions* destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions* destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
Hébergement hôtelier et touristique	La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions* destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
Cinéma	La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction* répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l' <a href="#">article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée</a> accueillant une clientèle commerciale.



ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions* destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions* peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions* de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions* des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions* des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions* techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions* techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions* industrielles concourant à la production d'énergie.
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
Salles d'art et de spectacles	La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions* destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
Équipements sportifs	La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
Autres équipements recevant du public	La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	La sous-destination « industrie » recouvre les constructions* destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions* destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions* artisanales du secteur de la construction* ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction* ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
Entrepôt	La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions* destinées au stockage des biens ou à la logistique.
Bureau	La sous-destination « bureau » recouvre les constructions* destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
Centre de congrès et d'exposition	La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions* destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

## Section 4. Lexique

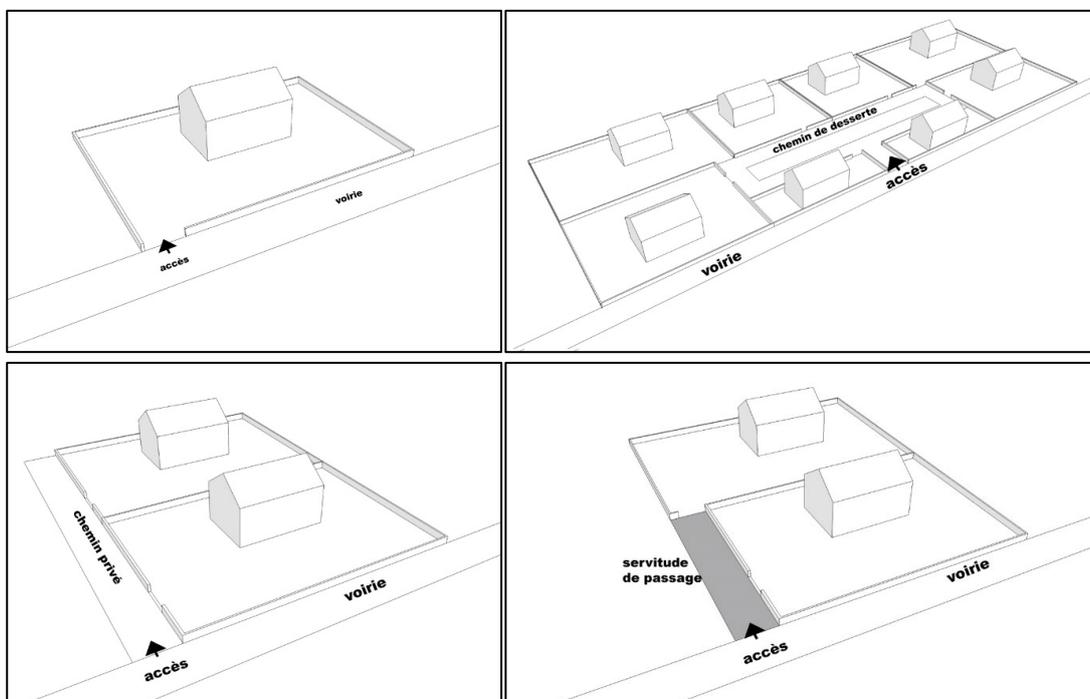
Le lexique ci-dessous définit l'acceptation dans laquelle sont utilisés les termes présents dans le règlement. Les définitions sont soit issues du règlement national d'urbanisme soit rédigées spécifiquement pour le PLU de Maurepas. L'application des règles doit être étudiée au regard de ces définitions.

### Abris de jardin

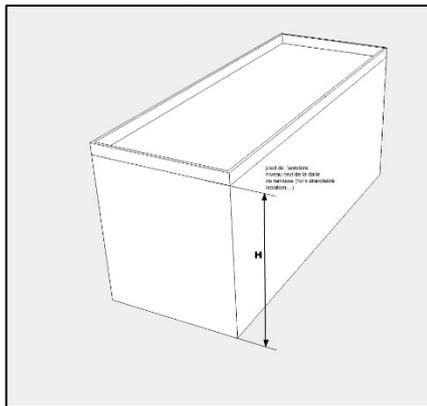
Les abris de jardins\* sont des petites constructions destinées à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, ...Il ne peut-être destiné à l'habitation Il peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. . Leur hauteur ne doit pas dépasser 2,5 mètres, leur emprise au sol ne doit pas dépasser 10 m<sup>2</sup>et ils doivent être bien intégrés afin de ne pas produire de nuisances pour le voisinage.

### Accès

L'accès\* correspond au seuil assurant le lien entre la voie\* et le terrain\* d'assiette du projet. Cet accès\* doit permettre aux véhicules et aux piétons de pénétrer sur le terrain\* et d'en sortir en toute sécurité.



### Acrotère (cf. également Hauteur\*)



Élément d'une façade\* situé au-dessus du niveau\* d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture\*. L'acrotère\* est souvent constitué d'un muret plein ou à claire-voie\* situé en bordure des toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

La hauteur\* des façades\*des constructions\* est mesurée au pied de l'acrotère\*, c'est-à-dire au niveau\* haut brut de la dalle de terrasse et n'inclut pas les éléments techniques nécessaires au relevé d'étanchéité et l'épaisseur de terre en cas de toiture végétalisée.

La hauteur\* de l'acrotère\* ne peut pas dépasser de plus d'un mètre la hauteur\* de façade\* autorisée.

## Alignement

L'alignement\* est la limite entre le terrain\* et le domaine public.

Lorsque le terrain\* est desservi par une voie\* privée, la limite entre le terrain\* et cette voie\* tient lieu d'alignement\*.

Lorsqu'un emplacement réservé est inscrit sur le terrain\* en vue de la création ou de l'élargissement d'une voie\* ou d'un carrefour, la limite de l'emplacement réservé tient lieu d'alignement\*.

### Annexe

~~Une annexe\* est une construction\* secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction\* principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction\* principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions\* afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction\* principale avec laquelle elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès\* direct depuis la construction\* principale.~~

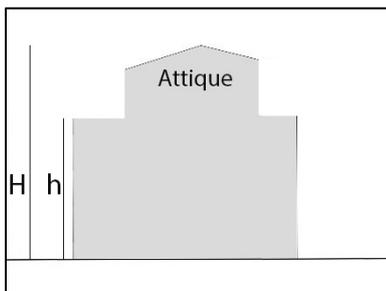
~~Les annexes\* dont la hauteur\* totale et l'emprise au sol\* n'excèdent pas respectivement 2,50 mètres et 15 m<sup>2</sup> de surface peuvent bénéficier d'exonération de certaines règles pour permettre leur implantation.~~

## Annexe

Edifiée sur une même unité foncière\*, l'annexe est une construction\* dissociée ou non de la construction\* principale, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, non affectée à l'habitation ou à l'activité principale (garage, abris de jardin\*, local vélo, piscine, etc.). Les annexes\* dont la hauteur\* totale et l'emprise au sol n'excèdent pas respectivement 3m et 15 m<sup>2</sup> ou 25m<sup>2</sup>, selon l'indice de la zone, de surface peuvent bénéficier d'exonération de certaines règles pour permettre leur implantation.

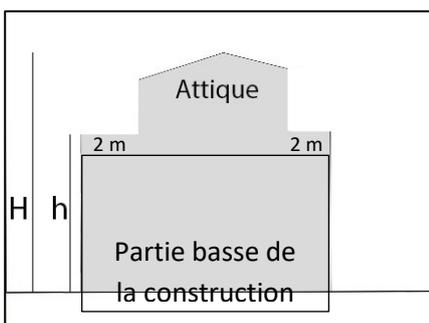
Pour les annexes, des dérogations sont prévues jusqu'à 15 m<sup>2</sup> ou 25 m<sup>2</sup> selon le zonage.

## Attique



Étage supérieur d'un édifice construit en retrait\* par rapport au plan de la façade\*.

## Attique\* ou étage en attique



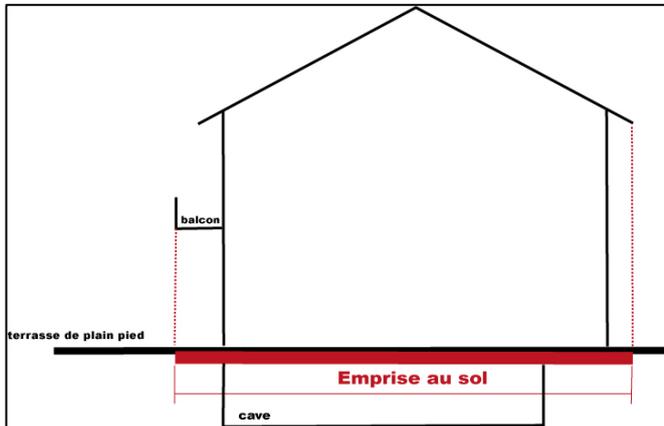
Étage supérieur d'un édifice construit en retrait par rapport au plan des façades\* de la partie basse de la construction.

Pour pouvoir être comptabilisé en comble ou attique (C) au sens de article 3.3 (du titre IV zone urbaine), le recul du plan de la façade de l'attique doit être supérieur à deux mètres minimum par rapport au plan des façades de la partie basse de la construction. Dans le cas contraire, il ne peut être imposé aucun recul par rapport à la façade principale.

## Bâtiment

Un bâtiment\* est une construction\* couverte et close.

## Coefficient d'emprise au sol



« L'emprise au sol\* correspond à la projection verticale du volume de la construction\*, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Les rampes d'accès au parking souterrain et rampes d'accès PMR (personnes à mobilité réduite) ne constituent pas de l'emprise au sol, mais sont comptabilisées au même titre que les espaces de circulation comme des espaces imperméabilisés.

Tout élément d'un bâtiment ou toute construction créant un volume qu'il est possible de projeter au sol forme logiquement de l'emprise au sol. A ce titre, nous trouvons donc :

- la surface au sol du rez-de-chaussée d'une construction,
- les surfaces non closes au RDC mais dont la projection au sol est possible : porche ou terrasse surélevés ou couverts par un toit soutenu par des poteaux. La surélévation doit être suffisante (terrasse sur pilotis par exemple ou porche accessible avec plusieurs marches d'escalier) et sur fondations importantes,
- les débords de toit portés par des poteaux (les simples débords de toit traditionnels sur le pourtour d'une maison ne sont pas comptés dans l'emprise au sol),
- les rampes d'accès extérieures,
- les bassins de piscine (couverte ou non, intérieure ou extérieure) ou de rétention d'eau,
- un abri à voiture ouvert mais couvert par une toiture supportée par des poteaux ou des murs. Bien-sûr, un garage fermé indépendant de la maison fait partie de l'emprise au sol ,
- un abri à jardin, un atelier indépendant ... qu'il soient clos et couverts ou similaires à l'abri à voitures ci-dessus,
- un abri à poubelles dans le même cas que l'abri à voiture,
- un balcon ou une terrasse en étage en surplomb du RDC,
- tous les volumes en porte-à-faux au-dessus du RDC (un étage décalé, par exemple.).

Le coefficient d'emprise au sol\* est le rapport entre l'emprise au sol\* des constructions\* (y compris les annexes\*) et la surface du terrain\*.

## Proposition de simplification de la définition

### Coefficient d'emprise au sol\*

Le coefficient d'emprise au sol\* est le rapport entre l'emprise au sol\* des constructions\* (y compris les annexes\*) et la surface du terrain\*.

### Coefficient d'espaces végétalisés

(cf. espaces végétalisés de pleine terre\* et espaces végétalisés complémentaires\*)

Correspond à un pourcentage minimum d'espaces végétalisés à réaliser sur le terrain\*. Celui-ci est défini en fonction de l'indice en lettre minuscule porté dans le nom du secteur.

Ce pourcentage minimum d'espaces végétalisés doit être réalisé de la manière suivante :

- Soit en totalité d'espaces végétalisés de pleine terre\* ;
- Soit conformément à la répartition précisée dans les dispositions applicables aux zones urbaines selon les indice « a » à « f »:
  - o Un pourcentage minimum d'espaces végétalisés de pleine terre\* (à l'exception des zones et secteurs indicés « a ») ;

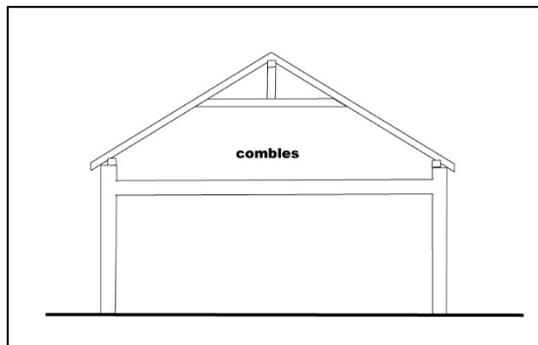
Auquel s'ajoute,

- o Un pourcentage minimum d'espaces végétalisés complémentaires\* (auquel s'applique un coefficient modérateur, défini dans le règlement de la zone, en fonction de la qualité des espaces végétalisés complémentaires\*) qui peut venir compléter les espaces végétalisés de pleine terre\* pour obtenir le pourcentage total d'espaces verts exigé sur le terrain\*.

### Clôture

Désigne tout dispositif ou construction\* (mur, muret, grillage, portail, etc.) ou de plantation de végétaux, qui clôt un terrain\* et qui sert à délimiter deux espaces privées (en propriété ou en jouissance) et/ou une propriété privée et le domaine public.

### Comble



Superstructure d'un bâtiment\*, comprenant la charpente et sa couverture\* ; par extension\*, volume entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment\*.

### Construction

Une construction\* est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

#### Construction\* existante

Une construction\* est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction\* existante\*.

Une construction\* est régulièrement ou légalement édifiée si elle bénéficie d'une autorisation d'urbanisme en règle ou si elle a été construite avant 1943.



### Dispositif de production d'énergie renouvelable

Les énergies renouvelables sont des énergies primaires inépuisables à très long terme car issues directement de phénomènes naturels, réguliers ou constants, liés à l'énergie du soleil, de la terre ou de la gravitation. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont ainsi les dispositifs qui transforment ces énergies en énergie utile, tels que : chauffe-eau solaire, module photovoltaïque, pompe à chaleur, géothermie, éolienne, chauffage bois, ...

### Emprise au sol

L'emprise au sol\* correspond à la projection verticale du volume de la construction\*, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Les rampes d'accès au parking souterrain et rampes d'accès PMR (personnes à mobilité réduite) ne constituent pas de l'emprise au sol, mais sont comptabilisées au même titre que les espaces de circulation comme des espaces imperméabilisés.

Tout élément d'un bâtiment ou toute construction créant un volume qu'il est possible de projeter au sol forme logiquement de l'emprise au sol. A ce titre, nous trouvons :

- les bassins de piscine (couverte ou non, intérieure ou extérieure) ou de rétention d'eau,
- un abri à voiture ouvert mais couvert par une toiture supportée par des poteaux ou des murs. Bien-sûr, un garage fermé indépendant de la maison fait partie de l'emprise au sol ,
- un abri à jardin, un atelier indépendant, un abri à poubelles... qu'il soient clos et couverts ou similaires à l'abri à voitures ci-dessus,
- un balcon ou une terrasse en étage en surplomb du RDC,
- tous les volumes en porte-à-faux au-dessus du RDC (un étage décalé, par exemple.).

### Emprise publique

L'emprise publique\* correspond à un espace public.

Le terrain\* d'assiette d'une construction\* peut ainsi jouxter, non seulement une voie\* ou une autre propriété privée, mais également une emprise publique\*.

Constituent ainsi des emprises publiques\* les voies ferrées, les lignes de métro et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bois et forêts domaniales, les places publiques, et les complexes sportifs, ... »

### Espaces végétalisés de pleine terre

Sont considérés comme espaces végétalisés de pleine terre\* les espaces non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales pouvant comprendre des noues, bassins végétalisés, etc. Tout espace vert surplombé d'une terrasse ou d'un balcon ne peut être considéré comme un espace végétalisé de pleine terre\*. Toutefois, il peut sous conditions être comptabilisé au titre des espaces végétalisés complémentaires\*. Les aires de stationnement en surface et leurs accès ne sont pas comptabilisés au titre des

espaces végétalisés de pleine terre. Toutefois, ils peuvent sous conditions être comptabilisés au titre des espaces végétalisés complémentaires\*

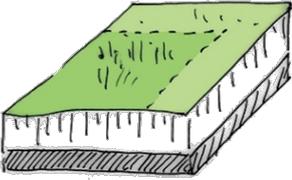
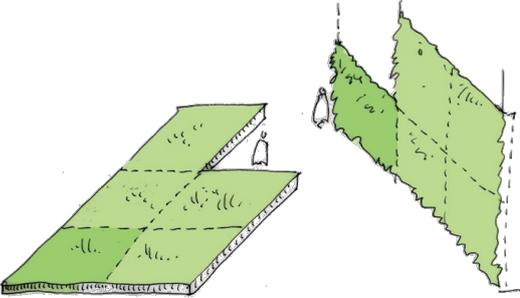
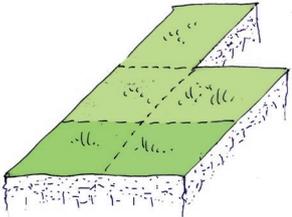
Description	Coefficient modérateur	Schéma illustratif
Espaces végétalisés de pleine terre	1	

### Espaces végétalisés complémentaires

Sont considérés comme espaces végétalisés complémentaires\* les espaces suivants :

- Espaces végétalisés surplombés d'une terrasse ou d'un balcon, dans la limite d'une épaisseur de 1 mètre. Ces espaces se verront attribuer un coefficient modérateur de 0,6.
- Espaces végétalisés sur dalle ou toiture présentant une épaisseur de terre supérieure ou égale à 0,60 mètre. Ces espaces se verront attribuer un coefficient modérateur de 0,6.
- Toitures d'une épaisseur de terre inférieure à 60 cm ou murs végétalisés Ces éléments se verront attribuer un coefficient modérateur de 0,2.
- Les aires de stationnement et leurs accès perméables et végétalisés peuvent être comptabilisés au titre des espaces végétalisés complémentaires avec un coefficient modérateur de 0,4, sous réserve de respecter les conditions suivantes :
  - o pour permettre l'évolution des constructions à destination de logement et des constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif existants à la date d'approbation du PLU ;
  - o pour l'aménagement des aires de stationnement de plus de 20 places, dans la limite de 50 % de la superficie de l'aire de stationnement considérée et de ses accès.

Description	Coefficient modérateur	Schéma illustratif
Espaces végétalisés de pleine terre non bâtis en sous-sols et surplombés de balcons, débord de toiture, auvent, brise soleil dans la limite de 1 m d'épaisseur.	0,6 1 m <sup>2</sup> est comptabilisé pour 0,6 m <sup>2</sup> d'espace végétalisé complémentaire	

Description	Coefficient modérateur	Schéma illustratif
Espaces végétalisés sur dalle d'une profondeur supérieure ou égale à 0,60 mètre.	<b>0,6</b> 1 m <sup>2</sup> est comptabilisé pour 0,6 m <sup>2</sup> d'espace complémentaire	
Toitures ou murs végétalisés.	<b>0,2</b> 1 m <sup>2</sup> est comptabilisé pour 0,2 m <sup>2</sup> d'espace végétalisé complémentaire	
Les aires de stationnement et leurs accès perméables et végétalisés, dans les cas suivant : <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour permettre l'évolution des constructions à destination de logement et des constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif existants à la date d'approbation du PLU ;</li> <li>- pour l'aménagement des aires de stationnement de plus de 20 places, dans la limite de 50 % de la superficie de l'aire de stationnement considérée et de ses accès.</li> </ul>	<b>0,4</b> 1 m <sup>2</sup> est comptabilisé pour 0,4 m <sup>2</sup> d'espace végétalisé complémentaire	

Un tableau d'aide au calcul des surfaces sera disponible en ligne pour faciliter la vérification de la conformité des demandes d'urbanisme.

### Extension

L'extension\* consiste en un agrandissement de la construction\* existante\*. L'extension\* doit présenter des dimensions inférieures à la construction\* existante\*. L'extension\* peut être horizontale ou verticale (par surélévation\* ou excavation), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction\* existante\*, à la date du présent PLU.

### Façade

Les façades\*d'un bâtiment\* ou d'une construction\* correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures\*, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Le calcul des distances par rapport à l'alignement\* ou par rapport aux limites séparatives\* s'effectue à partir du plan (mur extérieur) des façades\* hors saillies\*.

### Faitage

Ligne de jonction supérieure de deux ou plusieurs pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. Il constitue la ligne de partage des eaux pluviales.

Dans les autres cas, limite supérieure de la toiture.

### Gabarit

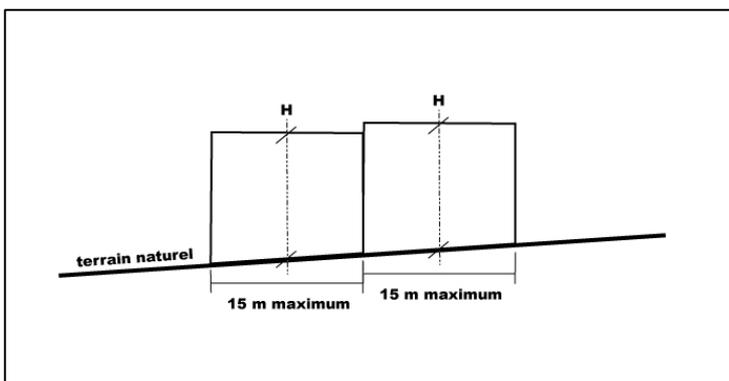
Le gabarit\* désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction\*. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur\*, de prospects et d'emprise au sol\*.

### Hauteur

La hauteur\* totale d'une construction\*, d'une façade\*, ou d'une installation correspond à la différence de niveau\* entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau\* du terrain\* naturel, à la date de dépôt de la demande d'autorisation d'occupation des sols.

La hauteur\* maximale se mesure :

- Pour les constructions\* à l'alignement\*, à partir du niveau\* fini du trottoir ou des espaces publics existants ou prévus, en limite de terrain\* jusqu'au point le plus haut de la construction\*.
- Par ailleurs, pour les terrains\* en pente, le linéaire de façade\* est découpé en sections nivelées de 15 mètres maximum dans le sens de la pente. La hauteur\* est mesurée au milieu de chaque section.

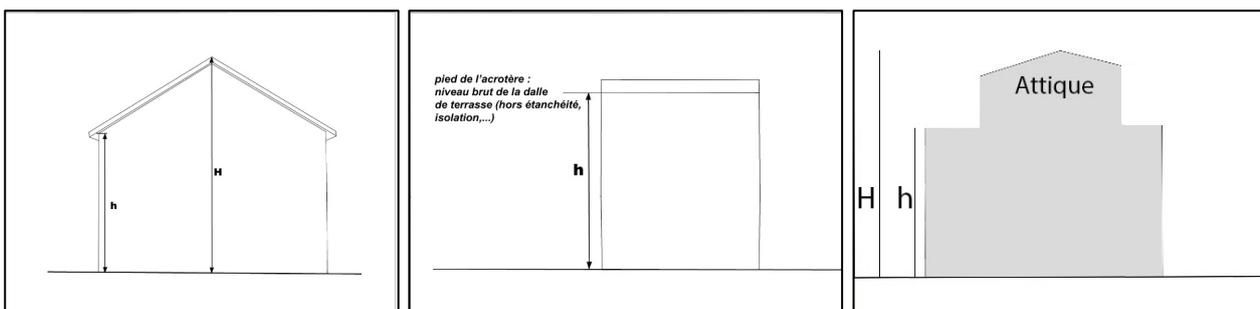


La hauteur\* maximale autorisée des constructions\* est une hauteur\* exprimée en mètre. Celle-ci repose sur les éléments suivants :

- Une hauteur\* maximale au point le plus haut de la construction\* (H)

Les ouvrages techniques indispensables, tels que les souches de cheminées ou de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps, les dispositifs de production d'énergie renouvelable, les locaux techniques, les antennes, etc. ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur\*. Un travail d'intégration de ces éléments doit être mis en œuvre pour qu'ils soient le moins visible possible depuis les espaces publics.

- Une hauteur\* maximale de façade\* (h) définie à l'égout du toit ou au pied de l'acrotère\* des terrasses.



## Installations classées pour la protection de l'environnement

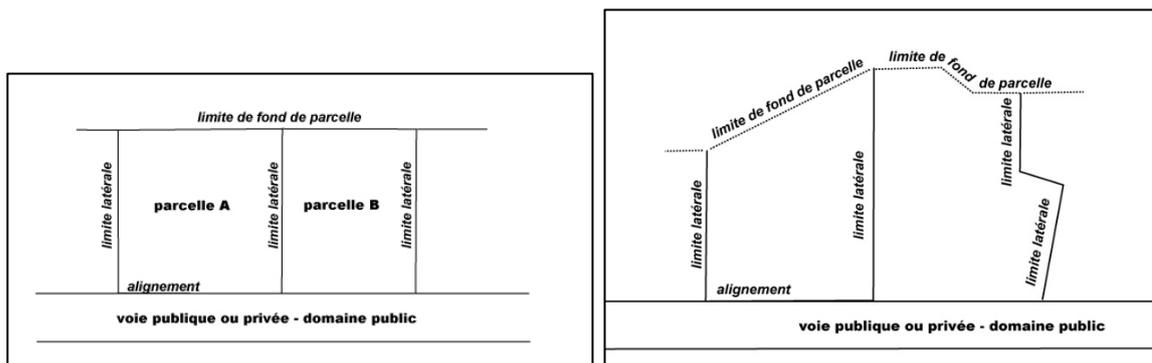
Équipements ou installations qui, par leur nature, présentent un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'État en application de la loi du 19 Juillet 1976.

La nomenclature classe ces installations en trois catégories :

- Déclaration : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire.
- Autorisation : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.
- Enregistrement : pour les secteurs dont les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues (stations-service, entrepôts...), un régime d'autorisation simplifiée, ou régime dit d'enregistrement, a été créé en 2009.

## Limites séparatives

Les limites séparatives\* correspondent aux limites entre le terrain\* d'assiette de la construction\*, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains\* contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain\*. En sont exclues les limites de l'unité foncière\* par rapport aux voies\* et emprises publiques.



## Local accessoire

Le local accessoire\* fait soit partie intégrante d'une construction\* principale, soit il en constitue une annexe\*, soit une extension\*. Il est indissociable du fonctionnement de la construction\* principale. Il se voit attribuer la même destination que la construction\* principale.

## Module de plantation

Un module de plantation\* correspond à un regroupement de plusieurs sujets végétaux au sein d'un secteur délimité. Un module de plantation\* sera constitué d'une fosse de plantation unique comportant au minimum 10 unités de plantation.

## Niveau

Un niveau\* est l'espace compris entre le plancher et le plafond dans un bâtiment\*.

Ne sont pas comptabilisés comme niveaux\* au sens du présent règlement, ni les niveaux\* partiels constitués par des mezzanines, ni les niveaux\* en sous-sol.

### Opération d'aménagement d'ensemble

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis d'aménager.

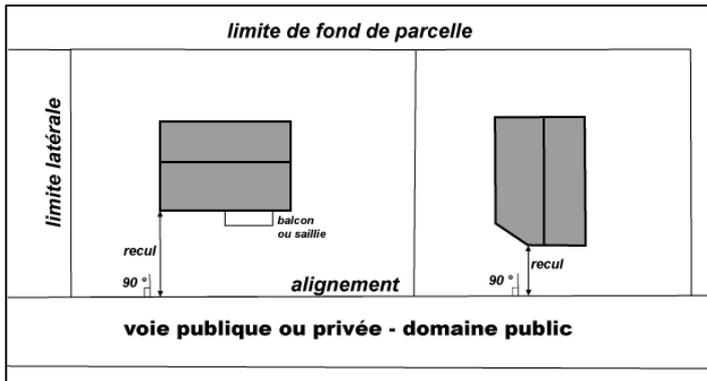
### Ouverture

Toute baie, orifice ou passage traversant de part en part une paroi de maçonnerie extérieure.

### Pente de toiture

Degré d'inclinaison du ou des versants d'une toiture.

### Recul (par rapport à l'alignement\*)



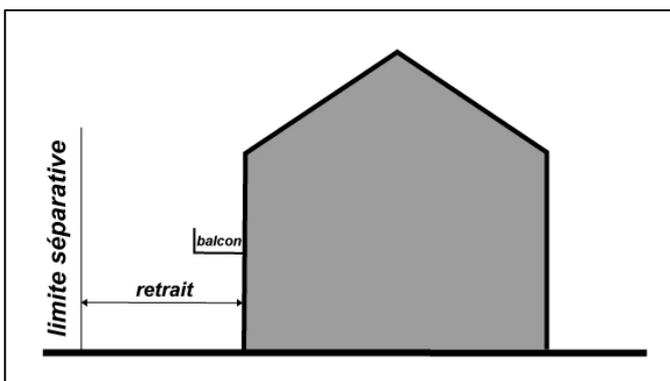
Le recul\* est la distance séparant une construction\* des emprises publiques ou des voies\* (publiques ou privées) ou d'un emplacement réservé. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique\*, de voie\* publique ou privée ou d'emplacement réservé en tout point de la construction\*.

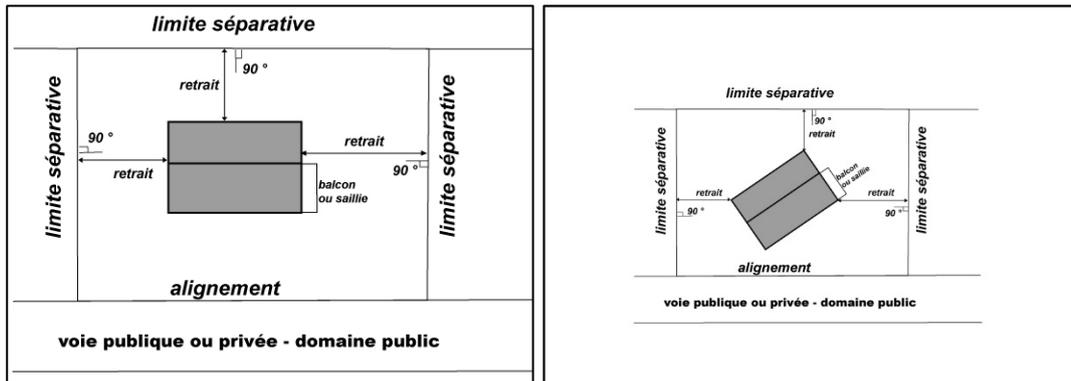
### Réhabilitation

Correspond à une remise en état profond d'une construction\* ancienne sans procéder à une démolition-reconstruction\*.

### Retrait (par rapport aux limites séparatives\*)

Le retrait\* est la distance séparant la construction\* d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative relativement au plan des façades\* (hors saillies\*).





### Saillie

Toute partie ou élément de construction\* ponctuel qui dépasse le plan d'une façade\* d'une construction\*. Les balcons, corniches, moulures, etc. constituent des saillies\*.

### Sol naturel

Niveau\* de terrain\* pris comme référence pour les différentes cotes de niveau\* d'une construction\*. Le sol naturel\* correspond au sol existant avant tout travaux d'affouillement ou d'exhaussement.

### Surélévation

Le terme « surélévation\* » d'une construction\* signifie toute augmentation de la hauteur\* de la construction\*.

### Surface de plancher

La surface de plancher\* est une unité de calcul des surfaces de construction\* (créée par l'ordonnance du 16 novembre 2011, le décret du 29 décembre 2011 et la circulaire du 3 février 2012), qui sert, depuis le 1<sup>er</sup> mars 2012, à la délivrance des permis de construire et des autres autorisations d'urbanisme.

La surface de plancher\* de la construction\* est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau\* clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades\* après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur\* sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès\* et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles\* non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments\* ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la Construction\* et de l'Habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes\* à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune à plusieurs logements ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.



### **Terrain ou unité foncière**

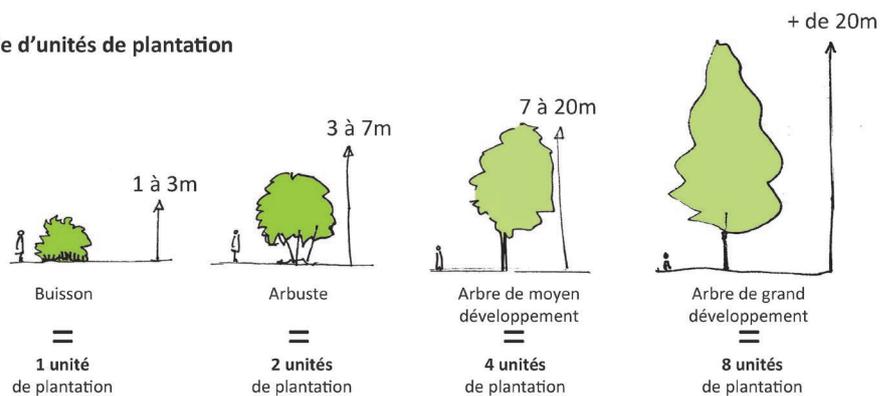
Un terrain\* (ou unité foncière\*) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

### Unité de plantation

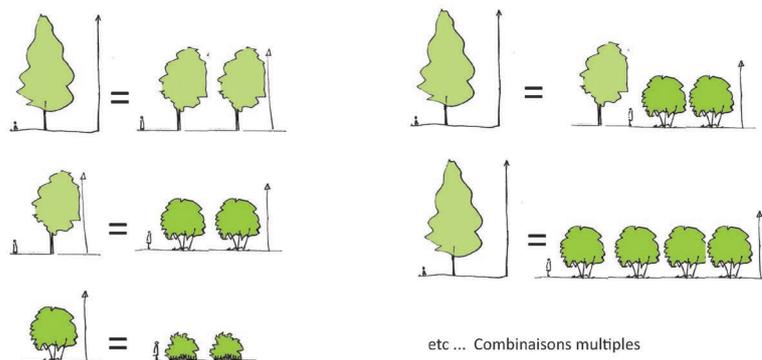
Le tableau ci-dessous définit la valeur des plans en unité de plantation\* :

Plant	Taille à maturité	Valeur du plant en nombre d'unité de plantation*
1 arbre de grand développement	> 20 mètres	8
1 arbre de moyen développement	7 à 20 mètres	4
1 arbre de petit développement	3 à 7 mètres	2
1 petit arbuste	1 à 3 mètres	1

#### Typologie d'unités de plantation



#### Exemple de combinaisons équivalentes





### **Véranda\***

Une véranda est une construction légère, close et couverte, appliquée en saillie d'une construction.

Elle se compose généralement d'une structure en métal, bois ou matériau composite et de façades majoritairement en vitrage.

### **Voie**

Ce terme voie\* englobe toute voie\*, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut (public ou privé), ouverte à la circulation et à tous modes de déplacement (automobile, modes « doux », transports collectifs...), permettant la desserte de l'espace naturel ou urbain et desservant plus d'une propriété.



## Section 5. Liste des acronymes utilisés

---

BRGM – Bureau de recherche géologique et minière

DRIEE – Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie

CINASPIC – Construction et installation nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

EBC – Espace boisé classé

ERP – Etablissement recevant du public

EPCI – Etablissement public à caractère intercommunal

ICPE – Installation classée pour la protection de l'environnement

IGH – Immeuble de grande hauteur

OAP – Orientation d'aménagement et de programmation

PADD – Projet d'aménagement et de développement durables

PDUIF – Plan de déplacements urbains de la région Ile de France

PLD – Plan local de déplacements

PLU – Plan local d'urbanisme

PMR – Personnes à mobilité réduite

RNU – Règlement National d'Urbanisme

SAGE – Schéma d'Aménagement et de Gestion des eaux

SDAGE – Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux

SDRIF – Schéma directeur régional d'Île-de-France

SRU - Solidarité et renouvellement urbain

SQY – Saint-Quentin-en-Yvelines

SP – Surface de plancher

SUC – Site urbain constitué

TAM – Taxe d'aménagement majorée

ZAC – Zone d'aménagement concerté



# TITRE II : DISPOSITIONS GÉNÉRALES



## Section 1. Champ d'application territorial du plan

---

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Maurepas (Département des Yvelines).

Il est établi en application des articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-50 du code de l'urbanisme. Il s'applique aux constructions\* nouvelles et à tout aménagement de constructions\* existantes.

Il s'applique également aux installations classées pour la protection de l'environnement\* (ICPE) et aux démolitions (article L.421-3 du code de l'Urbanisme).

## Section 2. Division du territoire en zones et contenu des documents graphiques

---

Les documents graphiques présentent la division du territoire communal en :

- zones urbaines (U) ;
- zones naturelles (N) ;
- zones agricoles (A).
- Il n'y a pas de zone à urbaniser (AU) à Maurepas

Les documents graphiques comportent également des inscriptions graphiques relatives à :

- des **emplacements réservés** aux voies\* et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts,
- des emplacements réservés pour la réalisation d'opération de logement,
- des **espaces boisés classés** à conserver, à protéger ou à créer,
- des **alignements\* d'arbres** à préserver ou à créer,
- des arbres remarquables à protéger,
- des **espaces paysagers** à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier,
- des espaces paysagers modulés, cœurs d'îlots et fonds de parcelles protégés,
- des **mares** à protéger ou à mettre en valeur,
- des **zones humides** à protéger,
- des bâtiments\* ou éléments de construction\* remarquables à protéger ou à mettre en valeur,
- des **ensembles urbains remarquables** à protéger ou à mettre en valeur,
- des murs remarquables à protéger,
- des **œuvres d'art remarquables** à protéger ou à mettre en valeur,
- des périmètres de constructibilité limitée,
- des **secteurs de mixité sociale** dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des objectifs de mixité sociale,
- des axes de préservation et de développement de la diversité commerciale,
- des **dispositions particulières** nécessitant une représentation graphique (bandes constructibles, reculs\* d'alignement\*, secteurs de limitation du stationnement pour les commerces, jardins familiaux à conserver ...).



## Section 3. Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol

---

### Article 1. Périmètres visés à l'article R151-52 du Code de l'Urbanisme

---

Le territoire communal est concerné par un certain nombre de périmètres visés à l'article R151-52 du Code de l'Urbanisme qui sont reportés, à titre d'information, en annexe\* du présent Plan Local d'Urbanisme :

- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le **droit de préemption urbain** défini aux articles L211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- Le périmètre des secteurs situés au **voisinage des infrastructures de transports terrestres**, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L571-10 du Code de l'Environnement ;
- Le plan des zones à risques d'exposition au plomb ;
- Le périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement, en application de l'article L.331-14 et L.331-15 du Code de l'Urbanisme.

### Article 2. Documents annexés au PLU en application de l'article R151-52 du Code de l'Urbanisme

---

Sont annexés au présent PLU les documents afférents aux diverses servitudes applicables sur tout ou partie du territoire communal, nonobstant les dispositions du PLU :

- Les **servitudes d'utilité publique** citées aux articles L151-43 et R151-51 du Code de l'Urbanisme concernant le territoire communal ;
- La **liste des lotissements** dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L442-9 du Code de l'Urbanisme ;
- Les **schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets**, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;
- D'une part, les **prescriptions d'isolement acoustique** édictées, en application des articles L571-9 et L571-10 du Code de l'Environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
- Les actes instituant des **zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie**, en application des articles L581-10 à L581-14 du Code de l'Environnement ;
- Les dispositions d'un **projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles** rendues opposables en application de l'article L562-2 du Code de l'Environnement.

### Article 3. Règlement National d'Urbanisme (dispositions d'ordre public)

---

Les règles du PLU se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par le PLU :



- **Article R111-2** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à **porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique** du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- **Article R111-4** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un **site ou de vestiges archéologiques**.
- **Article R111-26** : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L110-1 et L110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des **conséquences dommageables pour l'environnement**.
- **Article R111-27** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions\*, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments\* ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à **porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales**.

#### Article 4. Règlementation relative aux vestiges archéologiques

---

Sont applicables dans ce domaine les dispositions ci-après :

- l'article L531-1 du Code du Patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'Etat,
- l'article L531-14 du Code du Patrimoine relatif aux découvertes fortuites,
- l'article 8 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, qui précise les modalités de saisine du Préfet de Région par les services instructeurs.

### Section 4. Dispositions applicables à certains travaux

---

#### Article 1. Edification de clôtures\*

---

L'**édification des clôtures\*** est soumise à déclaration préalable uniquement dans les cas prévus à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme si la commune délibère en ce sens.

#### Article 2. Permis de démolir

---

Les **démolitions** sont soumises à permis de démolir dans les conditions définies aux articles R.421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme si la commune délibère en ce sens.

#### Article 3. Demande de ravalement

---

Les ravalements de façade n'ayant pas objet de modifier l'état initial des façades d'origine sont soumis à demande préalable dans les conditions définies à l'article R.421-17 du code de l'urbanisme si la commune délibère en ce sens.



## Article 4. Reconstruction\*

---

La reconstruction\* à l'identique d'un bâtiment\* détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L421-5, la restauration d'un bâtiment\* dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment\*.

## Article 5. Adaptations mineures

---

Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions\* avoisinantes (article L152-3 du Code de l'Urbanisme).

## Article 6. Dérogations, règles alternatives

---

Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières.

Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article L.152.3 et d'accorder des dérogations aux règles du PLU par les articles L.152-4 à 152-6.

## Section 5. Informations et rappels relatifs aux risques et nuisances affectant le territoire

---

### Article 1. Risque d'inondation

---

L'arrêté préfectoral du 2 novembre 1992, valant Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles portant délimitation des zones submersibles à risque d'inondation des cours d'eau non domaniaux, soumet les constructions\* projetées dans le périmètre des zones à risques (répertoriées sur le plan des servitudes) à des contraintes spécifiques.

### Article 2. Aléas de mouvement de terrain\* différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

---

Le Bureau de Recherche Géographique et Minière (BRGM) identifie des secteurs d'aléas de retrait\*-gonflement des argiles de niveau\* faible ou moyen sur le territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines.

Les secteurs concernés sont rappelés au plan des obligations et informations diverses figurant en annexe\* du présent PLU.

### Article 3. Risque lié au transport de matières dangereuses

---

Dans les zones impactées par le risque lié au transport de matières dangereuses identifiées au sein des annexes\* du PLU, les constructions\* devront respecter les dispositions suivantes :

- Dans la zone permanente : sont interdites toutes nouvelles constructions\* ou extensions\* d'Immeuble de Grande Hauteur\* et Établissement Recevant du Public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- Dans la zone intermédiaire : l'aménageur de chaque projet devra engager une étude pour s'assurer que les conditions de sécurité sont satisfaisantes au regard des risques présentés. Cette étude repose sur les caractéristiques de l'ouvrage de transport, de son environnement mais aussi du projet envisagé et du respect de certaines contraintes en matière de sécurité. En outre, la mise en œuvre de mesures compensatoires de type physique sur l'ouvrage de transport destinée à réduire l'emprise de cette zone en limitant la principale source de risque d'accident est à privilégier. Cependant, malgré la mise en place de mesures compensatoires et dans certaines conditions, l'interdiction de construction\* ou d'extension\* d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes peut intervenir. La DRIEE devra être consultée lors de la procédure de demande de permis de construire.
- Ces informations sont reportées pour information en annexe\*.

### Article 4. Pollution des sols

---

Il appartient au pétitionnaire de vérifier l'état sanitaire du sol et du sous-sol avec les occupations du sol envisagées. L'état des connaissances sur les pollutions avérées ou potentielles du sol ou du sous-sol est disponible respectivement dans la base de données BASOL sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif et curatif et dans l'inventaire historique des sites industriels et activités de service (base de données) BASIAS.

### Article 5. Zones humides

---

Il appartient au pétitionnaire de confirmer le caractère humide ou non de ses terrains\* et de se conformer aux obligations qui en découlent.

La cartographie des secteurs présentant une probabilité importante de zone humide (enveloppe classe 3) établie par la DRIEE Ile de France en 2010, ainsi que des études complémentaires localisées sur un secteur durant l'année 2021, sont reportées pour information en annexe\* sur le plan 7.7.

Cette cartographie à caractère informatif n'exonère pas les pétitionnaires de confirmer le caractère humide ou non de ces terrains en dehors des secteurs identifiés si ceux-ci présentent les caractéristiques d'une zone humide tel que défini au 1<sup>er</sup> alinéa du 5.6 des dispositions communes relatif aux zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement – NOR : DEVO0922936A .Risque industriel

### Article 6. Risque Industriel

---

La commune de Maurepas est concernée par les risques industriels liés à la présence sur son territoire d'un établissement soumis à autorisation : la société « Air Product ». Un figuré est représenté sur les plans de zonage



et de servitude pour informer de la présence de ce site. Le porter à connaissance de l'Etat présentant les risques et limitation de constructibilité liés à cette installation est inséré en annexe du PLU.



**TITRE III :  
DISPOSITIONS COMMUNES  
APPLICABLES A L'ENSEMBLE  
DES ZONES U, N ET A**



## Section 1. Destination des constructions\*, usage des sols et natures d'activité

---

### Article 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols et nature d'activités

---

#### 1.1. Dispositions relatives aux ouvrages techniques

Les dispositions du présent règlement ne sont pas applicables aux ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs., en particulier aux affouillements et exhaussement de sol, nécessaires à ces ouvrages techniques, à condition :

- que leur réalisation participe à l'amélioration de l'environnement paysager,
- qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques,
- qu'ils répondent à des raisons fonctionnelles (travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espaces publics) ou des nécessités de raccordement aux réseaux (aménagements hydrauliques, électricité, eau potable, etc.).

#### 1.2. Dispositions relatives à la mise en œuvre des projets urbains

##### **Opération d'aménagement d'ensemble\***

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Le règlement du PLU de Maurepas ne s'y oppose pas.

Il précise, qu'en sus de l'application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, toutes les opérations d'aménagement d'ensemble font l'objet d'une appréciation globale au regard de la totalité des l'ensemble des obligations réglementaires.

Sont considérées notamment comme des opérations d'aménagement d'ensemble :

- Les lotissements,
- Les ZAC,
- Les opérations faisant l'objet d'un permis groupé ou d'un permis d'aménager,
- Les opérations portant sur une unité foncière\* d'une superficie supérieure à 5000 m<sup>2</sup>.,
- Les OAP quand les modalités sont précisées dans le texte de l'OAP.



## **Emplacements réservés aux voies\* et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts**

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies\* et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont repérés au document graphique par un figuré surfacique dont l'objet et le bénéficiaire sont rappelés dans le tableau des emplacements réservés figurant sur le plan de zonage.

Sous réserve des dispositions du Code de l'Urbanisme, la construction\* est interdite sur les terrains\* bâtis ou non, concernés par un emplacement réservé dans le Plan Local d'Urbanisme communal.

Le propriétaire d'un terrain\* réservé peut, à compter du jour où le Plan Local d'Urbanisme communal a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel ce terrain\* a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

### **Orientations d'Aménagement et de Programmations (OAP)**

Le PLU comprend des OAP thématiques, sectorielles et patrimoniales dont les dispositions et prescriptions quantitatives, qualitatives et programmatiques s'appliquent en sus du présent règlement.

### **Périmètre de constructibilité limitée**

Dans les périmètres identifiés au sein du règlement graphique au titre de l'article L151-41 5° du Code de l'Urbanisme, les constructions\* ou installations sont interdites. Toutefois, les travaux ayant pour objet l'extension\*, le changement de destination, la réfection ou la mise aux normes thermiques des constructions\* existantes sont autorisés à condition que ces travaux respectent les prescriptions du présent règlement et qu'ils n'aboutissent pas à la création d'un total de plus de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* supplémentaire sur chaque terrain\*.

La servitude est fixée pour une durée de 5 ans à compter de l'instauration des périmètres.



## Article 2. Mixité fonctionnelle et sociale

### 2.1. Les secteurs de mixité sociale

Les secteurs de mixité sociale sont les secteurs identifiés au document graphique et dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements d'habitation\*, un pourcentage de ce programme est affecté à des objectifs de mixité sociale, soumis aux dispositions des articles L151-41 ° et L151-15 du Code de l'Urbanisme.

~~Ce présent article ne s'applique pas aux constructions\* destinées à l'hébergement des publics spécifiques.~~

Dans les périmètres identifiés, les constructions\* ~~à destination de~~ destinées au logement\* sont autorisées à condition de répondre aux répartitions telles que définies dans le tableau ci-après.

Les constructions\* destinées à l'hébergement\* ne sont pas soumises aux obligations détaillées dans le tableau ci-dessous. Toutefois, dans le cadre d'un programme mixte d'habitation\* comprenant à la fois du logement\* et de l'hébergement\*, les hébergements\* agréés ou décomptés au titre de l'article 55 la loi SRU\* sont pris en compte pour le calcul de la répartition exigée dans le tableau ci-dessous.

Le calcul se fait ~~par tranche entière entamée~~ en part de la surface de plancher déclarée pour la destination habitation\*, arrondie au nombre entier le plus proche.

Nombre de logements de l'opération	Quantité minimale de logements locatifs financés par un prêt de l'État Part minimale de la surface de plancher affectée à des logements agréés ou décomptés au titre de l'article 55 de la loi SRU*	Quantité minimale de logements non financés par un prêt de l'État Part minimale de la surface de plancher <u>non-affectée</u> à des logements agréés ou décomptés au titre de l'article 55 de la loi SRU*
1 à 14 logements	Pas d'obligation	
De 15 à 39 logements	35%	Pas d'obligation
Plus de 40 logements	35%	55%

La programmation et répartition de la typologie par taille de logements devront être préalablement étudiées avec les services de la ville et de l'agglomération pour correspondre aux objectifs de rééquilibrage du parc de logements.



## 2.2. Linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale

Au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, le changement de destination en habitat des locaux situés en rez-de-chaussée dans les secteurs repérés aux documents graphiques par le figuré linéaire est interdit.

En outre, dans le secteur du Centre-ville uniquement, les changements de destination des locaux à destination « d'artisanat et commerce de détail » sont strictement limités aux destinations « Artisanat et commerces de détail, » et « Restauration ».

## Section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagères

---

### Article 3. Volumétrie et implantation des constructions\*

---

#### 3.1. Dérogation pour assurer l'évolution des constructions\* existantes

##### **3.1.1. Implantation des annexes\*, extensions\* et surélévations\* de constructions\* existantes non implantées conformément aux dispositions de ces articles**

Une implantation différente de celle autorisée par l'indice de caractéristiques urbaines et architecturales du secteur concerné, pour **les annexes\*, extensions\* et surélévations\* de constructions\* existantes non implantées conformément aux dispositions de ces articles**, afin d'harmoniser les implantations avec la construction\* existante\*. En ce cas, elles doivent être réalisées avec un recul\* par rapport à l'alignement\* ou un retrait\* par rapport à la limite séparative égal à celui de la construction\* existante\*.

##### **3.1.2. Changement de destination des annexes\*, extensions\* et surélévations\* de constructions\* existantes non implantées conformément aux dispositions de ces articles**

Les changements de destination sont autorisés pour les constructions\* existantes non implantées conformément aux dispositions de la zone d'implantation ou de gabarit\* de la construction\* concernée, dans le respect des destinations admises dans ce secteur.

##### **3.1.3. Projet d'extension ou de renouvellement de secteurs dont les constructions ne sont pas conformes aux dispositions relatives aux taux d'espaces verts exigés**

Des évolutions ou extensions peuvent être autorisées dans des secteurs dans lesquels les constructions existantes et régulièrement autorisées ne sont pas conformes aux taux d'espaces verts exigés dans le présent règlement sans rendre obligatoire l'atteinte de l'objectif visé par le PLU. En ce cas, les évolutions envisagées doivent, d'une part, ne pas aggraver la situation et, d'autre part, justifier d'une amélioration des qualités paysagères et de gestions de l'eau au regard de la situation antérieure.

## Article 4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

---

### 4.1. Éléments bâtis et architecturaux remarquables

Les éléments bâtis et architecturaux remarquables repérés sur les documents graphiques se répartissent en 4 catégories :

- les bâtiments\* ou éléments de construction\* remarquables à protéger ou à mettre en valeur soumis aux dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.
- les ensembles urbains remarquables à protéger ou à mettre en valeur, soumis aux dispositions de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- les murs remarquables à protéger, soumis aux dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme ;

Tous les travaux réalisés sur les constructions\* identifiées doivent être conçus dans le respect des dispositions générales et applicables aux zones concernées du règlement, et dans le respect d'une préservation et d'une mise en valeur des caractéristiques historiques, culturelles et paysagères qui ont conduit à leur classification au titre VII du présent règlement.

Pour l'ensemble des mesures énoncées ci-dessous, tout projet de modification peut être refusé s'il porte atteinte, de par son implantation, aux espaces extérieurs attenants à la construction\* ayant une qualité paysagère forte, à sa volumétrie et/ou aux traitements de façades\* et toitures de la construction\* d'origine.

Tout nouveau projet doit assurer l'insertion des nouvelles constructions\* avec le tissu urbain existant, ayant une valeur patrimoniale ponctuelle et/ou d'ensemble.

Ainsi, lorsque les prescriptions spécifiques présentes au titre VII les y autorisent, les différentes mesures à prendre en compte dans le cadre du présent règlement sont :

#### Démolition

- La démolition des constructions\* ou parties de constructions\* à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :
  - Démolition(s) partielle(s) rendue(s) nécessaire(s) lors de travaux de mise en conformité avec des normes impératives (sécurité incendie, accessibilité pour des personnes à mobilité réduite, etc...) ;
  - Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) de construction\* menaçant ruine en application du Code de la Construction\* et de l'Habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la Santé Publique.

#### Réhabilitation\*

- Tout projet de réhabilitation\* doit être respectueux de l'identité architecturale de la construction\*.

#### Modification des volumes, façades\*



- Toute modification apportée en termes de volumétrie générale ou de façade\* ne doit pas dénaturer, lorsque cela est demandé, la composition d'ensemble et le caractère architectural de la construction\* d'origine.

#### Surélévation\*

- Tout projet de surélévation\* peut être refusé s'il entraîne des changements trop radicaux en termes de composition d'ensemble urbain (alignement\* bâti, volumétrie générale...) et/ou de volumétrie et de composition de façades\* de la construction\* d'origine.

### 4.2. Performances énergétiques et environnementales

4.2.1 Toute construction\* neuve supérieure à 2000 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* doit comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable\* et au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

4.2.2 La loi n'autorise pas le PLU à prescrire ou interdire l'emploi de certains matériaux. Le PLU préconise toutefois, pour toutes nouvelles constructions ou extensions, l'emploi de matériaux locaux, biosourcés (bois, terre crue, chanvre, ...), réutilisables et récupérables.

4.2.3 Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) ainsi que tous dispositifs de production d'énergie renouvelable\* sont encouragés à condition d'être intégrés de manière harmonieuse à la construction\*, ils seront préférentiellement non visibles depuis l'espace public. Il est ainsi préconisé de :

- regrouper les panneaux et éviter une implantation verticale du champ de captage par rapport à la toiture,
- s'adosser à la pente des toitures, et garder une proportion cohérente entre surface de captage et surface de toiture,
- aligner le champ de capteurs avec les ouvertures existantes en façade, et privilégier une certaine symétrie,
- éviter une implantation près du faîtage et respecter une distance minimale par rapport à la gouttière et aux rives,
- préférer une implantation encastrée, plutôt qu'en superposition,
- privilégier les implantations sur les toitures secondaires ou les dépendances,
- choisir un capteur dont le coloris et la texture sont en accord avec la toiture.

### 4.3. Travaux d'isolation thermique des constructions\* existantes

Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur sur les façades\* et les toitures sont autorisés.

Sous réserve de la bonne qualité et insertion urbaine du projet d'isolation :

- La distance de recul\* peut être réduite de 0,50 mètres pour permettre de réaliser une isolation par l'extérieur de constructions\* existantes.
- Le non-respect de la distance de recul\* peut être aggravé de 0,50 mètres pour permettre de réaliser une isolation par l'extérieur de constructions\* existantes.
- Le débord sur l'espace public est permis sous réserve de l'accord du gestionnaire de l'espace public.
- Le débord sur la parcelle voisine est autorisé sous réserve de l'accord du propriétaire de celle-ci.



La hauteur\* peut être augmentée de 0,50 mètres et le non-respect de la hauteur\* autorisée peut être aggravé de 0,50 mètres pour permettre de réaliser une isolation par l'extérieur de constructions\* existantes.



## Article 5. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

---

### 5.1. Espaces boisés classés

Certains terrains\* sont repérés aux documents graphiques au titre d'espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par le code forestier.

Sauf application des dispositions du Code de l'Urbanisme, ces terrains\* sont inconstructibles à l'exception des bâtiments\* strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

### 5.2. Alignements\* d'arbres et ou de haies à préserver ou à créer, soumis aux dispositions de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme ;

Les plantations d'alignement\* et ou de haies repérées sont à conserver. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à planter.

Leur abattage n'est autorisé que si l'état phytosanitaire de l'arbre ou arbuste est jugé dégradé, ou s'il représente une menace pour la sécurité des biens et personnes. Tout abattage doit être compensé par la plantation d'un arbre de qualité égale ou de développement équivalent à maturité. Les fosses d'arbres qui accueilleront les nouveaux individus doivent présenter les caractéristiques suffisantes selon le système racinaire de l'espèce choisie pour assurer sa pérennité.

Les accès\* aux propriétés et les voies\* nouvelles sont admis en tenant compte des arbres ou plantations existantes.

### 5.3. Les arbres remarquables existants à protéger, soumis aux dispositions de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ;

Les arbres remarquables repérés sur les documents graphiques sont à conserver. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage.

Leur abattage n'est autorisé que si l'état phytosanitaire de l'arbre est jugé dégradé, ou s'il représente une menace pour la sécurité des biens et personnes. Tout abattage doit être compensé par la plantation d'un arbre de qualité égale ou de développement équivalent à maturité. Les fosses d'arbres qui accueilleront les nouveaux individus doivent présenter les caractéristiques suffisantes selon le système racinaire de l'espèce choisie pour assurer sa pérennité.

### 5.4. Les espaces paysagers à protéger, à mettre en valeur, à requalifier, ou à créer soumis aux dispositions de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ;

Ces espaces non bâtis, nécessaires au maintien des continuités écologiques et/ou à la qualité des paysages, sont à protéger. Leur constructibilité est très fortement limitée. Ainsi, sont interdites toutes nouvelles constructions\* et installations, à l'exception de celles soumises aux conditions ci-dessous.



Les aménagements et constructions\* de locaux techniques et de constructions\* liées au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif et nécessaires à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers, ...) sont autorisés, à condition :

- de préserver la dominante végétale de ces espaces,
- de limiter l'emprise au sol\* des constructions\* à 5 % de la superficie protégée du terrain\*.

Des accès\* et voies\* peuvent y être aménagés, ceux –ci seront préférentiellement réalisés dans un matériau perméable.

Quand ces espaces sont boisés, la réglementation des Espace Boisés Classés s'y applique, ainsi, les arbres compris dans ces espaces doivent être préservés. Toutefois, quand leur abattage est nécessaire, un arbre dont le développement sera équivalent à terme, doit être replanté à proximité.

Par ailleurs les constructions annexes\* peuvent être autorisées:

- **que leur hauteur\* soit limitée à 3 mètres, et leur emprise au sol soit limitée à 15m<sup>2</sup> ou 25m<sup>2</sup> exceptionnellement dans certains secteurs**
- qu'elles soient situées en retrait\* minimum de 2 mètres par rapport à la limite impactée par l'espace paysager délimité,
- qu'elles respectent des dispositions des autres articles du présent règlement 5.5.

### 5.5 Les mares à protéger ou mettre en valeur, soumis aux dispositions de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ;

Les mares existantes sur le territoire communal ont été identifiées au zonage. Cette identification permet d'assurer la pérennité de ces espaces en eau, rares en milieu urbain, notamment vis-à-vis du comblement et des constructions\*.

Seuls les aménagements et ouvrages techniques qui visent à assurer leur mise en valeur, leur pérennité et leur vocation de régulation hydraulique sont autorisés.

Les constructions\* nouvelles sont interdites dans une bande de 10 mètres, à compter du haut de la berge, autour de la mare.

### 5.6. Zones humides

On entend par zone humide les terrains\*, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année.

Les zones humides avérées ont été identifiées sur le plan de zonage. Cette identification permet d'assurer la pérennité de ces espaces qui connaissent de fortes régressions. Aussi, dans les espaces ainsi identifiés, les prescriptions sont :

- d'interdire tout mouvement de terrain\* susceptible de porter atteinte au caractère humide du secteur ;
- de préserver les écoulements pour maintenir l'alimentation hydrique du secteur.



### 5.7. Bande inconstructible de 50 mètres en lisière des massifs boisés de plus de 100 hectares

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France, approuvé par décret du Premier Ministre le 27 décembre 2013, a placé dans ses objectifs généraux l'ambition d'« améliorer l'espace urbain et son environnement naturel » en gérant notamment « durablement l'écosystème naturel [...] de l'Ile-de-France ».

Ses orientations détaillées (Livre 3) prévoient des règles strictes avec lesquelles les documents d'urbanisme doivent être compatibles : « préserver et valoriser les espaces boisés et les espaces naturels ».

Les règles strictes :

*« Sans préjudice des dispositions du Code de l'Environnement, les espaces naturels [...] des différentes parties du territoire doivent être préservés. [...] ».*

*Sans préjudice des dispositions du Code Forestier en matière de gestion durable, les bois et forêts doivent être préservés.*

*Lorsque les dispositions législatives et réglementaires applicables à ces espaces permettent de l'envisager, peuvent être autorisés :*

- *Le passage des infrastructures, à condition qu'aucune autre solution ne soit techniquement possible à un coût raisonnable et que son impact soit limité [...];*
- *L'exploitation de carrières, sous réserve de ne pas engager des destructions irréversibles et de garantir le retour à une vocation naturelle ou boisée des sols concernés.*

*D'autres projets peuvent être rendus possibles à titre exceptionnel [...], sous réserve de compensation prévue pour les espaces boisés. Les aménagements et constructions\* doivent être économes en espaces et veiller à une bonne intégration environnementale et paysagère, notamment par le maintien ou la restauration des continuités écologiques [...].*

*Les lisières des espaces boisés doivent être protégées. En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments\* à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Un ensemble de constructions\* éparées ne saurait être regardé comme site urbain constitué.*

*Peuvent être autorisés les aménagements et les installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, à savoir la production forestière, l'accueil du public, les missions écologiques et paysagères, et notamment :*

- *L'accès\* pour les besoins de la gestion forestière ;*
- *L'implantation des équipements nécessaires au développement économique de la filière bois ;*
- *L'extension\* du patrimoine forestier ouvert au public, notamment en secteur périurbain et dans les secteurs carencés du cœur métropole ».*

Une cartographie, en annexe\*, représente, pour information, les massifs boisés de plus de 100 ha présents sur le territoire communal, la lisière de 50 mètres et les sites urbains constitués.

Ces informations répondent à l'état de la lisière forestière communiquée par l'Etat au moment de l'approbation du PLU. Cette lisière est susceptible d'évoluer dans le temps. Les sites urbains constitués sont définis au regard des éléments suivants : un site urbain constitué (SUC) est un espace bâti doté d'une



trame viaire et présentant une densité, un taux d'occupation des sols, une volumétrie que l'on rencontre dans les zones agglomérées.

Les projets situés à proximité de boisement ou de forêt sont soumis à l'avis des services de l'Etat qui évaluent le respect de la règle.

## Article 6. Stationnement

---

### 6.1. Dispositions générales

- 6.1.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions\* doit être assuré en dehors des voies\* publiques et des emprises publiques ;
- 6.1.2 En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement exigées par le présent article sur le terrain\* d'assiette de l'opération ou sur un terrain\* contigu, le constructeur peut se dégager de ses obligations :
- Soit en acquérant dans un parc privé de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain\* de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
  - Soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à moins de 300 mètres de l'opération.
- 6.1.3 Les normes imposées peuvent être assouplies sous réserve de la présentation d'une note de fonctionnement mutualisé avec des stationnements à proximité (autres équipements, stationnement public, ...) pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.
- 6.1.4 Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles et des véhicules à deux-roues motorisés ou non :
- Toute construction\* nouvelle.
  - Tout changement de destination ou aménagement susceptible de générer des nouveaux besoins qu'il soit soumis ou non à autorisation ou déclaration.
  - Toute extension\* de plus de 25 m<sup>2</sup> créant une augmentation de surface totale générant une nouvelle tranche au regard des normes de stationnement par rapport à la situation initiale, et pour la destination « habitat » entraînant la création d'un nouveau logement,
  - Pour la destination « habitat », toute évolution entraînant la création d'un ou plusieurs logements.
- 6.1.5 En cas de changement de destination de tout ou partie d'une construction\*, les normes de stationnement à respecter sont celles de la nouvelle destination.
- 6.1.6 En cas de division foncière :
- Les nouvelles constructions\* sont soumises aux dispositions du présent article.
  - Pour les constructions\* existantes, le nombre de place de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme précédente doit être maintenu, sauf en cas de réalisation d'un nombre de place supérieur à la règle exigée.
- 6.1.7 Modalité de calcul des places de stationnement : le calcul se fait par tranche entière entamée, ainsi lorsqu'il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* (SP), le nombre de places exigées, pour une opération de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, est de 2 places.



6.1.8 Les aires de stationnement devront comporter une ou plusieurs bornes de recharge des véhicules électriques à partir des seuils suivants :

- 30 logements pour les opérations résidentielles,
- 3000 m<sup>2</sup> pour les opérations de bureaux,

6.1.9 Le stationnement des cycles non motorisés devra être assuré dans des espaces couverts, sécurisés et situés de préférence au rez-de-chaussée des constructions\* ou des annexes\*.

Si le stationnement des cycles non motorisés est assurée dans un local, la superficie minimale de celui-ci est de 5 m<sup>2</sup>.

En cas de difficulté technique à réaliser ces places en rez-de-chaussée, un travail sur l'accessibilité des stationnements devra être réalisé permettant de réaliser ces stationnements à un autre niveau\* du bâtiment\* sous réserve de présenter, dans une note explicative à joindre au permis de construire, les dispositifs techniques garantissant l'accessibilité aisée et pratique indispensable pour un usage quotidien des cycles.

6.1.10 La conception des places de stationnements doit garantir leur bonne utilisation, ainsi :

- les places commandées sont tolérées si les places fonctionnant ensemble constituent un lot unique ;
- les tailles, formes et accès\* des places doivent permettre les manœuvres aisées de véhicules ;

6.1.11 Pour limiter leur impact paysager, les aires de stationnements seront préférentiellement réalisées en sous-sol, ou dans le volume des constructions\*. Dans le cas contraire, un revêtement perméable et végétalisée, par exemple de type « gazon renforcé », devra être privilégié. Les conditions de plantations des aires de stationnement sont précisées dans les articles 5 des zones U, A et N.



## 6.2. Les normes de stationnement qui s'imposent aux constructions\* sont les suivantes :

Destination	Norme de stationnement des véhicules exigée sur le commune en dehors du cercle de proximité des gares	Norme de stationnement des véhicules exigée dans un rayon de 500 m autour des gares matérialisé sur le plan de zonage	Norme de stationnement exigée pour le stationnement des véhicules à deux-roues motorisés	Norme de stationnement exigée pour le stationnement des cycles non motorisés
<b>Habitation</b>				
Logement	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de SP, avec un minimum d'une place par logement.	1 place par logement	Pour les opérations de plus de 500 m <sup>2</sup> de SP, 1 place par tranche de 500 m <sup>2</sup> de SP	Pour les opérations de plus de 3 logements : 1 place par tranche de 70 m <sup>2</sup> de SP
Logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat	1 place par logement	0,5 place par logement	Pour les opérations de plus de 500 m <sup>2</sup> de SP, 1 place par tranche de 500 m <sup>2</sup> de SP	Pour les opérations de plus de 3 logements : 1 place par tranche de 70 m <sup>2</sup> de SP
Hébergement	1 place pour 3 places d'hébergement	1 place pour 6 places d'hébergement	1 place pour 20 places d'hébergement	1 place pour 3 places d'hébergement
<b>Commerce, artisanat, et activité de service</b>				
Artisanat et commerce de détail  Restauration  Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de SP de surface de vente.  L'emprise au sol des stationnements ne peut excéder 75% de la S.P.  <b>Les commerces et artisanat et activités de services de moins de 200 m<sup>2</sup> peuvent être exonérés sous réserve de la disponibilité de places de stationnement public à proximité et de l'accord de leur gestionnaire.</b>	1 place par tranche de 80 m <sup>2</sup> de SP de surface de vente. L'emprise au sol des stationnements ne peut excéder 70 % de la SP.  Les commerces et artisanat de moins de 200 m <sup>2</sup> peuvent être exonérés sous réserve de la disponibilité de places de stationnement public à proximité et de l'accord du gestionnaire de ces stationnements.	Pour les opérations de plus de 500 m <sup>2</sup> de SP, 1 place par tranche de 500 m <sup>2</sup> de SP	1 place par tranche de 200 m <sup>2</sup> de SP  Pour les constructions de moins de 200 m <sup>2</sup> , en cas d'impossibilité technique de réaliser les stationnements cycles non motorisés requis, ceux-ci peuvent être reportés sur l'espace public sous réserve de leur organisation en accord avec le gestionnaire de l'espace public.
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 3 chambres	1 place pour 4 chambres	1 place pour 20 chambres	5 places pour les hôtels de plus de 20 chambres
Commerce de Gros	1 place par tranche de 150 m <sup>2</sup> de SP	1 place par tranche de 150 m <sup>2</sup> de SP	Pour les opérations de plus de 500 m <sup>2</sup> de SP, 1 place par tranche de 500 m <sup>2</sup> de SP,	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de SP
Cinéma	1 place pour 5 fauteuils, sans pouvoir excéder 1 place pour 3 fauteuils	1 place pour 6 fauteuils, sans pouvoir excéder 1 place pour 3 fauteuils	1 place pour 100 fauteuils	1 place pour 50 fauteuils



Destination	Norme de stationnement des véhicules exigée sur le commune en dehors du cercle de proximité des gares	Norme de stationnement des véhicules exigée dans un rayon de 500 m autour des gares	Norme de stationnement exigée pour le stationnement des véhicules à deux-roues motorisés	Norme de stationnement exigée pour le stationnement des cycles non motorisés
<b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>				
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de SP	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de SP	Pour les opérations de plus de 500 m <sup>2</sup> de SP, 1 place par tranche de 500 m <sup>2</sup> de SP,	2 places par tranche de 100 m <sup>2</sup> de SP
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les 400 premiers m <sup>2</sup> de SP Au-delà des 400 premiers m <sup>2</sup> , il est exigé 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de SP	Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les 400 premiers m <sup>2</sup> de SP Au-delà des 400 premiers m <sup>2</sup> , il est exigé 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de SP	Pour les opérations de plus de 500 m <sup>2</sup> de SP, 1 place par tranche de 500 m <sup>2</sup> de SP	1 place par tranche de 200 m <sup>2</sup> de SP
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	En fonction d'une note particulière de fréquentation personnel, public et élèves	En fonction d'une note particulière de fréquentation personnel, public et élèves	En fonction d'une note particulière de fréquentation personnel, public et élèves	En fonction d'une note particulière de fréquentation avec un minimum d'1 place pour 8 à 12 élèves
Salles d'art et de spectacles	1 place pour 5 fauteuils, sans pouvoir excéder 1 place pour 3 fauteuils	1 place pour 6 fauteuils, sans pouvoir excéder 1 place pour 3 fauteuils	1 place pour 100 fauteuils	1 place pour 50 fauteuils
Équipements sportifs Autres équipements recevant du public	En fonction d'une note particulière de fréquentation	En fonction d'une note particulière de fréquentation	En fonction d'une note particulière de fréquentation	2 places par tranche de 100 m <sup>2</sup> de SP
Les constructions* dont les destinations et fréquentations justifient un nombre de places différent peuvent déroger à la règle. En ce cas, les normes de stationnement feront l'objet d'une note particulière de fréquentation en cohérence avec les orientations du PDUIF qui devra être jointe à la demande de permis de construire				
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaires</b>				
Industrie	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de SP	1 place par tranche de 75 m <sup>2</sup> de SP	Pour les opérations de plus de 500 m <sup>2</sup> de SP, 1 place par tranche de 500 m <sup>2</sup> de SP,	2 places par tranche de 200 m <sup>2</sup> de SP
Les constructions* de plus de 1000 m <sup>2</sup> de SP, pourront déroger à la règle sous réserve de la transmission d'une note d'étude particulière de fréquentation qui devra être jointe à la demande de permis de construire.				
Entrepôts	Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les 400 premiers m <sup>2</sup> de SP Au-delà, il est exigé 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de SP	Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les 400 premiers m <sup>2</sup> de SP Au-delà, il est exigé 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de SP	Pour les opérations de plus de 500 m <sup>2</sup> de SP, 1 place par tranche de 500 m <sup>2</sup> de SP	1 place par tranche de 200 m <sup>2</sup> de SP
Les constructions* de plus de 1000 m <sup>2</sup> de SP, pourront déroger à la règle sous réserve de la transmission d'une note d'étude particulière de fréquentation qui devra être jointe à la demande de permis de construire.				
Bureau	1 place par tranche de 55 m <sup>2</sup> de SP	1 place par tranche de 65 m <sup>2</sup> de SP sans pouvoir excéder une place pour 45 m <sup>2</sup>	Pour les opérations de plus de 500 m <sup>2</sup> de SP, 1 place par tranche de 500 m <sup>2</sup> de SP,	2 places par tranche de 100 m <sup>2</sup> de SP
Centre de congrès et d'exposition	1 place pour 5 fauteuils, sans pouvoir excéder 1 place pour 3 fauteuils	1 place pour 6 fauteuils, sans pouvoir excéder 1 place pour 3 fauteuils	1 place pour 100 fauteuils	1 place pour 50 fauteuils
<b>Exploitation agricole et forestière</b>				
Il n'est pas exigé de place de stationnement				



## Section 3. Equipement et réseaux

---

### Article 7. Conditions de desserte des terrains\* par les voies\* publiques ou privées et d'accès\* aux voies\* ouvertes au public

---

Rappel : Tout terrain\* enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie\* judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

#### 7.1. Accès\*

Les accès\* doivent être adaptés à l'opération avec un minimum de 4 mètres et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.

#### 7.2. Voies\*

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

Les voies\* nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 50 m doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (et notamment ceux des services de secours et des services publics) de faire demi-tour.

### Article 8. Desserte par les réseaux

---

#### 8.1. Eau potable

Toute construction\* à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable ;

Toute construction\* nouvelle à usage autre que d'habitation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable ou justifier d'une ressource suffisante (captages, forages, puits) et de qualité conforme aux réglementations en vigueur (Code de la Santé Publique) ;

Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier de déclaration (bâtiment\* à usage d'habitation unifamiliale) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment\* à usage autre qu'unifamilial) ;

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou similaires pour pallier d'éventuels retours vers celui-ci.

#### 8.2. Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être de type séparatif ;

Toute opération devra respecter les prescriptions imposées dans les règlements d'assainissement (collectif et non collectif) de Saint-Quentin-en-Yvelines, dans le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux



(SDAGE) Seine Normandie et dans le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) où se situe le projet (Mauldre).

### 8.2.1. Gestion des eaux usées et assainissement

L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du Président de Saint-Quentin-en-Yvelines.

Tout nouveau projet d'aménagement d'ensemble doit être étudié en s'assurant de sa viabilité au regard des stations d'épuration existantes ou en prévoyant les travaux nécessaires sur les équipements publics.

Les opérations de construction\* situées en zone d'assainissement non collectif doivent disposer d'une installation d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions de Saint-Quentin-en-Yvelines.

### 8.2.2. Gestion des eaux pluviales et maîtrise du ruissellement

Le raccordement au réseau d'eaux pluviales n'est pas obligatoire. Tout raccordement au réseau public est subordonné à l'accord de son gestionnaire. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.

Dès la conception des aménagements et réaménagements, doit être recherchée la mise en place de dispositifs favorisant une gestion à la parcelle des eaux pluviales : réduction du ruissellement, infiltration, rétention. Ces dispositifs doivent permettre de gérer les pluies courantes (8 mm en 24 heures).

L'infiltration des eaux pluviales dans le sol doit être privilégiée. En cas d'impossibilité technique d'infiltration sur le terrain\*, le projet doit prévoir un dispositif limitant le rejet des eaux pluviales dans le réseau public, conforme aux textes en vigueur.

- Le débit de rejet est limité à 1 ℓ /s/ha
- Le volume de rétention doit être calculé sur un épisode pluvieux de référence de 70 mm en 12 heures
- Les espaces de stockage seront de préférence à ciel ouvert et faiblement décaissés, esthétiques et paysagers, et support d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels, etc.). Ils peuvent prendre la forme d'une toiture réservoir, d'une zone inondable intégrée à l'aménagement urbain et paysager du projet, de fossés ...
- Aucun trop-plein directement raccordé au réseau n'est admis.

Parallèlement au stockage prévu, toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie peut être mise en œuvre sous réserve de sa légalité selon l'usage envisagé. Ces dispositifs ne remplacent en aucun cas les stockages prévus dans le cadre de la maîtrise du ruissellement.

Toutefois, à l'exception des travaux d'extension\*, les travaux sur les constructions\* et installations existantes à la date d'approbation du PLU ne sont pas soumis à cette règle.

### 8.2.3. Domanialité des réseaux d'assainissement

Les collecteurs d'assainissement publics traversant le domaine privé doivent faire l'objet d'une inscription au service de la publication foncière de l'Etat et d'une servitude de passage signée entre Saint-Quentin-en-Yvelines et le propriétaire.



Les modalités d'accès\* aux ouvrages d'assainissement doivent être conformes aux modalités présentes dans le cahier de prescriptions techniques en matière d'assainissement en vigueur.

### 8.3. Collecte des déchets

Les bâtiments, locaux ou installations soumis à permis de construire doivent comporter des espaces de stockage des déchets dimensionnés, en fonction des contextes locaux et de l'organisation du traitement des déchets.

Dans les opérations d'aménagement la gestion des déchets peut être mutualisable à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Ainsi, pour tout projet nécessitant un dépôt de permis de construire, il est demandé au pétitionnaire de prendre attache auprès du service « Déchets » de SQY pour définir les capacités et principes de localisations pertinents à retenir pour la mise en œuvre des espaces et locaux de collecte des déchets qui seront définis en fonction du service de collecte.

La règle générale est, sauf incapacité technique validée par le service « Déchets », l'intégration d'un service d'apport volontaire sous forme de bornes enterrées sur le terrain d'assiette de l'opération et accessible de la voie publique.

En cas d'incapacité technique, des locaux doivent être aménagés de préférence en rez-de-chaussée des constructions et être dimensionnés de manière à pouvoir recevoir et manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets qu'ils génèrent. De plus, afin de faciliter le ramassage par les services compétents, une ou plusieurs aires de présentation accessibles depuis la voie devront être aménagées.

### 8.4. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions\* nouvelles doivent être raccordées aux réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz) et de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique) présents au droit de la construction\*.

Ces réseaux doivent être conçus en souterrain\*, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé. Si une impossibilité est constatée, dans le cas de restauration d'une construction\* existante\*, le branchement peut être assuré par câble torsadé ou courant posé sur les façades\*(technique « dissimulée ») ;



# TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

La zone urbaine, dite « zone U » : correspond aux « secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions\* à implanter » (article R.151-18 du code de l'urbanisme).

Le règlement de la zone U est complété par le titre II présentant les dispositions générales et le titre III du présent règlement qui fixe les dispositions communes applicables à toutes les zones U, N et A.



## Section 1. Destination des constructions\*, usage des sols et natures d'activité

---

### Article 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols

---

#### 1.1. Sont interdits dans toute la zone U

L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;

Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols nécessitant une autorisation au titre des articles R421-9, R421-20 et R421-23 du Code de l'Urbanisme,

Les dépôts sauvages de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les dépôts de véhicules à l'air libre à l'exception des aires de stationnement.

#### 1.2. Sont soumises à conditions dans toute la zone U.

La création, l'extension\* et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers du secteur, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant, qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances (bruits, circulation, etc.) ou de risques (incendie, explosion, etc.).



### 1.3. Dispositions spécifiques selon les indices de destination

Récapitulatif synthétique des destinations, autorisées, interdites ou soumises à conditions, les détails d'application sont précisés par indice dans les pages suivantes

La nomenclature destinations/sous-destinations est celle applicable après le 01/01/2016

	UM	UR	URs	UA	UAi	UE
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>						
<i>Exploitation agricole</i>						
<i>Exploitation forestière</i>						
<b>HABITATION</b>						
<i>Logement</i>						
<i>Hébergement</i>						
<b>COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE</b>						
<i>Artisanat et commerce de détail</i>						
<i>Restauration</i>						
<i>Commerce de gros</i>						
<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	Sauf linéaires commerciaux					
<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>						
<i>Cinéma</i>						
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>						
<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>						
<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés</i>						
<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>						
<i>Salles d'art et de spectacles</i>						
<i>Équipements sportifs</i>						
<i>Autres équipements recevant du public</i>						
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>						
<i>Industrie</i>						
<i>Entrepôt</i>						
<i>Bureau</i>						
<i>Centre de congrès et d'exposition</i>						



Autorisé

Autorisé sous  
condition

interdit

**Dispositions applicables en secteur UM****EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE**

Les constructions\*, installations et ouvrages à destination **d'exploitation agricole** sont **autorisés sous conditions** de ne pas compromettre le fonctionnement urbain

Les constructions\*, installations et ouvrages à destination **d'exploitation forestières** sont **autorisés sous conditions** de ne pas compromettre le fonctionnement urbain

**HABITATION**

Les constructions\*, installations et ouvrages à destination **de logement** sont **autorisés**

Les constructions\*, installations et ouvrages à destination **d'hébergement** sont **autorisés**

**COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE**

Les constructions\*, installations et ouvrages à destination **d'artisanat et commerce de détail** sont **autorisés**.

Les constructions\*, installations et ouvrages à destination de **restauration** sont **autorisés**

Les constructions\*, installations et ouvrages à destination de **commerce de gros** sont **interdites**

Les constructions\*, installations et ouvrages à destination **d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** sont **autorisés en dehors des secteurs de préservation et de développement de la diversité commerciale dans lesquels le changement de destination est interdit**

Les constructions\*, installations et ouvrages à destination **d'hébergement hôtelier et touristique** sont **autorisés**

Les constructions\*, installations et ouvrages à destination de **cinéma** sont **autorisés**

**ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS**

Les constructions\*, installations et ouvrages à destination **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** sont **autorisés**

Les constructions\*, installations et ouvrages à destination de **locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés** sont **autorisés sous conditions** de ne pas compromettre le fonctionnement urbain

Les constructions\*, installations et ouvrages à destination **d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** sont **autorisés**

Les constructions\*, installations et ouvrages à destination de **Salles d'art et de spectacles** sont **autorisés**

Les constructions\*, installations et ouvrages à destination **d'équipements sportifs** sont **autorisés**

Les constructions\*, installations et ouvrages à destination **d'autres équipements recevant du public** sont **autorisés sous conditions** d'être nécessaires au fonctionnement du secteur

**AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE**

Les constructions\*, installations et ouvrages à destination **d'Industrie** sont **interdites**

Les constructions\*, installations et ouvrages à destination **d'Entrepôt** ainsi que leur extension\*, sont **autorisés à condition** qu'ils soient directement liés à une construction\* autorisée dans la zone, qu'ils soient situés sur le même terrain\* que la construction\* dont ils dépendent et que leur surface n'excède pas un tiers de la surface de plancher\* totale de l'activité admise

Les constructions\*, installations et ouvrages à destination de **Bureau** sont **autorisés**

Les constructions\*, installations et ouvrages à destination de **Centre de congrès et d'exposition** sont **autorisés**



<b>Dispositions applicables en secteur UR et URs</b>
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>
Les constructions*, installations et ouvrages à destination <b>d'exploitation agricole</b> sont <b>autorisés sous conditions</b> de ne pas compromettre le fonctionnement urbain
Les constructions*, installations et ouvrages à destination <b>d'exploitation forestières</b> sont <b>autorisés sous conditions</b> de ne pas compromettre le fonctionnement urbain
<b>HABITATION</b>
Les constructions*, installations et ouvrages à destination <b>de logement</b> sont <b>autorisés</b>
Les nouvelles constructions*, installations et ouvrages à destination <b>d'hébergement</b> sont <b>interdites</b> .
<b>COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE</b>
Les <b>réhabilitations*</b> de constructions*, installations et ouvrages existants à destination <b>d'artisanat et commerce de détail</b> régulièrement <b>autorisés à condition</b> qu'elles soient nécessaires et liées au fonctionnement de l'activité principale de la construction* compatible avec le caractère de la zone ; En R uniquement, à l'exclusion de Rs, les nouvelles constructions*, installations et ouvrages à destination <b>d'artisanat et commerce de détail</b> ainsi que leur extension* sont <b>autorisés à condition que leur surface de plancher* n'excède pas 300 m2</b> . En Rs, elles sont <b>donc interdites</b> .
Les <b>réhabilitations*</b> de constructions*, installations et ouvrages existants à destination <b>de restauration</b> régulièrement <b>autorisés à condition</b> qu'elles soient nécessaires et liées au fonctionnement de l'activité principale de la construction* compatible avec le caractère de la zone ; En UR uniquement à l'exclusion de Rs les nouvelles constructions*, installations et ouvrages à destination <b>de restauration</b> ainsi que leur extension* sont <b>autorisés à condition que leur surface de plancher* n'excède pas 300 m2</b> . En Rs, elles sont <b>donc interdites</b> .
Les constructions*, installations et ouvrages à destination de <b>commerce de gros</b> sont <b>interdites</b>
Les <b>réhabilitation*s</b> de constructions*, installations et ouvrages existants à destination <b>d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b> régulièrement <b>autorisés à condition</b> qu'elles soient nécessaires et liées au fonctionnement de l'activité principale de la construction* compatible avec le caractère de la zone ; En R uniquement à l'exclusion de Rs les nouvelles constructions*, installations et ouvrages à destination <b>d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b> ainsi que leur extension* sont <b>autorisés à condition que leur surface de plancher* n'excède pas 300 m2</b> . En Rs, elles sont <b>donc interdites</b> .
Les constructions*, installations et ouvrages à destination <b>d'hébergement hôtelier et touristique</b> sont <b>autorisés sous condition</b> de d'être inscrite à l'intérieur des volumes des logements pour permettre l'accueil de Chambre d'hôtes.
Les constructions*, installations et ouvrages à destination de <b>cinéma</b> sont <b>interdits</b>
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>
Les constructions*, installations et ouvrages à destination <b>locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> sont <b>autorisés</b>
Les constructions*, installations et ouvrages à destination de <b>locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés</b> sont <b>autorisés sous conditions de ne pas compromettre le fonctionnement urbain</b>
Les constructions*, installations et ouvrages à destination <b>d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b> sont <b>autorisés</b>
Les constructions*, installations et ouvrages à destination de <b>Salles d'art et de spectacles</b> sont <b>autorisés</b>
Les constructions*, installations et ouvrages à destination <b>d'équipements sportifs</b> sont <b>autorisés</b>
Les constructions*, installations et ouvrages à destination <b>d'autres équipements recevant du public</b> sont <b>interdits</b> .
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>
Les constructions*, installations et ouvrages à destination <b>d'Industrie</b> sont <b>interdits</b>
Les constructions* neuves à destination <b>d'entrepôt</b> sont <b>interdites</b> . Les <b>réhabilitation*s</b> de constructions*, installations et ouvrages existants* à destination <b>d'entrepôts, d'artisanat, de commerces</b> régulièrement <b>autorisés à condition</b> qu'elles soient nécessaires et liées au fonctionnement de l'activité principale de la construction* compatible avec le caractère de la zone ;
Les <b>réhabilitation*s</b> de constructions*, installations et ouvrages existants à destination <b>de bureau</b> régulièrement <b>autorisés à condition</b> qu'elles soient nécessaires et liées au fonctionnement de l'activité principale de la construction* compatible avec le caractère de la zone ; En UR uniquement à l'exclusion de Rs les nouvelles constructions*, installations et ouvrages à destination <b>bureau</b> ainsi que leur extension* sont <b>autorisés à condition que leur surface de plancher* n'excède pas 300 m2</b> . En Rs, elles sont <b>donc interdites</b> .
Les constructions*, installations et ouvrages à destination de <b>Centre de congrès et d'exposition</b> sont <b>interdites</b> .



<b>Dispositions applicables en secteur UA et UAi</b>
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>
Les constructions*, installations et ouvrages à destination <b>d'exploitation agricole</b> sont <b>autorisés sous conditions</b> de ne pas compromettre le fonctionnement urbain
Les constructions*, installations et ouvrages à destination <b>d'exploitation forestières</b> sont <b>autorisés sous conditions</b> de ne pas compromettre le fonctionnement urbain
<b>HABITATION</b>
Les constructions*, installations et ouvrages à destination <b>de logement</b> sont <b>autorisés à condition</b> qu'elles soient directement liées à la fonction de gardiennage ou directement nécessaires à une activité autorisée dans le secteur, qu'elles soient situées sur le même terrain* que l'activité dont elles dépendent et que leur surface de plancher* n'excède pas 90 m <sup>2</sup> ;
Les constructions*, installations et ouvrages à destination <b>d'hébergement</b> sont <b>interdites</b>
<b>COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE</b>
Les <b>réhabilitation*s</b> de constructions*, installations et ouvrages existants régulièrement autorisés à destination <b>d'artisanat et commerce de détail</b> sont <b>autorisés</b> ;
En A uniquement, à l'exclusion des secteurs Ai, les nouvelles constructions*, installations et ouvrages à destination <b>d'artisanat et commerce de détail</b> ainsi que leur extension* sont <b>autorisés</b> .
En Ai uniquement, les nouvelles constructions*, installations et ouvrages à destination <b>d'artisanat et commerce de détail</b> ainsi que leur extension* sont <b>autorisés à condition que leur surface de plancher* n'excède pas 300 m<sup>2</sup></b> .
En A uniquement, à l'exclusion des secteurs Ai, les constructions*, installations et ouvrages à destination de <b>restauration</b> sont <b>autorisés</b>
En Ai uniquement, les nouvelles constructions*, installations et ouvrages à destination de <b>restauration</b> sont <b>autorisés à condition</b> d'être nécessaire au fonctionnement du secteur.
Les constructions*, installations et ouvrages à destination de <b>commerce de gros</b> sont <b>autorisés</b>
En A uniquement, à l'exclusion des secteurs Ai, les constructions*, installations et ouvrages à destination de <b>d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b> sont <b>autorisés</b>
En Ai uniquement, les nouvelles constructions*, installations et ouvrages à destination de <b>d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b> sont <b>autorisés à condition</b> d'être nécessaire au fonctionnement du secteur.
Les constructions*, installations et ouvrages à destination <b>d'hébergement hôtelier et touristique</b> sont <b>autorisés</b>
Les constructions*, installations et ouvrages à destination de <b>cinéma</b> sont <b>autorisés</b>
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>
Les constructions*, installations et ouvrages à destination <b>locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> sont <b>autorisés</b>
Les constructions*, installations et ouvrages à destination de <b>locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés</b> sont <b>autorisés</b>
En UA uniquement, à l'exclusion des secteurs Ai, les constructions*, installations et ouvrages à destination d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale sont <b>autorisés</b>
En Ai uniquement, les nouvelles constructions*, installations et ouvrages à destination <b>d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b> sont <b>autorisés à condition</b> d'être nécessaire au fonctionnement du secteur.
Les constructions*, installations et ouvrages à destination de <b>Salles d'art et de spectacles</b> sont <b>autorisés</b>
Les constructions*, installations et ouvrages à destination <b>d'équipements sportifs</b> sont <b>autorisés</b>
Les constructions*, installations et ouvrages à destination <b>d'autres équipements recevant du public</b> sont <b>autorisés sous conditions</b> d'être nécessaire au fonctionnement du secteur
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>
En secteur A uniquement, à l'exclusions des secteurs Ai, les constructions*, installations et ouvrages à destination <b>d'Industrie</b> sont <b>interdites</b> .
En secteur Ai uniquement, à l'exclusions des secteurs A, les constructions*, installations et ouvrages à destination <b>d'Industrie</b> sont <b>autorisés</b> .
En secteur Ai uniquement, à l'exclusions des secteurs A les constructions*, installations et ouvrages à destination <b>d'Entrepôt</b> ainsi que leur extension* sont <b>autorisés</b> .
En secteur A les constructions*, installations et ouvrages à destination <b>d'Entrepôt</b> ainsi que leur extension*, sont <b>autorisés à condition</b> qu'ils soient directement liés à une construction* autorisée dans la zone, qu'ils soient situés sur le même terrain* que la construction* dont ils dépendent et que leur surface n'excède pas un tiers de la surface de plancher* totale de l'activité admise
Les constructions*, installations et ouvrages à destination de <b>Bureau</b> sont <b>autorisés</b>
En A uniquement, à l'exclusion des secteurs Ai, les constructions*, installations et ouvrages à destination de <b>Centre de congrès et d'exposition</b> sont <b>autorisés</b> . En Ai, elles sont donc <b>interdites</b> .



<b>Dispositions applicables en secteur UE</b>
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>
Les constructions*, installations et ouvrages à destination d' <b>exploitation agricole</b> sont <b>autorisés sous conditions</b> de ne pas compromettre le fonctionnement urbain
Les constructions*, installations et ouvrages à destination d' <b>exploitation forestières</b> sont <b>autorisés sous conditions</b> de ne pas compromettre le fonctionnement urbain
<b>HABITATION</b>
Les constructions*, installations et ouvrages à destination de logement sont <b>autorisées à condition</b> qu'elles soient directement liées à la fonction de gardiennage ou directement nécessaires à une activité autorisée dans la zone, qu'elles soient situées sur le même terrain* que l'activité dont elles dépendent et que leur surface de plancher* n'excède pas 90 m;
Les constructions*, installations et ouvrages à destination d' <b>hébergement</b> sont <b>autorisés sous condition</b> de ne pas nécessiter la création d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
<b>COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE</b>
Les constructions*, installations et ouvrages à destination d' <b>artisanat et commerce de détail</b> sont <b>autorisés à condition</b> de constituer un local accessoire* d'un équipement d'intérêt collectif et d'une surface de plancher* inférieure à 300 m2.
Les constructions*, installations et ouvrages à destination de <b>restauration</b> sont <b>autorisés à condition</b> de constituer un local accessoire* d'un équipement d'intérêt collectif et d'une surface de plancher* inférieure à 300 m2.
Les constructions*, installations et ouvrages à destination de <b>commerce de gros</b> sont <b>interdites</b>
Les constructions*, installations et ouvrages à destination d' <b>activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b> sont <b>autorisés à condition</b> de constituer un local accessoire* d'un équipement d'intérêt collectif et d'une surface de plancher* inférieure à 300 m2.
Les constructions*, installations et ouvrages à destination d' <b>hébergement hôtelier et touristique</b> sont <b>autorisés à condition</b> de constituer un local accessoire* d'un équipement d'intérêt collectif et d'une surface de plancher* inférieure à 300 m2.
Les constructions*, installations et ouvrages à destination de <b>cinéma</b> sont <b>autorisés à condition qu'ils répondent à des objectifs de service public ou d'intérêt collectif.</b>
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>
Les <b>locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> sont <b>autorisés</b>
Les constructions*, installations et ouvrages à destination de <b>locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés</b> sont <b>autorisés.</b>
Les constructions*, installations et ouvrages à destination d' <b>établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b> sont <b>autorisés</b>
Les constructions*, installations et ouvrages à destination de <b>Salles d'art</b> et de spectacles sont <b>autorisés</b>
Les constructions*, installations et ouvrages à destination d' <b>équipements sportifs</b> sont <b>autorisée</b>
Les constructions*, installations et ouvrages à destination d' <b>autres équipements recevant du public</b> sont <b>autorisés</b>
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>
Les constructions*, installations et ouvrages à destination d' <b>Industrie</b> sont <b>interdites</b>
Les constructions*, installations et ouvrages à destination d' <b>Entrepôt</b> ainsi que leur extension*, sont <b>autorisés à condition</b> qu'ils soient directement liés à une construction* autorisée dans la zone, qu'ils soient situés sur le même terrain* que la construction* dont ils dépendent et que leur surface n'excède pas un tiers de la surface de plancher* totale de l'activité admise
Les constructions*, installations et ouvrages à destination de <b>Bureau</b> sont <b>autorisés à condition de constituer un local accessoire* d'un équipement d'intérêt collectif et d'une surface de plancher* inférieure à 300 m2.</b>
Les constructions*, installations et ouvrages à destination de <b>Centre de congrès et d'exposition</b> sont <b>autorisés à condition qu'ils répondent à des objectifs de service public ou d'intérêt collectif.</b>



## Article 2. Mixité fonctionnelle et sociale

Se reporter à l'article 2 des dispositions communes applicables à l'ensemble des zones U, N ET A

Dans les secteurs M, pour répondre aux objectifs de mixité fonctionnelle, un niveau supplémentaire peut être autorisé : se reporter au chapitre 3.3. *Hauteur\* des constructions*

## Section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagères

### Article 3. Volumétrie et implantation des constructions\*

#### 3.1. Indice de densité

Tableau des emprises au sol maximales autorisées et pourcentage minimum d'espaces verts exigés selon les indices portés dans le nom de la zone.

Indice	Pourcentage minimum d'espaces verts sur le terrain*		Règle de répartition	Emprise au sol* maximale des constructions*
	Pourcentage total minimum d'espace vert			
		Pourcentage <b>minimum</b> d'espaces verts de pleine terre	Pourcentage <b>maximum</b> comptabilisable Espaces végétalisés complémentaires*	
a	20%	0%	20%	Non réglementé
b	25%	15%	10%	80 % de la surface du terrain*
c	30%	20%	10%	60 % de la surface du terrain*
d	40%	25%	15%	50 % de la surface du terrain*
e	50%	25%	25%	40 % de la surface du terrain*
f	60%	30%	30%	30 % de la surface du terrain*

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux établissements d'enseignement.

### 3.2. Implantation des constructions\*

#### 3.2.1. Disposition applicable à toute la zone U quel que soit l'indice du secteur

L'alignement\* par rapport aux voies\* s'applique aux voies\* existantes et à créer telles que définies dans le présent règlement. Ainsi, lorsqu'un emplacement réservé est inscrit sur le terrain\* en vue de la création ou de l'élargissement d'une voie\* ou d'un carrefour, la limite de l'emplacement réservé tient lieu d'alignement\* pour l'application du présent article ;

Les éventuelles saillies\* et surplombs au-dessus du domaine public peuvent être autorisés sous réserve d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de l'espace public.

**La distance d'implantation des constructions\* par rapport aux limites séparatives\* ne s'applique pas aux constructions\* annexes\* de type piscines ~~dont la hauteur\* totale et l'emprise au sol\* n'excèdent pas respectivement 2,50 mètres et 15 m<sup>2</sup> de surface.~~**

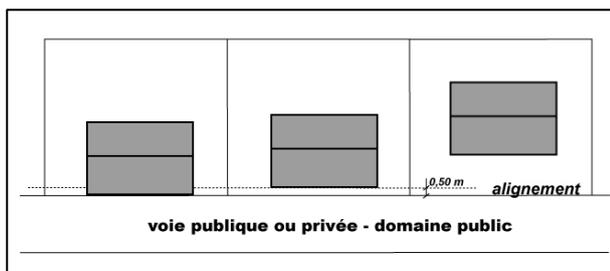
La distance est calculée de la limite séparative au plan des façades\*tous débords et surplomb exclus.

**Aucune distance n'est imposée entre un bâtiment principal et ses annexes quel que soit l'indice sur une même propriété**

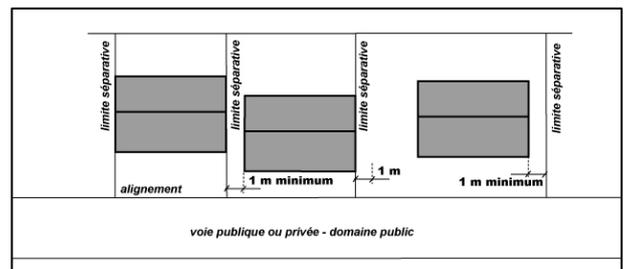
#### 3.2.2. Dispositions spécifiques applicables uniquement aux équipements d'intérêt collectif et services publics dans toute la zone U:

Sauf dispositions particulières portées aux documents graphiques, le plan des façades\*des constructions\* peut être implanté :

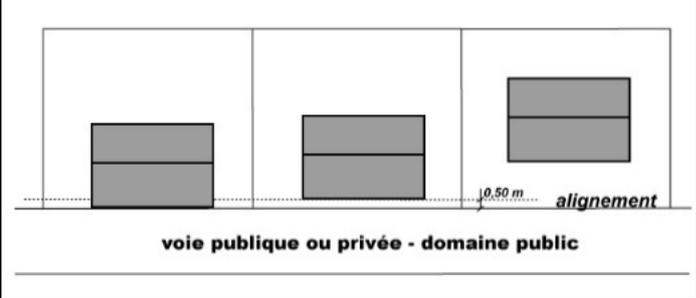
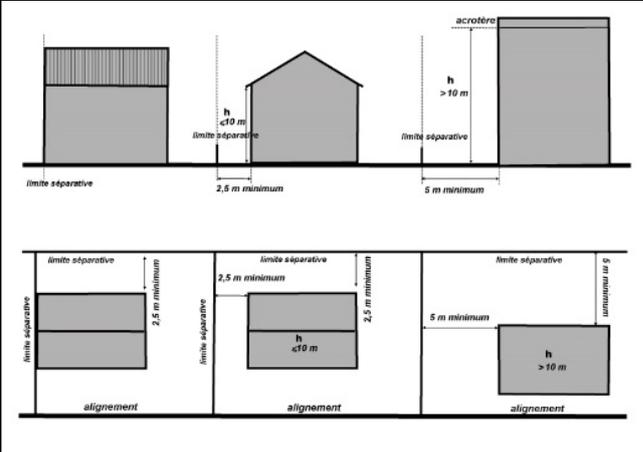
Soit à l'alignement\* soit en recul\* de 0,50 mètres minimum de l'alignement\* des voies\*.



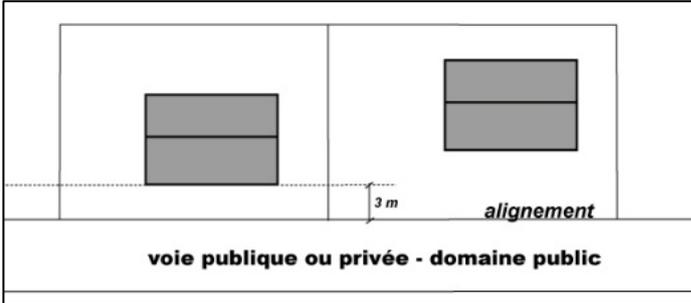
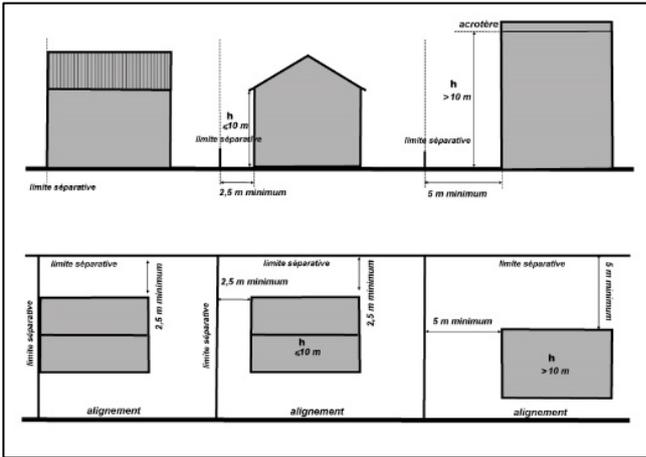
Soit en limite(s) séparative(s) soit en retrait\* d'1 mètre minimum.



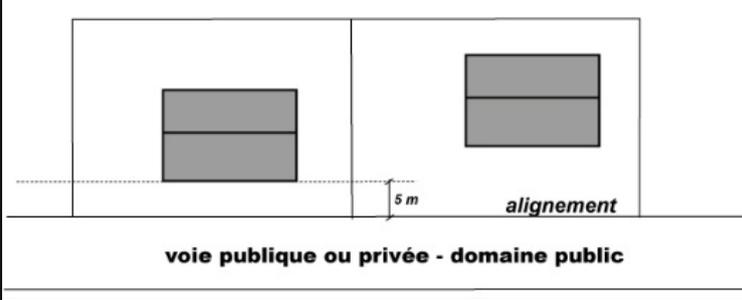
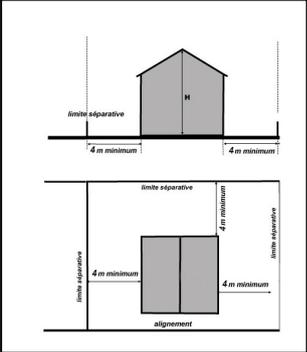
### 3.2.3. Disposition applicables à l'indice 1

<p><b>IMPLANTATION par rapport aux voies* publiques et privées et implantation par rapport aux emprises publiques</b></p>	<p><b>Les constructions* peuvent s'implanter :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à l'alignement* des voies* ou des emprises publiques</li> <li>- soit en recul* d'au moins 0,5 m par rapport à l'alignement* des voies* ou des emprises publiques ;</li> </ul>  <p>Pour la destination « habitat » des dispositions doivent être prises pour assurer l'intimité des logements construits en rez-de-chaussée, soit par un recul adapté, soit en cas de construction à l'alignement, en surélevant le niveau pour ne pas avoir d'appui de fenêtre situé à moins de 1,40 m du sol.</p>
<p><b>IMPLANTATION sur les limites de parcelle</b></p>	<p><b>Les constructions* peuvent s'implanter :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sur une limite séparative ;</li> <li>- sur plusieurs limites séparatives* ;</li> <li>- en retrait* des limites séparatives*.</li> </ul> <p>Lorsqu'elles ne sont pas implantées en limite(s) séparative(s), les constructions* doivent respecter un retrait* de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>de 2,5 m min pour les constructions* d'une hauteur* ≤ à 10 m de façade ;</li> <li>de 5 m min pour les constructions* d'une hauteur* &gt; à 10 m de façade.</li> </ul> 
<p><b>IMPLANTATION des constructions* sur une même propriété</b></p>	<p>Les constructions* non contiguës implantées sur une même unité foncière* devront respecter une distance de retrait* qui doit être au moins égale à la moitié de la hauteur* de la façade* de la construction* la plus haute sans pouvoir être inférieure à 2,5 mètres.</p>
<p><b>Volumétrie toiture</b></p>	<p>Les toitures à pentes présenteront une pente comprise entre 30 et 40°. <b>En cas d'édification de véranda et couverture de piscine, aucune exigence ne sera requise en terme de pente de toit. Une attention sera portée sur leur bonne intégration</b></p>

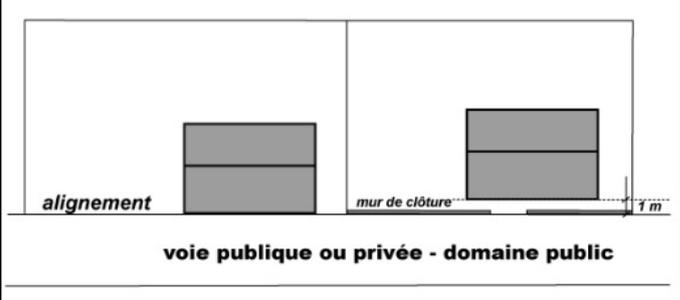
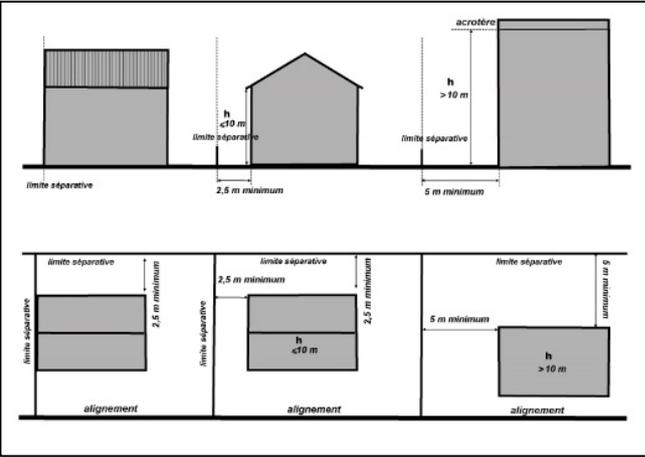
### 3.2.4. Disposition applicables à l'indice 2

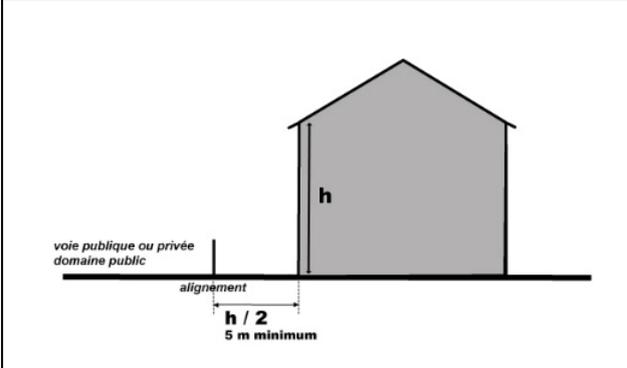
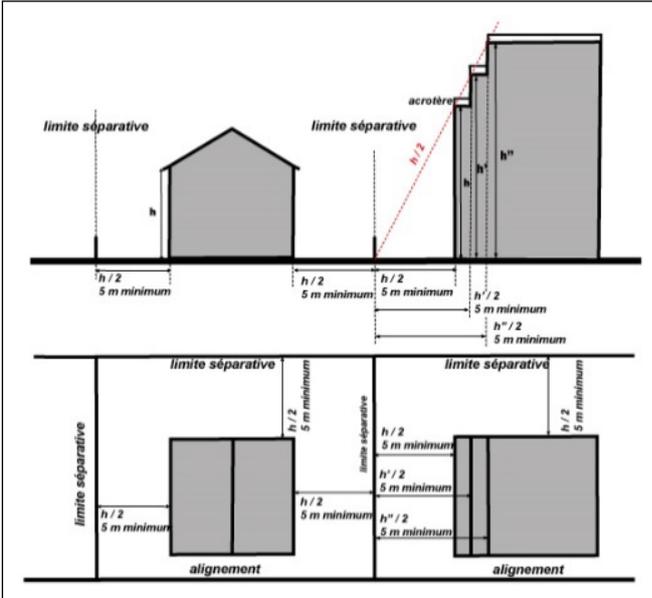
<p><b>IMPLANTATION par rapport aux voies* publiques et privées</b></p>	<p><b>Les constructions* doivent s'implanter en recul*</b> d'au moins 3m par rapport à l'alignement* des voies* ;</p>  <p>Pour les terrains d'angle une adaptation pourra être étudiée en fonction du contexte local pour ne pas obérer leur constructibilité.</p>
<p><b>IMPLANTATION par rapport aux emprises publiques</b></p>	<p>Les constructions doivent être implantées dans le respect de l'emprise publique qu'elles jouxtent, un retrait de 3 m sera communément exigible, toutefois celui-ci pourra être augmenté ou réduit en fonction de la nature de l'emprise publique, dans le respect d'une parfaite intégration et avec l'accord du gestionnaire de l'emprise publique.</p>
<p><b>IMPLANTATION sur les limites de parcelle</b></p>	<p><b>Les constructions* peuvent s'implanter :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sur une limite séparative ;</li> <li>- sur plusieurs limites séparatives* ;</li> <li>- en retrait* des limites séparatives*.</li> </ul> <p>Lorsqu'elles ne sont pas implantées en limite(s) séparative(s), les constructions* doivent respecter un retrait* de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>de 2,5 m min pour les constructions* d'une hauteur* <math>\leq</math> à 10 m de façade ;</li> <li>de 5 m min pour les constructions* d'une hauteur* <math>&gt;</math> à 10 m de façade.</li> </ul> 
<p><b>IMPLANTATION des constructions* sur une même propriété</b></p>	<p>Les constructions* non contiguës implantées sur une même unité foncière* devront respecter une distance de retrait* qui doit être au moins égale à la moitié de la hauteur* de la façade* de la construction* la plus haute sans pouvoir être inférieure à 2,5 mètres.</p>
<p><b>Volumétrie toiture</b></p>	<p>Les toitures à pentes présenteront une pente comprise entre 30 et 40°. <b>En cas d'édification de véranda et couverture de piscine, aucune exigence ne sera requise en terme de pente de toit. Une attention sera portée sur leur bonne intégration.</b></p>

### 3.2.5. Disposition applicables à l'indice 3

<p><b>IMPLANTATION par rapport aux voies* publiques et privées</b></p>	<p><b>Les constructions* doivent s'implanter en recul*</b> d'au moins 5m par rapport à l'alignement* des voies* ;</p> 
<p><b>IMPLANTATION par rapport aux emprises publiques</b></p>	<p>Les constructions doivent être implantées dans le respect de l'emprise publique qu'elles jouxtent, un retrait de 5 m sera communément exigible, toutefois celui-ci pourra être augmenté ou réduit en fonction de la nature de l'emprise publique, dans le respect d'une parfaite intégration et avec l'accord du gestionnaire de l'emprise publique.</p>
<p><b>IMPLANTATION sur les limites de parcelle</b></p>	<p><b>Les constructions* doivent s'implanter en retrait*</b> des limites séparatives* en respectant un recul de 4 m minimum pour les constructions*</p>  <p>La distance d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'applique pas aux constructions annexes dont la hauteur totale et l'emprise au sol n'excèdent pas respectivement <b>3m</b> de haut et 25m<sup>2</sup> de surface.</p>
<p><b>IMPLANTATION des constructions* sur une même propriété</b></p>	<p>Les constructions* non contiguës implantées sur une même unité foncière* devront respecter une distance de retrait* qui doit être au moins égale à la moitié de la hauteur* de la façade* de la construction* la plus haute sans pouvoir être inférieure à 10 mètres.</p>
<p><b>Volumétrie toiture</b></p>	<p>Les toitures à pentes présenteront une pente comprise entre 30 et 40°. <b>En cas d'édification de véranda et couverture de piscine, aucune exigence ne sera requise en terme de pente de toit. Une attention sera portée sur leur bonne intégration.</b></p>

### 3.2.6. Disposition applicables à l'indice 4

<p><b>IMPLANTATION * par rapport aux voies*</b></p>	<p><b>Les constructions* doivent s'implanter</b> à l'alignement* des voies* ; Toutefois les constructions* peuvent s'implanter en recul* si une clôture*, assure la continuité visuelle de l'alignement*.</p>  <p>Pour la destination « habitat » des dispositions doivent être prises pour assurer l'intimité des logements construits en rez-de-chaussée, soit par un recul adapté, soit en cas de construction à l'alignement, en surélevant le niveau pour ne pas avoir d'appui de fenêtre situé à moins de 1,40 m du sol.</p>
<p><b>IMPLANTATION par rapport aux emprises publiques</b></p>	<p>Les constructions doivent être implantées dans le respect de l'emprise publique qu'elles jouxtent, un retrait de 5 m sera communément exigible, toutefois celui-ci pourra être augmenté ou réduit en fonction de la nature de l'emprise publique, dans le respect d'une parfaite intégration et avec l'accord du gestionnaire de l'emprise publique.</p>
<p><b>IMPLANTATION sur les limites de parcelle</b></p>	<p><b>Les constructions* peuvent s'implanter :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sur une limite séparative ;</li> <li>- sur plusieurs limites séparatives* ;</li> <li>- en retrait* des limites séparatives*.</li> </ul> <p>Lorsqu'elles ne sont pas implantées en limite(s) séparative(s), les constructions* doivent respecter un retrait* de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>de 2,5 m min pour les constructions* d'une hauteur* <math>\leq</math> à 10 m à l'égout du toit ;</li> <li>de 5 m min pour les constructions* d'une hauteur* <math>&gt;</math> à 10 m à l'égout du toit.</li> </ul> 
<p><b>Implantations des constructions* sur une même propriété</b></p>	<p>Les constructions* non contiguës implantées sur une même unité foncière* devront respecter une distance de retrait* qui doit être au moins égale à la moitié de la hauteur* de la façade* de la construction* la plus haute sans pouvoir être inférieure à 2,5 mètres.</p>
<p><b>Volumétrie toiture</b></p>	<p>Les toitures à pentes présenteront une pente comprise entre 35 et 45°. <b>En cas d'édification de véranda et couverture de piscine, aucune exigence ne sera requise en terme de pente de toit. Une attention sera portée sur leur bonne intégration.</b></p>

3.2.7. Disposition applicables à l'indice 5	
<b>IMPLANTATION par rapport aux voies* publiques et privées</b>	<p>Les constructions* doivent s'implanter avec un recul* au moins égal à la moitié de la hauteur* de la façade* (<math>L = h/2</math>) avec un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement*.</p> 
<b>IMPLANTATION par rapport aux emprises publiques</b>	<p>Les constructions doivent être implantées dans le respect de l'emprise publique qu'elles jouxtent, un retrait de 5 m sera communément exigible, toutefois celui-ci pourra être augmenté ou réduit en fonction de la nature de l'emprise publique, dans le respect d'une parfaite intégration et avec l'accord du gestionnaire de l'emprise publique.</p>
<b>IMPLANTATION sur les limites de parcelle</b>	<p>Les constructions* doivent s'implanter en retrait* des limites séparatives*. Le plan des façades* des constructions* doit respecter un retrait* minimum égal à la moitié de la hauteur* de façade* (<math>L = h/2</math>) avec un minimum de 5 mètres.</p> 
<b>IMPLANTATION des constructions* sur une même propriété</b>	<p>Les constructions* non contiguës implantées sur une même unité foncière* devront respecter une distance de retrait* qui doit être au moins égale à la moitié de la hauteur* de la façade* de la construction* la plus haute sans pouvoir être inférieure à 2,5 mètres.</p>
<b>Volumétrie toiture</b>	<p>Les toitures à pentes présenteront une pente comprise entre 30 et 40°. <b>En cas d'édification de véranda et couverture de piscine, aucune exigence ne sera requise en terme de pente de toit. Une attention sera portée sur leur bonne intégration.</b></p>



### 3.3. Hauteur\* des constructions\*

La hauteur\* maximale autorisée des constructions\* est une hauteur\* exprimée en mètres. Celle-ci repose sur les éléments suivants :

- Une hauteur\* maximum au point le plus haut de la construction\* (H) exprimée par le dernier nombre porté par le nom du secteur.
- Une hauteur\* maximale de façade\* (h) définie à l'égout du toit ou au pied de l'acrotère\* des terrasses
- A cette hauteur\* maximale autorisée est associé le tableau de correspondance ci-dessous affichant le nombre de niveaux\*maximum admis pour une hauteur\* donnée :

Hauteur* totale maximale de la construction* = indice porté dans la zone (H)	Nombre de niveaux*maximum admis pour les constructions*	Hauteur* maximale en mètres de la façade* (h)
6	R ou R+C	4
9	R+1 ou R+1+C	7
13	R+2 ou R+2+C	10
16	R+3 ou R+3+C	13
19	R+4 ou R+4+C	16
22	R+5 ou R+5+C	19
25	R+6 ou R+6+C	22
28	R+7 ou R+7+C	25
31	R+8 ou R+8+C	28

*Le « R » correspond au rez-de-chaussée, le chiffre au nombre d'étage et le « C » au comble ou à l'attique.*

Dans les secteurs M, pour répondre aux objectifs de mixité fonctionnelle, un niveau\* supplémentaire peut être autorisé, la hauteur\* autorisée est donc augmentée en conséquence :

- Si la construction\* comporte un rez-de-chaussée commercial,

Et/ou

- Dans le cas des constructions\* mixant les destinations d'habitation et d'autres activités.

Dans le cadre de la réalisation d'un étage supplémentaire dans le secteur UM, une note devra être fournie, après échange avec la commune et les services de SQY.

Aussi, dans un secteur UM1b9, par exemple, si la construction dispose d'un rez de chaussée commercial ou d'un étage de bureaux en complément de logement, la hauteur autorisée peut être augmentée d'un niveau : R+2+C au lieu de R+1+C, avec une hauteur de façade et une hauteur totale correspondant à un R+2+C soit respectivement 10 mètres et 13 mètres.



## Article 4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

---

### 4.1. Dispositions générales

Nonobstant les dispositions du présent article, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales pour les constructions\* ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, dans le rythme et les proportions des percements, dans la modénature et dans la coloration des parements de façades\*.

Les constructions\* doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain\* et non l'inverse.

Les locaux techniques (locaux poubelles, boîtes aux lettres, bornes techniques, etc ...) doivent être intégrés dans la construction\* ou un mur de clôture\* ou être regroupés dans des locaux annexes bien intégrés à l'opération.

Les emplacements destinés aux déchets doivent être masqués depuis la voie\* publique.

Les constructions\* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces dispositions.

### 4.2. Façades\*

Les constructions\* doivent utiliser des matériaux de qualité et présenter une bonne qualité architecturale. D'une manière générale, les matériaux mis en œuvre doivent être compatibles avec l'architecture des bâtiments\* et doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage ;

Le revêtement des façades\* doit être pensé en harmonie avec celui des constructions\* avoisinantes ou faire l'objet d'une composition qui s'intègre à l'environnement. Les teintes choisies devront s'appuyer de préférence sur le nuancier réalisé par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse (voir annexe 4.3 Guide de construction village et Guide CAUE ) ;

L'ensemble de la construction\*, y compris les ouvrages techniques ainsi que les façade\*s\* latérales et arrières, doivent être traités avec le même soin que la façade\*\* principale et en harmonie avec elle (matériaux, couleurs, nature des parements, etc.) ;

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert est interdit.

### 4.3. Les clôtures\*

4.3.1. Les clôtures\* (et les éléments entrant dans leur composition, tels que les murs, portes, portails, grilles ou balustrades) doivent présenter une cohérence d'aspect avec la construction\* et être conçues avec simplicité, en évitant les éléments d'aspect précaire, de caractère insolite, trop recherché, les imitations de matériaux naturels.

4.3.2. La hauteur des clôtures, en limite de voies et des emprises publiques et en limite séparative, ne doit pas excéder 2m.

Toutefois des hauteurs supérieures peuvent-être autorisées :

- Pour permettre la reconstruction à l'identique de clôtures\* anciennes présentant un intérêt d'aspect



- Pour des raisons de sécurité liées au fonctionnement des activités ou des équipements. Une note argumentée, explicitant les motifs et les intentions, devra être réalisée pour pouvoir déroger à la règle ;
- Pour tenir compte de la topographie du terrain. Une coupe présentant la problématique et démontrant la parfaite intégration devra être produite.

4.3.3. Pour tous les indices à l'exception de l'indice 4, en limite des voies\* et des emprises publiques les clôtures\* seront composées soit :

- D'un muret, d'une hauteur\* maximale **de 0,20 à 0,80m**, surmonté d'un barreaudage vertical, et doublé ou non d'une haie
- D'une haie végétale, constituée de préférence par des essences locales et plurispécifiques, doublée ou non d'un grillage de couleur foncée.

4.3.4. Pour les secteurs régis par l'indice 4, les clôtures\* en limite des voies\* publiques ou privées et emprises publiques\* par un mur ou un mur bahut d'une hauteur minimale de 90 cm de clôture\* en maçonneries enduites ou constituées de moellons de pierre meulière ou des mêmes matériaux que la construction\*. Les murs bahut pourront être surmontés d'un barreaudage vertical.

**4.3.5. En limites séparatives\*, les clôtures\* seront constituées d'un grillage doublé d'une haie vive.**

4.3.6. Sont notamment interdits les matériaux suivants pour l'édification des clôtures :

- Les panneaux de béton ou de plastique;
- Les poteaux de ciment;
- Les panneaux de tôle et les cadres tubulaires;
- Les éléments hétéroclites.
- Les claustras et canisses sont interdits en limite de voie publique ou privée ou en limite du domaine public

4.3.7. Pour toutes les clôtures, il est **obligatoire** :

- De prévoir des ouvertures au niveau du sol pour permettre le passage de la microfaune,
- De constituer les haies à partir d'essences locales et plurispécifiques mentionnées au sein de la palette végétale du Parc Naturelle Régional de la Haute Vallée de Chevreuse

#### **4.4. Les toitures :**

- Les toitures des constructions\* devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception ;
- Les toitures à pentes présenteront une pente respectant les prescriptions de l'indice de forme urbaine du secteur concerné.
- En indice 4, les matériaux utilisés pour les toitures à pentes devront de préférence avoir l'aspect de petites tuiles plates traditionnelles.
- Pour éviter les effets de toiture importants, les combles\* ne pourront abriter qu'un seul niveau\* aménageable.
- Les toitures terrasses sont autorisées à condition de faire l'objet d'un traitement de finition particulièrement soigné.



## Article 5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions\*

---

1. Les espaces végétalisés, qu'ils soient de pleine terre ou complémentaires, doivent être plantés à raison à minima d'une unité de plantation\* par tranche entamée de 20 m<sup>2</sup> ;  
*Ainsi, pour un espace végétalisé de 200 m<sup>2</sup>, il est nécessaire de réaliser 10 unités de plantation (200m<sup>2</sup> / 20m<sup>2</sup>).*
2. Ces unités de plantation doivent être réparties en panachant les différents types de plants présents dans le tableau inclus dans la définition présente dans le titre I « Guide d'utilisation du PLU », Section.4. « Lexique » du présent règlement.  
*Par exemple, dans ce cas précis il peut être envisagé la plantation d'1 arbre de moyen développement, celle d'un arbre de petit développement et d'une haie de 4 petits arbustes ((0\*8) + (1\*4) + (1\*2) + (4\*1)) = 10).*
3. Les aires de stationnement de surface doivent être plantées à raison d'une unité de plantation\* pour une place de stationnement ;
4. Pour les aires de stationnement de surfaces de plus de 20 places, les plantations doivent être regroupées en module de plantation\*, à raison d'un module de plantation\* par tranche échue de 10 places de stationnement. Un module de plantation\* sera constitué d'une fosse de plantation unique comportant au minimum 10 unités de plantation. Les modules de plantation doivent être répartis sur l'ensemble de l'aire de stationnement ;
5. La strate arbustive devra de préférence être composée d'un tiers d'essences persistantes et de deux tiers d'essences caduc.
6. Les espèces végétales seront préférentiellement choisies parmi la flore indigène du bassin parisien selon la liste de recommandation de selon la liste de l'Agence Régionale de la Biodiversité d'Ile de France, il est également conseillé de respecter la palette végétale du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse (annexe 4.3).
7. Les espèces végétales invasives inscrites sur les listes I et II de l'Agence Régionale de la Biodiversité Ile de France sont interdites (annexe 4.3).
8. Aucun sol ne sera laissé nu. Les pieds d'arbres accueilleront une végétation herbacée et des couvre-sols.
9. Les plantations doivent être adaptées au contexte dans lequel elles sont plantées pour assurer leur bon développement. Il est conseillé de se reporter à la charte de l'arbre annexée au présent règlement.
10. Les plantations doivent être plantées en bonne intelligence avec le voisinage et dans le respect des règles minimales du Code Civil.
11. Lors du choix des essences et de la gestion des espaces plantés, une attention particulière sera portée sur les risques liées aux plantes allergisante en prenant en compte les recommandations du guide du Réseau National de Sensibilisation Aérobiologique (voir annexe).

## Article 6. Stationnement

---

Se reporter à l'article 6 des dispositions communes applicables à l'ensemble des zones U, N ET A



### Section 3. Equipement et réseaux

---

#### Article 7. Conditions de desserte des terrains\* par les voies\* publiques ou privées et d'accès\* aux voies\* ouvertes au public

---

Se reporter à l'article 7 des dispositions communes applicables à l'ensemble des zones U, N ET A

#### Article 8. Desserte par les réseaux

---

Se reporter à l'article 8 des dispositions communes applicables à l'ensemble des zones U, N ET A



# TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

Il s'agit des « secteurs de l'agglomération, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles » (article R.151-22 du code de l'urbanisme). C'est un régime strict et surveillé, seules les constructions\* ou installations nécessaires aux services publics et à l'exploitation agricole peuvent y être autorisées.

Un sous-secteur Ap est identifié dans lequel les constructions sont interdites pour assurer la préservation des grands paysages.

Le règlement de la zone A est complété par le titre I présentant les dispositions générales et le titre II du présent règlement qui fixe les dispositions communes applicables à toutes les zones.



## Section 1. Destination des constructions\*, usage des sols et natures d'activité

---

### Article 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols

---

#### 1.1. Occupations et utilisations du sol interdites dans la zone A et tous ses secteurs

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées au paragraphe relatif aux occupations et utilisations du sol admise sous conditions.

Le stationnement des caravanes est interdit.

#### 1.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Dans la mesure où, par leur nature, leur importance ou leur aspect, elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, sont autorisées, sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'entretien, la réfection et la rénovation et l'extension des constructions\* régulièrement autorisées existantes à la date d'approbation du présent PLU ;
- 
- Les constructions\* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière.
- 
- Comme le prévoit l'article L151-11.2 du code de l'urbanisme, le changement de destination des bâtiments\* anciennement à usage agricole, en particulier des bâtiments\* repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, qui ne répondent plus aux contraintes techniques de l'exploitation, est autorisé à condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole, qu'il n'altère pas la qualité paysagère du site et qu'il s'opère en faveur d'une activité support à l'activité agricole ou d'une activité précisée dans des prescriptions définies pour les bâtiments patrimoniaux (4.2. Titre VII –dispositions applicables au patrimoine bâti, naturel et urbain.
- 

#### 1.3. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en sus en zone A, à l'exclusion du secteur Ap

Sont autorisées, sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions\* et installations nécessaires à l'exploitation agricole, équestre ou forestière à condition de garantir leur bonne insertion dans le site ;
- Les constructions\* qui ont pour support l'activité agricole : locaux de vente des produits de l'exploitation, équipements d'accueil touristiques constituant un complément de l'exploitation, à condition qu'elles soient directement nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole, qu'elles se situent sur la même unité foncière\* et à moins de 80 mètres du siège d'exploitation .

### Article 2. Mixité fonctionnelle et sociale

---

Se reporter à l'article 2 des dispositions communes applicables à l'ensemble des zones U, N ET A.



## Section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagères

---

### Article 3. Volumétrie et implantation des constructions\*

---

#### 3.1. Implantation des constructions\* par rapport aux voies\* et emprises publiques

Le présent article s'applique aux voies\* existantes et à créer. Ainsi, lorsqu'un emplacement réservé est inscrit sur le terrain\* en vue de la création ou de l'élargissement d'une voie\* ou d'un carrefour, la limite de l'emplacement réservé tient lieu d'alignement\* pour l'application du présent article .

Les constructions\* doivent s'implanter en respectant un recul\* de 10 mètres à partir de l'alignement\* des voies\* départementales et de 6 mètres à partir de l'alignement\* des autres voies\*.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les constructions\* annexes\* d'une hauteur\* totale inférieure à 3,50 mètres et les dispositifs techniques (type transformateur électrique).

#### 3.2. Implantation des constructions\* par rapport aux limites séparatives\*

La distance est calculée de la limite séparative au plan des façades\*tous débords et surplombs exclus.

Les constructions\* peuvent s'implanter :

- Soit en limite(s) séparative(s) ;
- Soit en retrait\*.

Les constructions\* qui ne s'implantent pas en limite séparative, doivent être implantées avec un retrait\* minimal égal à la moitié de la hauteur\* de la façade\* ( $L=h/2$ ) avec un minimum de 5 mètres .

Le présent article ne s'applique pas aux constructions\* annexes\* présentant une hauteur\* totale inférieure ou égale à 3,50 mètres.

#### 3.3. Hauteur\* maximale des constructions\*

La hauteur\* maximale des constructions\* et installations nécessaires aux exploitations agricoles ou équestres ne pourra excéder 12 mètres au point le plus haut de la construction\* (H).

La hauteur\* maximale des constructions\* d'habitation ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit ou au pied de l'acrotère\* des toitures terrasses (h).

Il n'est pas fixé de règle pour l'implantation des constructions\* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### 3.4. Emprise au sol\*

Les extensions\* des constructions\* existantes et régulièrement autorisées à la date d'approbation du PLU ne devront pas conduire à une augmentation de plus de 20 m<sup>2</sup> de l'emprise au sol\* totale (dans la limite d'une seule extension\* possible).



L'emprise au sol\* maximale autorisée pour les abris de jardin ne peut excéder 5 m<sup>2</sup> de surface, à raison d'un abri maximum par jardin.

L'emprise au sol\* maximale des constructions\* ne peut excéder 15 % de l'unité foncière\* sur laquelle elle se situe.

## **Article 4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

### **4.1. Dispositions générales**

Nonobstant les dispositions du présent article, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales pour les constructions\* ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, dans le rythme et les proportions des percements, dans la modénature et dans la coloration des parements de façade\*s.

Les constructions\* doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain\* et non l'inverse.

Les locaux techniques (locaux poubelles, boîtes aux lettres, bornes techniques, etc, ...) doivent être intégrés dans la construction\* ou un mur de clôture\*.

Les emplacements destinés aux déchets doivent être masqués depuis la voie\* publique.

Les constructions\* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces dispositions.

### **4.2. Façades\***

Les nouvelles constructions\* doivent utiliser des matériaux de qualité et présenter une bonne qualité architecturale. D'une manière générale, les matériaux mis en œuvre doivent être compatibles avec l'architecture des bâtiments\* et doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage .

Le revêtement des façades\* doit être pensé en harmonie avec celui des constructions\* avoisinantes ou faire l'objet d'une composition qui s'intègre à l'environnement. Les teintes choisies devront s'appuyer de préférence sur le nuancier réalisé par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse (voir annexe\*) .

L'ensemble de la construction\*, y compris les ouvrages techniques ainsi que les façades\* latérales et arrières, doivent être traités avec le même soin que la façade\* principale et en harmonie avec elle (matériaux, couleurs, nature des parements, etc.) .

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert est interdit.

### **4.3. Toitures**

Les toitures des constructions\* devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception .

Pour éviter les effets de toiture importants, les combles\* ne pourront abriter qu'un seul niveau\* aménageable .

Les toitures terrasses sont autorisées à condition de faire l'objet d'un traitement de finition particulièrement soigné.



#### 4.4. Clôtures\*

La hauteur\* des clôtures\* ne doit pas excéder **1,60 mètres**. Toutefois des hauteurs\* supérieures peuvent être autorisées :

- Pour permettre la reconstruction\* à l'identique de clôtures\* anciennes présentant un intérêt d'aspect ;
- Pour s'adapter aux contraintes topographiques et sous réserve d'une bonne intégration paysagère ;
- Pour des raisons de sécurité liées au fonctionnement des activités ou des équipements. Une note argumentée, explicitant les motifs et les intentions, devra être réalisée pour pouvoir déroger à la règle.

Les clôtures\* et les éléments entrant dans leur composition, tels que les murs, portes, portails, grilles ou balustrades, doivent présenter une cohérence d'aspect avec la construction\* et être conçus avec simplicité en évitant les éléments d'aspect précaire, de caractère insolite ou trop recherché.

Les clôtures\* en limite des voies\* publiques ou privées et emprises publiques, seront composées soit :

- d'un dispositif ajouré, doublé ou non d'une haie ;
- d'une haie.

En limite séparative, les clôtures\* seront de préférence constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau\* du sol, pour faciliter les déplacements de la petite faune.

Dans les espaces d'élevage et de culture, les clôtures de type grillage forestier sur poteaux bois seront privilégiées.

Une attention sera portée aux paysages, ainsi les haies seront évitées si elles nuisent à la perception de vue lointaines ou de paysages ouverts.

Les haies seront constituées par des essences locales et plurispécifiques mentionnées au sein de la palette végétale du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse (voir annexe\*), doublée ou non d'un grillage de couleur foncée.

#### 4.5. Bâtiments\*annexes\*

Les bâtiments\*annexes\* doivent faire l'objet d'un soin particulier dans leur implantation par rapport à la construction\* principale et au traitement paysager de la parcelle.

Les bâtiments\*annexes\* seront de préférence recouverts d'un matériau présentant une homogénéité de teinte et de matières avec la construction\* principale. D'une manière générale, les matériaux mis en œuvre doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

#### 4.6. Éléments techniques

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés et ne pas dépasser du faitage pour les toitures à pente(s) de manière à en réduire l'impact visuel depuis les voies\* publiques et privées. La pose d'antenne est interdite en saillie\* des balcons et des façades\*.



Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) ainsi que tous dispositifs de production d'énergie renouvelable sont encouragés à condition d'être intégrés de manière harmonieuse à la construction\* ;

Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions\* ou dans les murs de clôture\*.

## **Article 5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions\***

---

### ***5.1. Obligation de planter :***

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison de deux unités de plantation pour une place de stationnement ;

Pour les aires de stationnement non couvertes de plus de 10 places, les plantations doivent être regroupées en module de plantation\*, à raison d'un module de plantation\* par tranche échue de 5 places de stationnement. Un module de plantation\* sera constitué d'une fosse de plantation unique comportant au minimum 10 unités de plantation. Les modules de plantation doivent être répartis sur l'ensemble de l'aire de stationnement .

La strate arbustive devra de préférence être composée d'un tiers d'essences persistantes et de deux tiers d'essences caduc.

Les espèces végétales seront préférentiellement choisies parmi la flore indigène du bassin parisien selon la liste de recommandation de l'Agence Régionale de la Biodiversité Ile de France (annexe 4.3), il également est conseillé de respecter la palette végétale du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse (voir annexe\*).

Les espèces végétales invasives inscrites sur les listes I et II de selon la liste de l'Agence Régionale de la Biodiversité Ile de France (annexe 4.3) sont interdites.

Aucun sol ne sera laissé nu. Les pieds d'arbres accueilleront une végétation herbacée et des couvre-sols.

Les plantations doivent être adaptées au contexte dans lequel elles sont plantées pour assurer leur bon développement. Il est conseillé de se reporter à la charte de l'arbre annexée au présent règlement.

## **Article 6. Stationnement**

---

Se reporter à l'article 6 des dispositions communes applicables à l'ensemble des zones U, N ET A

## **Section 3. Equipement et réseaux**

---

### **Article 7. Conditions de desserte des terrains\* par les voies\* publiques ou privées et d'accès\* aux voies\* ouvertes au public**

---

Se reporter à l'article 7 des dispositions communes applicables à l'ensemble des zones U, N ET A



## Article 8. Desserte par les réseaux

---

Se reporter à l'article 8 des dispositions communes applicables à l'ensemble des zones U, N ET A



# TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

Les zones naturelles et forestières, dites « zones N » : ce sont les « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou de restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues » (article R. 151-24 du code de l'urbanisme).

La zone N, comprend quelques sous-secteurs identifiés Ne qui accueillent des équipements spécifiques.

**Le règlement de la zone N est complété par le titre II présentant les dispositions générales et le titre III du présent règlement** qui fixe les dispositions communes applicables à toutes les zones.



## Section 1. Destination des constructions\*, usage des sols et natures d'activité

---

### Article 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols

---

#### 1.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées au paragraphe relatif aux occupation et utilisations du sol admise sous conditions.

Le stationnement des caravanes est interdit.

#### 1.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

##### **1.2.1. Dispositions générales applicable à l'ensemble de la zone N y compris le sous-secteur Ne**

Dans la mesure où, par leur nature, leur importance ou leur aspect, elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages sont autorisées, sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions\* et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.
- Les travaux d'extension\* des bâtiments\*d'habitation existants à condition que le projet ne conduise pas à une augmentation de plus de 20 m<sup>2</sup> de la surface de plancher\* existante à la date d'approbation du PLU et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole.
- Le changement de destination des bâtiments\*repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme à condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole et qu'il n'altère pas la qualité paysagère du site.
- Les constructions\*, installations et ouvrages techniques liés aux réseaux de transport d'énergie, d'eau et télécommunication à condition de garantir leur bonne insertion dans le site.
- L'entretien, la réfection et la rénovation des constructions\* régulièrement autorisées existantes à la date d'approbation du présent PLU.

##### **1.2.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions dans tous les secteurs Ne :**

Les constructions\* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les constructions\* accessoires nécessaires à leur fonctionnement, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;



### 1.2.3. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions dans chacun des secteurs Ne :

En sus des conditions ci-dessus le tableau ci-après précise la localisation et la destination de chacun des secteurs Ne ainsi que les conditions spécifiques pour chacun d'eux.

Numéro Ne	Localisation	Destination spécifique	Condition
Ne01	Limite Forêt domaniale de Maurepas	Aire d'accueil des gens du voyage	Constructions* et installations nécessaires au fonctionnement de l'aire d'accueil des gens du voyage
Ne02	Bassin de la Courance	Ouvrage technique Parcours sportif	Pas de condition supplémentaire
Ne03	Plaine Agricole de Maurepas	Cimetière	Ouvrages nécessaires au fonctionnement du cimetière
Ne04	Limite Forêt domaniale de Maurepas	Station d'épuration	Ouvrages nécessaires au fonctionnement de la station d'épuration
Ne05	Limite Forêt domaniale de Maurepas	Jardins Familiaux	Coffrets de rangement des outils L'entretien du local commun

Les logements destinés au gardiennage et directement nécessaires au fonctionnement des équipements, constructions\* ou installations autorisés dans le secteur dans une limite de 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* par logement.

## Article 2. Mixité fonctionnelle et sociale

---

Se reporter à l'article 2 des dispositions communes applicables à l'ensemble des zones U, N ET A.



## Section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagères

---

### Article 3. Volumétrie et implantation des constructions\*

---

#### 3.1. Implantation des constructions\* par rapport aux voies\* et emprises publiques

Sauf dispositions particulières portées aux documents graphiques, le plan des façades\* des constructions\* doit être implanté avec un recul\* au moins égal à la hauteur\* des bâtiments\* par rapport à l'alignement\* des voies\* avec un minimum de 10 mètres par rapport aux routes départementales, et de 6 mètres par rapport aux autres voies\*.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les constructions\* annexes\* dont la hauteur\* totale est inférieure à 3,50 mètres sous réserve de ne pas générer de nuisances particulières notamment au regard de la sécurité routière.

#### 3.2. Implantation des constructions\* par rapport aux limites séparatives\*

Les constructions\* peuvent s'implanter :

- Soit en limite(s) séparative(s) ;
- Soit en retrait\*.

Pour les constructions\* qui ne s'implantent pas en limite séparative, elles doivent respecter un retrait\* au moins égal à la moitié de la hauteur\* de la façade\* de la construction\* avec un minimum de 6 mètres par rapport aux limite(s) séparative(s).

Le présent article ne s'applique pas aux constructions\* annexes\* présentant une hauteur\* totale inférieure ou égale à 2,50 mètres et une emprise au sol\* inférieure à 15 m<sup>2</sup>.

Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques tels que les transformateurs électriques.

#### 3.3. Implantation des constructions\* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions\* non contiguës implantées sur une même unité foncière\* devront respecter une marge de retrait\* au moins égale à la moitié de la hauteur\* de la façade\* de la construction\* la plus haute, avec un minimum de 5 m.

Le présent article ne s'applique pas aux constructions\* annexes\* et aux abris des jardins familiaux.

#### 3.4. Emprise au sol\*

Les extensions\* des constructions\* existantes et régulièrement autorisées à la date d'approbation du PLU ne devront pas conduire à une augmentation de plus de 20 m<sup>2</sup> de l'emprise au sol\* totale (dans la limite d'une seule extension\* possible).



L'emprise au sol\* maximale autorisée pour les abris de jardin ne peut excéder 5 m<sup>2</sup> de surface, à raison d'un abri maximum par jardin.

L'emprise au sol\* maximale des constructions\* ne peut excéder 10% de l'unité foncière\* sur laquelle elle se situe.

### 3.4. Hauteur\* maximale des constructions\*

La hauteur\* maximale des constructions\* et installations nécessaires aux exploitations agricoles ou équestres ne pourra excéder 12 mètres au point le plus haut de la construction\*.

La hauteur\* maximale des façades\* des constructions\* d'habitation ne pourra excéder 7 mètres.

Les hauteur\*s pour l'implantation des constructions\* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et locaux accessoires est définie par sous-secteur Ne selon le tableau ci-après :

Numéro Ne	Localisation	Localisation	Hauteur* maximale autorisée
Ne01	Limite Forêt domaniale de Maurepas	Aire d'accueil des gens du voyage	3 m au point le plus haut
Ne02	Bassin de la Courance	Ouvrage technique Parcours sportif	2,5 m au point le plus haut
Ne03	Plaine Agricole de Maurepas	Cimetière	4 de hauteur* de façade*
Ne04	Limite Forêt domaniale de Maurepas	Station d'épuration	10 m de hauteur* de façade*
Ne05	Limite Forêt domaniale de Maurepas	Jardins Familiaux	4 m au point le plus haut

## Article 4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 4.1. Dispositions générales

Nonobstant les dispositions du présent article, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales pour les constructions\* ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, dans le rythme et les proportions des percements, dans la modénature et dans la coloration des parements de façades\*.

Les constructions\* doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain\* et non l'inverse.

Les locaux techniques (locaux poubelles, boîtes aux lettres, bornes techniques, etc ...) doivent être intégrés dans la construction\* ou un mur de clôture\*.



Les emplacements destinés aux déchets doivent être masqués depuis la voie\* publique.

Les constructions\* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces dispositions.

#### 4.2. Façades\*

Les nouvelles constructions\* doivent utiliser des matériaux de qualité et présenter une bonne qualité architecturale. D'une manière générale, les matériaux mis en œuvre doivent être compatibles avec l'architecture des bâtiments\* et doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage ;

Le revêtement des façades\* doit être pensé en harmonie avec celui des constructions\* avoisinantes ou faire l'objet d'une composition qui s'intègre à l'environnement. Les teintes choisies devront s'appuyer de préférence sur le nuancier réalisé par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse (voir annexe\*) ;

L'ensemble de la construction\*, y compris les ouvrages techniques ainsi que les façades\* latérales et arrières, doivent être traités avec le même soin que la façade\* principale et en harmonie avec elle (matériaux, couleurs, nature des parements, etc.) ;

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert est interdit.

#### 4.3. Toitures

Les toitures des constructions\* devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Pour éviter les effets de toiture importants, les combles\* ne pourront abriter qu'un seul niveau\* aménageable.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition de faire l'objet d'un traitement de finition particulièrement soigné.

#### 4.4. Clôtures\*

La hauteur\* totale des clôtures\* ne doit pas excéder **1,80 mètres**. Toutefois des hauteurs\* supérieures peuvent être autorisées :

- Pour permettre la reconstruction\* à l'identique de clôtures\* anciennes présentant un intérêt d'aspect.
- Pour des raisons de sécurité liées au fonctionnement des activités ou des équipements. Une note argumentée, explicitant les motifs et les intentions, devra être réalisée pour pouvoir déroger à la règle.

Les clôtures\* et les éléments entrant dans leur composition, tels que les murs, portes, portails, grilles ou balustrades, doivent présenter une cohérence d'aspect avec la construction\* et être conçus avec simplicité en évitant les éléments d'aspect précaire, de caractère insolite ou trop recherché.

Les clôtures\* en limite des voies\* publiques ou privées et emprises publiques, seront composées soit :

- d'un dispositif ajouré, doublé ou non d'une haie,
- d'une haie.



En limite séparative, les clôtures\* seront de préférence constituées d'un grillage doublé d'une haie. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau\* du sol, pour faciliter les déplacements de la petite faune.

Les haies seront constituées par des essences locales et plurispécifiques mentionnées au sein de la palette végétale du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse (voir annexe\*), doublée ou non d'un grillage de couleur foncée.

#### 4.5. Bâtiments\*annexes\*

Les bâtiments\*annexes\* doivent faire l'objet d'un soin particulier dans leur implantation par rapport à la construction\* principale et au traitement paysager de la parcelle.

Les bâtiments\*annexes\* seront de préférence recouverts d'un matériau présentant une homogénéité de teinte et de matières avec la construction\* principale. D'une manière générale, les matériaux mis en œuvre doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

#### 4.6. Éléments techniques

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés et ne pas dépasser du faitage pour les toitures à pente(s) de manière à en réduire l'impact visuel depuis les voies\* publiques et privées. La pose d'antenne est interdite en saillie\* des balcons et des façades\*.

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) ainsi que tous dispositifs de production d'énergie renouvelable sont encouragés à condition d'être intégrés de manière harmonieuse à la construction\*.

Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions\* ou dans les murs de clôture\*.

### **Article 5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords de constructions\***

---

#### 5.1. Obligation de planter :

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison de deux unités de plantation pour une place de stationnement.

Pour les aires de stationnement non couvertes de plus de 10 places, les plantations doivent être regroupées en module de plantation\*, à raison d'un module de plantation\* par tranche échue de 5 places de stationnement. Un module de plantation\* sera constitué d'une fosse de plantation unique comportant au minimum 10 unités de plantation. Les modules de plantation doivent être répartis sur l'ensemble de l'aire de stationnement.

La strate arbustive devra de préférence être composée d'un tiers d'essences persistantes et de deux tiers d'essences caduc.



Les espèces végétales seront préférentiellement choisies parmi la flore indigène du bassin parisien selon la liste de recommandation de l'ARB Ile de France, et il est également conseillé de respecter la palette végétale du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse (voir annexe\*).

Les espèces végétales invasives inscrites sur les listes I et II de l'Agence Régionale de la Biodiversité (annexe 4.3) Ile de France sont interdites.

Aucun sol ne sera laissé nu. Les pieds d'arbres accueilleront une végétation herbacée et des couvre-sols.

Les plantations doivent être adaptées au contexte dans lequel elles sont plantées pour assurer leur bon développement. Il est conseillé de se reporter à la charte de l'arbre annexée au présent règlement.

#### **Article 6. Stationnement**

---

Se reporter à l'article 6 des dispositions communes applicables à l'ensemble des zones U, N ET A.

### **Section 3. Equipement et réseaux**

---

#### **Article 7. Conditions de desserte des terrains\* par les voies\* publiques ou privées et d'accès\* aux voies\* ouvertes au public**

---

Se reporter à l'article 7 des dispositions communes applicables à l'ensemble des zones U, N ET A.

#### **Article 8. Desserte par les réseaux**

---

Se reporter à l'article 8 des dispositions communes applicables à l'ensemble des zones U, N ET A.