



Communes de Mantes-la-Ville, Buchelay et Mantes-la-Jolie

*(Département des Yvelines)*

## **Z.A.C. Mantes Université**

**DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE  
A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE  
EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DES PLU  
ET  
ENQUETE PARCELLAIRE**

**DOSSIER MISE EN COMPATIBILITE  
DU PLU DE MANTES-LA-VILLE**

5

REGLEMENT

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UMU

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

### Article UMU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- a) Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation autres que celles définies à l'article UMU 2.
- b) Les constructions à usage d'industrie ou d'entrepôt non liées à une surface de vente autres que celles définies à l'article UMU 2.
- c) Les terrains de camping.
- d) Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- e) Les dépôts de véhicules désaffectés, de ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets, de combustibles solides ou liquides.
- f) Les carrières.

### Article UMU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- a) Les constructions à usage de commerce ou d'activité sont admises à condition que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation, et à condition que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le caractère des constructions actuelles et futures de la zone.
- b) Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité de la zone.
- c) La reconstruction à l'identique après sinistre.
- d) La rénovation et le regroupement des industries sous réserve qu'elles existent déjà sur le site.

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

### Article UMU 3 - Accès et voirie

#### 1. Accès

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Il ne sera toléré qu'une entrée «charretière» par tranche de 30 m de façade.

#### 2. Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

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

### Article UMU 4 - Desserte par les réseaux

#### 1. Eau

Toute construction doit pouvoir être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### 2. Assainissement

Tout projet de rejet d'eaux usées ou d'eaux pluviales sur le réseau d'assainissement public devra faire l'objet d'une demande auprès des services de la CAMY.

Il devra notamment se conformer au règlement d'assainissement de la CAMY en vigueur. Tout dossier de permis de construire devra faire l'objet d'une instruction par la CAMY au titre de sa compétence assainissement.

Un raccordement pour des rejets non domestique pourra être autorisé, cependant il fera l'objet d'une demande particulière, pouvant nécessiter si besoin la mise en œuvre d'une convention spéciale de déversement.

La gestion des eaux pluviales sera privilégiée sur le site, par la mise en œuvre de techniques d'infiltration ou de stockage-réutilisation, plutôt que le raccordement au réseau existant.

### **3. Electricité - Téléphone**

Les réseaux d'électricité ou de téléphone doivent être enterrés.

### **Article UMU 5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

### **Article UMU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques existantes ou futures**

1. **Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement** des voies existantes, modifiées ou à créer, ou à la limite des emprises publiques.

#### **Saillies**

Les saillies (corniches, balcons, marquises, auvents, bow-windows, etc.) peuvent être autorisées. Toute partie de ces saillies en surplomb de l'espace public doit se situer au moins à 5.50 m au dessus du niveau de son sol. Elles ne pourront représenter plus d'un tiers de la superficie de la façade.

2. **En cas d'implantation en retrait par rapport à l'alignement** des voies existantes, modifiées ou à créer, un retrait moyen d'un minimum de 2 m, mesuré au milieu de la partie de la construction implantée en retrait d'alignement, devra être respecté.

### **Article UMU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative.
2. Si les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, la distance horizontale à la limite séparative, mesurée normalement à tout point d'une partie de construction devra être au moins égale à 3 m.

### **Article UMU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article UMU 9 - Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article UMU 10 - Hauteur maximum des constructions**

Par exception à la définition de la hauteur figurant dans les dispositions générales du PLU, l'altimétrie de tout point de la construction ne peut dépasser de plus de la hauteur H, indiquée sur le plan de zonage, l'altimétrie future du point le plus proche de l'axe de la voie à laquelle celui-ci est attaché.

Toutefois, cette hauteur peut être augmentée de 5 m sur un maximum de 5 % de l'emprise au sol de la superstructure des bâtiments.

### Article UMU 11 - Aspect extérieur

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement, de bâtir ou de clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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,

Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

### Article UMU 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Un plan d'organisation du stationnement sera obligatoirement fourni. A titre indicatif la superficie préconisée pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m<sup>2</sup>.

1. **Lors de toute opération de construction**, il devra être réalisé au minimum des aires de stationnement dont le nombre est défini ci-après (le résultat sera arrondi par défaut).

|   |   |
|---|---|
| Logements locatifs financés avec prêt aidé de l'Etat                                  | 1 place/logement  |
| Logements   | 1,5 place/logement  |
| Foyers et résidences collectives pour personnes âgées, étudiants, jeunes travailleurs | 1 place pour 5 chambres   |
| Activités artisanales, locaux industriels, laboratoires                               | 40 % de la SHON   |
| Dépôts, Entrepôts   | 20 % de la SHON   |
| Commerces inférieurs à 200 m <sup>2</sup> de surface de vente                         | 1 place   |
| Commerces supérieurs à 200 m <sup>2</sup> de surface de vente                         | 70 % de la SHON + aire spécifique nécessaire aux véhicules de livraison |
| Cinéma, salle de spectacle  | 1 place pour 3 fauteuils  |
| Hôtels, hôpitaux, cliniques, établissements de soins                                  | 40 % de la SHON   |
| Etablissements d'enseignement :   | 1 place/logement de fonction +  |
| Primaire  | 1 place pour 2 classes  |
| Secondaire du 1er degré   | 1 place/classe  |
| Secondaire du 2nd degré   | 2 places/classe   |
| Secondaire 2 roues  | 1 m <sup>2</sup> pour 20 élèves   |

2. **Les places commandées** sont autorisées à condition qu'une place de stationnement par logement soit directement accessible.
3. **Les cas non prévus** devront être assimilés aux catégories dont ils se rapprochent ou à défaut faire l'objet d'une étude particulière.
4. **Le nombre de places de stationnement nécessaires** au fonctionnement et à la fréquentation des équipements de services publics et des établissements recevant du public, du centre commercial et des bureaux sera déterminé en fonction de la nature de l'établissement, de l'équipement ou du service public, de leur groupement, de la situation de la construction, des possibilités de dessertes par les transports en commun et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement.  
Pour la détermination du nombre de places nécessaires à la satisfaction des besoins des dits équipements, les places offertes dans les parcs publics de stationnement existant et projetés dans un rayon de 500 m pourront être prises en compte après justification des possibilités effectives d'utilisation de ces places en fonction de l'époque, du jour ou des plages horaires pendant lesquels les besoins devront être satisfaits.
5. **Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement**, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

#### **Article UMu 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

1. Les terrains dont la surface est supérieure à 2 500 m<sup>2</sup> doivent comporter au minimum 30% de leur surface en espaces libres dont la moitié en pleine terre.

Les surfaces en pleine terre ne peuvent être utilisées à l'usage du stationnement des véhicules.

Exception.: Les terrains des programmes associés à la halle Sulzer et la halle Sulzer elle-même sont exemptés de cette obligation.

2. Les surfaces en pleine terre doivent être plantées. Il est imposé un arbre de haute tige par 50 m<sup>2</sup> de terrain libre.
3. Les aires de stationnement en plein air doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités de construction résultent de l'application des règles des articles UMU 3 à UMU 13.

#### **Article UMU 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.