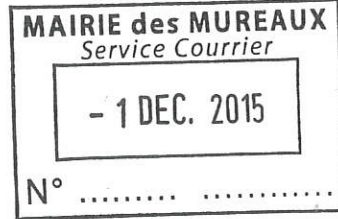


Vu pour être annexé à la délibération n°6 en date du
19 novembre 2015



Les Mureaux
Notre ville a du talent
www.lesmureaux.fr



PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement

APPROBATION	<i>Délibération du 11 mai 2006</i>
REVISION GENERALE	<i>Prescription le 22 OCTOBRE 2009 Arrêt le 25 octobre 2012 Approbation le 4 juillet 2013</i>
	DATE OBJET
REVISION SIMPLIFIEE	Délibération du 28 juin 2012 N°1 - Projet d'aménagement d'une chaufferie dans le cadre de la redéfinition du réseau de chaleur des quartiers sud de la ville
MODIFICATION	Délibération du 23 septembre 2010 N°1 - Modification relative à la restructuration urbaine des quartiers sud et Modification de l'article UA 12 du PLU, relatif au stationnement
MODIFICATIONS SIMPLIFIEES	Délibérations du 15 décembre 2011 N°1 - Augmentation de 20% de la hauteur maximum autorisée en zone UE N°2 - Suppression ou réduction de plusieurs emplacements réservés
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1	Délibération du 19 novembre 2015 Modification du Règlement écrit et graphique
MISE A JOUR	16 janvier 2009 Arrêté n°45/09 : périmètre provisoire de ZAD (La Haye) 16 janvier 2009 Arrêté n°46/09 : zones de publicité restreinte 16 janvier 2009 Arrêté n°47/09 : création de la ZAD (Profil) 8 avril 2010 Arrêté n°426/10 : retrait de la ZAD (La Haye) 25 février 2014 Arrêté n°288/14 : règlement d'assainissement communal 26 février 2014 Arrêté n°295/14 : nouvelles servitudes d'utilité publiques 20 janvier 2015 Arrêté n°73/15 : droit de préemption urbain simple et renforcé 19 août 2015 Arrêté n°1285/15 : nouvelles servitudes d'utilité publiques

**Communauté urbaine
GRAND PARIS SEINE ET OISE
Commune des Mureaux**



GRAND PARIS
SEINE & OISE
COMMUNAUTÉ URBAINE

Les
Mureaux
Notre ville a du talent
www.lesmureaux.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME

**Déclaration de projet et mise en
compatibilité du PLU des Mureaux**

Site Colas Rail

4. Extrait du règlement écrit modifié

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Communautaire en date du 27/09/2018

Le Président, Philippe Tautou



PARVENU LE

23 OCT. 2018

SOUS-PRÉFECTURE
78 MANTES LA JOLIE

SOMMAIRE

	Pages
Dispositions générales.....	3
Zone UA	9
Zone UB	36
Zone UC	63
Zone UE	88
Zone UR	107
Zone UV	121
Zone A	139
Zone N	147
Zone AU.....	155
 <u>Annexes</u>	
Annexe I – Liste des emplacements réservés	156
Annexe II – Carte Zone de Transport en Commun Structurant	158
Annexe III	160
1 - Lexique	161
2 – Cahier graphique	169
Annexe IV – Arrêté préfectoral établissant le schéma directeur départemental des structures agricoles des Yvelines	173

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Conformément à l'article L123-5 du code de l'urbanisme, « le règlement (pièces écrites et pièces graphiques) est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut également, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.»

Le règlement traduit les objectifs d'évolution et d'aménagement du territoire communal affiché dans le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD), par des dispositions réglementaires opposable aux tiers et applicables en matière d'occupation et d'aménagement du sol.

Le règlement fixe, en cohérence avec le PADD, les règles générales et particulières pour atteindre les objectifs fixés à l'article L 121-1 du Code de l'urbanisme, et motivés dans leurs contenus et effets attendus par le Rapport de Présentation.

Le règlement, dans ses documents graphiques (plans de zonage) délimite les zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) ou naturelles (N), et dans ses documents écrits, fixe les règles applicables pour chaque zone ou sous-zone, en vue de la délivrance des autorisations d'urbanisme et notamment du Permis de Construire (PC).

LES ARTICLES DG1 & DG2 :

DÉFINITIONS DES ZONES ET RAPPELS LÉGISLATIFS ET RÉGLEMENTAIRES :

ARTICLE DG1 - DÉFINITION DES ZONES

Le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme divise la totalité de la commune en zones délimitées sur les documents graphiques réglementaires et repérées par les indices suivant :

Zones Urbaines (U)

Elles comprennent :

La zone UA, avec un secteur UAv

Les zones UB, avec deux secteurs UBf et UBp

La zone UC, avec deux secteurs UCa et UCc

Les zones UE, avec un secteur UEs

Les zones UV

La zone UR

Zones à urbaniser (AU)

Avec un secteur AU e

Zones naturelles (N)

Une partie des zones N est classée en EBC (espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer - se reporter à l'article 13 des différentes zones concernées)

Avec un secteur NI

Zones agricoles (A)

Une zone agricole

ARTICLE DG2 – PORTÉE DES DISPOSITIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES AU REGARD DU RÈGLEMENT DU PLU SUR LA DÉLIVRANCE DES AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE

Sont applicables au territoire couvert par le PLU :

a) Les articles dits "d'ordre public" mentionnés à l'article R.111-1 du Code de l'urbanisme :

-l'article R. 111-2 relatif à la salubrité ou à la sécurité publique ;

-l'article R. 111-4 relatif à la conservation des sites ou vestiges archéologiques ;

-l'article R. 111-15 relatif à l'environnement ;

-l'article R. 111-21 relatif aux sites et paysages naturels et urbains.

b) Les dispositions d'urbanisme suivantes édictant des règles de fond relatives à l'occupation des sols et ayant leur fondement dans le Code de l'urbanisme, notamment :

-l'article L. 111-1-4 relatif aux entrées de ville ;

-l'article L. 111-2 relatif à l'interdiction d'accès à certaines voies ;

-l'article L. 111-3 relatif à la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre, et à la restauration des bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial.

c) Le cas échéant, les dispositions relatives aux sursis à statuer aux demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations, dans les cas prévus aux articles L.111-9, L.111-10, L.123-6 et L.313-2 du Code de l'urbanisme.

d) Les dispositions relatives aux immeubles adossés aux immeubles classés et aux immeubles

situés dans le champ de visibilité des immeubles classés ou inscrits, mentionnées aux articles L.621-30 à L.621-32 du Code du Patrimoine.

e) Les dispositions de l'article L.111-3 du Code rural et de la pêche maritime relatives à la réciprocité des règles d'éloignement par rapport aux bâtiments agricoles.

f) Les dispositions figurant en annexes au P.L.U. en application des articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'urbanisme et concernant notamment :

- les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain ;
- les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres.

g) Les dispositions de l'article R510-1 du Code de l'urbanisme relatives à l'agrément pour toute opération tendant à la construction, la reconstruction, la réhabilitation ou l'extension de tous locaux ou installations servant à des activités industrielles, commerciales, professionnelles, administratives, techniques, scientifiques ou d'enseignement.

LES ARTICLES DG3 À DG6:
DÉFINITIONS ET RÈGLES D'URBANISME ÉTABLIES PAR LA COMMUNE

DG3– LOTISSEMENTS

Tel que le prévoit l'article R*123-10-1 du code de l'urbanisme, 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 propriété ou en jouissance, la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme s'applique à chaque lot et non à l'ensemble du projet.

ARTICLE DG4- OBLIGATION DE DÉMOLITION AVANT PERMIS DE CONSTRUIRE

Dans le secteur inscrit dans les documents graphiques du règlement au titre de l'article L123-1-5 10° et de l'article R123-11 f du Code de l'Urbanisme, la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition du bâtiment existant sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

ARTICLE DG5 - PRÉSERVATION, PROTECTION & DÉVELOPPEMENT DE L'ACTIVITÉ COMMERCIALE

Dans les secteurs inscrits dans les documents graphiques du règlement au titre de l'article 123-1-5 7° bis qui dispose que « *le PLU peut identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif* », les rez-de-chaussée commerciaux existants ne peuvent pas être transformés en habitation, ni en garage (stationnement).

ARTICLE DG6– EMPLACEMENTS RESERVES

En application des articles L. 123-1-5 §8 et R. 123-11 §d du Code de l'urbanisme, le PLU inscrit sur des terrains des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts.

La construction est interdite dans les emplacements réservés, sauf exception prévue aux articles L.433-1 et suivants du Code de l'urbanisme (permis de construire à titre précaire).

Conformément à l'article L. 123-17 du Code de l'urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel est inscrit un emplacement réservé peut exiger de la collectivité, du service ou de l'organisme bénéficiaire qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Les emplacements réservés pour équipements, ouvrages publics ou installations d'intérêt général, pour espaces verts publics et pour création ou élargissement de voies sont indiqués aux documents graphiques du règlement.

LES ARTICLES DG7 À DG9:

SERVITUDES S'IMPOSANT A LA COMMUNE ET CONTRAINTES SUPRACOMMUNALES

Les servitudes d'utilité publique telles qu'elles sont annexées au présent P.L.U. dans les conditions définies aux articles L.126-1 et R.126-1 et suivants et ses annexes du Code de l'urbanisme affectent l'occupation et l'utilisation du sol, et notamment :

ARTICLE DG7 - RISQUES NATURELS

La commune est couverte par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) SEINE OISE, annexé au titre de Servitude d'utilité Publique au Plan local d'urbanisme.

Ce document réglementaire a notamment pour objet de :

- délimiter les zones exposées aux risques en tenant compte de la nature et de l'intensité du risque encouru (plan de zonage),
- définir les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde qui doivent être prises par les collectivités publiques dans le cadre de leurs compétences, ainsi que celles qui peuvent incomber aux particuliers (règlement).

Il est doté d'un plan de zonage qui fournit les périmètres des zones affectées par les risques, la nature des aléas encourus et d'un règlement présentant les prescriptions à prendre en compte dans le cadre des projets de construction ou d'aménagement.

La conformité d'une demande d'autorisation à l'intérieur des zones relevant de l'application du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, est appréciée au regard du respect du présent règlement et du règlement de la servitude d'utilité publique que constitue le PPRI.

ARTICLE DG8 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA LUTTE CONTRE LE BRUIT (L571-10 du Code de l'Environnement)

Concernent les terrains riverains d'infrastructures de transports terrestres, les infrastructures en cause font l'objet d'un classement par arrêté préfectoral qui détermine :

- les secteurs situés au voisinage de ces infrastructures qui sont affectés par le bruit,
- les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments et les prescriptions techniques de nature à les réduire.

Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées par l'arrêté préfectoral, sont annexés au PLU.

Pour tout terrain situé dans un secteur affecté par le bruit d'une ou plusieurs infrastructures de transport terrestre, le certificat d'urbanisme indique que le terrain se trouve dans un secteur affecté par le bruit et pour lequel existent des prescriptions d'isolation acoustique telles qu'inscrites dans le Code de la Construction et de l'Habitat (se reporter à l'annexe du dossier de PLU relative au classement acoustique des voies).

ARTICLE DG9 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX LISIERES DE BOIS DE PLUS DE 100HA

La limite des secteurs correspondent aux lisières des bois de plus de 100ha identifiés par le SDRIF comme étant à protéger est reportée sur les plans de zonage.

Les zones UB, UC, UE, UR, UV et N sont concernées.

La limite de ces secteurs est définie :

- soit par une bande de 50 mètres en limite de l'espace boisé,
- soit par le tracé, dans cette même bande de 50 mètres, de segments reliant les angles extérieurs (c'est-à-dire situé au plus près des bois) des constructions autorisées dans des zones déjà urbanisées ou sites urbains constitués (SUC),

La réglementation applicable à ces espaces vise à identifier la limite du « front boisé » à un moment donné.

Ces lisières étant en équilibre instable, elles ont besoin d'être préservées et protégées pour subsister.

Dans ces secteurs, toute nouvelle urbanisation est interdite. Ce principe d'inconstructibilité peut être adapté en fonction de la réalité du terrain, à savoir de la limite réelle du boisement.

LES ARTICLES DG10 A DG14- ADAPTATIONS, DEROGATION, OPPOSABILITE

ARTICLE DG 10 - ADAPTATIONS MINEURES

Le règlement de PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation. Seules des adaptations mineures peuvent être accordées dans les limites prévues à l'article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme, aux seuls trois motifs suivants :

- la nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques....) ;
- la configuration de la parcelle à bâtir (topographie, forme, terrains compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques, etc) ;
- le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE DG 11 - CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE DG 12 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

En cas de divergence entre les règles du présent règlement et les OAP, ce sont les OAP qui s'appliqueront et seront opposables aux tiers.

ARTICLE DG 13 – OPPOSABILITÉ DU PRÉSENT RÈGLEMENT

L'ensemble des dispositions du présent règlement, tant rédactionnelles que graphiques, y compris ses annexes (cahiers graphiques et de définition des termes) qui lui sont rattachées, ont valeur de règlement du Plan Local d'Urbanisme au sens du Code de l'urbanisme.

Il est donc opposable aux tiers dans son intégralité.

Conformément à l'article L421-8 du code de l'urbanisme, les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du présent code (à l'exception des constructions temporaire ou celles qui nécessitent le secret pour des raisons de sûreté) doivent être conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

ARTICLE DG14 – DEFINITIONS

Les principaux termes employés dans le règlement sont définis dans le lexique en annexe III du présent règlement. Ces termes sont précédés d'une *.