

UCV

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UCV/1. Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

1.1 Les constructions et établissements de toutes natures qui ne respectent pas le caractère de la zone ou qui sont incompatibles avec le paysage urbain environnant ; et en particulier les activités artisanales ou industrielles qui risqueraient de nuire à l'environnement.

1.2 Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction.

1.3 Les dépôts de véhicules hors d'usage, ainsi que les dépôts de matériel et matériaux, organisés ou non, de ferraille, de combustibles solides ou liquide, ou de déchets.

1.4 Les boxes extérieurs destinés au stationnement des véhicules quand ils ne sont pas une dépendance d'une maison individuelle.

1.5 Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes et de manière générale de tout objet non immeuble, à l'exclusion d'une caravane ou d'un camping-car à l'intérieur de bâtiments ou remises ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

1.6 L'ouverture ou l'exploitation de carrières.

Article UCV/2. Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

2.1 Les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

2.2 La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés, qu'elle soit conforme ou non avec les dispositions du présent règlement, dès lors que les bâtiments ont été régulièrement édifiés.

2.3 Concernant les risques et les nuisances

2.3.1 Zone à risque d'exposition au plomb

L'arrêté préfectoral du 2 mai 2000 inclut la totalité du département comme zone à risque d'exposition au plomb.

2.3.2 Protection des champs captant

Il existe trois captages d'eau potable sur la commune. Six autres sont situés à proximité, sur la commune de Vernouillet ;

L'ensemble de ces forages forme le champ captant de Verneuil/Vernouillet.

La réserve aquifère constitue une richesse naturelle dont il convient de préserver la qualité. Tous les modes d'occupation du sol susceptibles de polluer cette réserve sont interdits.

2.3.3 Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

L'arrêté préfectoral du 10 Octobre 2000, précise pour chacun des tronçons d'infrastructure de transports terrestres mentionnés :

- le classement dans une des cinq catégories définies dans l'arrêté du 30 mai 1996
- la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons,
- les prescriptions d'isolement acoustique minimum pour les différents types de bâtiments dans les secteurs affectés

Ces documents sont joints en annexe.

2.3.4 Les protections

Les constructions peuvent être autorisée ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si elles sont de nature par leur localisation à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques dans les secteurs de sensibilité archéologique repérés dans les plans annexés.

Dans ces sites, la Direction Régionale des Affaires Culturelles de l'Ile de France demande à être consultée pour avis sur tous les projets de travaux susceptibles de porter atteinte au sous-sol.

Enfin, sur l'ensemble du territoire communal, s'applique la réglementation relative aux découvertes fortuites susceptibles de présenter un caractère archéologique (article 14 de la loi du 27 Septembre 1941, validée 1945.).

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UCV/3. Accès et voirie

3.1 Pour être constructible, tout terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble dont l'édification est demandée.

Les dimensions, formes et caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons et enlèvement des ordures ménagères.

Des voies et des impasses de petites dimensions existent. Leur élargissement doit être évité afin de ne pas modifier le caractère de ces secteurs trop fortement.

3.2 Les voies en impasse si elles desservent deux parcelles ou plus doivent comporter une aire de retournement à leur extrémité. Celle-ci doit être dessinée, à partir des implantations des bâtiments qui la bordent comme un véritable espace public, même de très petites dimensions.

Article UCV/4. Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 - Assainissement

Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire, toutes dispositions seront prises par le constructeur pour rendre le double raccordement possible jusqu'à la voie publique.

Les prescriptions du règlement intercommunal d'eau et d'assainissement de Verneuil-Vernouillet -SIEAVV- du 27 janvier 2005, s'imposent en ce qui concerne le réseau communal.

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé. Pour les projets comportant plusieurs constructions, l'autorisation de construire ou de lotir peut être subordonnée à la réalisation d'un réseau aboutissant à une station d'épuration commune. Les installations doivent en outre satisfaire aux obligations réglementaires et être conçues pour être branchées aux frais des bénéficiaires au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques et rendre impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire, en zone d'assainissement collectif. Le relevage éventuel des eaux usées est à la charge du pétitionnaire.

L'évacuation des eaux résiduaires "industrielles" et professionnelles, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation administrative des collectivités auxquelles appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

Pour les installations soumises à autorisation ou classées, l'autorisation des services de l'Etat est également nécessaire. L'autorisation de l'Etat peut fixer des caractéristiques restrictives supplémentaires à celles du règlement communal.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers des exutoires naturels ou dans les réseaux collectant ces eaux. De manière à éviter la surcharge des réseaux, des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales sont favorisées et systématiquement recherchées.

Même quand un réseau d'eaux pluviales (ou unitaire) est directement accessible, le propriétaire doit faire étudier la possibilité d'infiltration ou de stockage provisoire d'au moins la moitié des eaux pluviales et se conformer aux prescriptions en la matière du règlement intercommunal d'eau et d'assainissement de Verneuil-Vernouillet-SIEAVV- du 27 Janvier 2005.

A défaut de ne pouvoir infiltrer les eaux sur la parcelle, un stockage partiel est obligatoire.

Pour les reconstructions ou constructions sur terrain nu, le stockage est calculé sur la base d'un volume minimum d'un mètre cube (1 m³) pour 100m² de surface imperméable.

Pour les extensions, et changements d'affectation, il est exigé au minimum de ne pas aggraver la situation antérieure (en calculant les surfaces imperméables renvoyées directement vers le réseau).

Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigé, en plus de la rétention répondant aux règles ci-dessus, ou au volume de 0,05 m³ par place.

4.3 - Electricité, téléphone et courants faibles

Pour les permis de construire groupés, les lotissements et les constructions neuves isolées, les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles de télécommunication et leur branchement particulier doivent être réalisés en souterrain.

4.4 - Distribution d'énergie et télécommunication

Les lignes de télécommunication, de distribution d'énergie électrique, du réseau vidéocommunication doivent être installées en souterrain sauf si les conditions techniques ne le permettent pas.

Article UCV/5 Caractéristiques des terrains

5.1 Dans le secteur UCV, il n'y a pas de minimum parcellaire.

5.2 De manière à ne pas gommer la mémoire des lieux, lorsqu'une opération de construction ou d'aménagement s'implante sur plusieurs parcelles, l'aménagement devra tenir compte dans sa conception, du parcellaire d'origine ou du parcellaire environnant.

Article UCV/6 Implantation des constructions par rapport aux voies

6.1 Les constructions doivent être obligatoirement édifiées à l'alignement des voies ou emprises publiques ou à la limite d'emprise des voies privées.

6.2 Afin de respecter le caractère traditionnel ou particulier d'ensembles architecturaux existant et si elles sont justifiées par des accroches à des bâtiments existants, des implantations particulières peuvent être admises. Les constructions peuvent en particulier s'implanter en retrait de l'alignement si la continuité du bâti est assurée par des murs de clôture maçonnés.

6.3 Les équipements d'intérêt général peuvent être implantés :

- à l'alignement des voies ou emprises publiques ou de la limite d'emprise des voies privées;
- en recul par rapport à l'alignement, avec un minimum d'1 mètre.

Article UCV/7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

7.1 Les constructions peuvent s'implanter :

-sur au moins une des limites latérales dans une profondeur de 15m maximum à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

Au delà de 15m à partir de l'alignement, les constructions peuvent s'implanter :

- en retrait par rapport aux limites latérales et de fond de parcelle et respecter alors un prospect :

$P=H$ avec un minimum de 4,00m en cas de vue directe

$P=H/2$ avec un minimum de 2,50m en cas de mur aveugle ou d'éclairage sans vue ou de baie dont l'appui est situé au dessus de 1,90m du plancher éclairé.

P étant la distance à respecter vis à vis des limites

H étant la hauteur de la construction prise à l'égout du toit ou à l'acrotère de la terrasse

-sur l'une des limites latérales et sur la limite de fond de parcelle si leur hauteur ne dépasse pas 4,00m à l'égout du toit.

Dans ce cas, la construction ainsi réalisée doit respecter les règles de prospect précédemment définies pour ce qui concerne les autres limites séparatives.

7.2 Les extensions de bâtiments existants doivent respecter les règles de prospect précédemment établies

7.3 Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt général

Article UCV/8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 La construction sur une même propriété de plusieurs bâtiments est autorisée sous réserve :

-qu'elle respecte les articles UCV/ 7 et 9 du présent règlement

-que soit respecté :

-un prospect $P=H/2$ avec un minimum de 2,50m

Le prospect est appliqué de la façade la plus haute vers la façade la plus basse

8.2 Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt général

Article UCV/9. Emprise au sol

9.1 L'emprise au sol des constructions toutes annexes comprises, ne peut excéder 60% de la superficie du terrain

Dans le sous-secteur UCV1, l'emprise au sol des constructions, en cas de RDC commercial peut être porté, toutes annexes comprises, à 85% de la superficie du terrain.

9.2 Les règles du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt général

Article UCV/10. Hauteur des constructions

10.1 La hauteur maximale sur rue des constructions est déterminée par la largeur sur rue du terrain d'assiette de la construction.

Largeur sur rue du terrain d'assiette inférieure ou égale à 15m : hauteur maximale : 7,00m à l'égout du toit et R+1+Comble

Largeur sur rue du terrain d'assiette supérieure à 15m : hauteur maximale : 10m à l'égout du toit et R+2+Comble

Article UCV/11. Aspect extérieur**11.1 Généralités**

Le territoire communal et en particulier le centre ville présente un ensemble architectural qui révèle une certaine homogénéité et qui est apprécié par tous. A ce titre, il convient d'en préserver le caractère d'ensemble à la fois au travers des opérations de construction que des opérations de réhabilitation de l'existant.

Pour cela, les constructions ou les installations à édifier ou à modifier doivent s'inscrire dans la continuité architecturale des quartiers et être en harmonie avec le milieu environnant.

11.2 Maisons ou ensembles bâtis présentant un intérêt patrimonial

Certaines maisons ou certains ensembles bâtis ont été identifiés comme présentant un intérêt pour le patrimoine commun. Il convient en conséquence d'en préserver les volumes, les façades et tout ce qui en fait le caractère. Tous travaux de restructuration envisagés doivent en préserver les éléments de façades et de toiture et en préserver les volumes.

Ces bâtiments sont repérés sur le plan de zonage.

Les murs de clôture anciens en pierre devront être conservés ou restitués à surface égale si leur démolition s'avère nécessaire.

11.3 Vérandas, verrières et auvents

Les vérandas, verrières, auvents doivent s'harmoniser avec le bâti existant. Ils devront être édifiés avec des matériaux de qualité (bois, aluminium laqué, acier...) et adopter un aspect léger et discret.

11.4 Façades

11.41 Matériaux de façade

Sont autorisés la pierre, la brique, les maçonneries enduites, ainsi que de manière ponctuelle le bois ou des éléments de terre cuite à but décoratif.

Les matériaux de parement de type faux moellons, fausses briques, faux bois, PVC, bardeaux bitumineux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts sont interdits.

Murs des constructions traditionnelles

Les murs des constructions traditionnelles en moellons calcaire ne sont pas destinés à rester apparents. Ils seront protégés par un enduit couvrant non étanche ou seront enduit à pierre vue.

Les murs en pierre destinés à être apparents seront jointoyés à fleur.

La finition des enduits est lisse : finition grattée fine ou grésée. Les enduits ciment sont interdits, ainsi que les peintures ou revêtements étanches.

Autres constructions existantes

Les murs constitués de matériaux, tels que pierre de taille, pierre meulière, brique, appartenant à la construction d'origine doivent être maintenus et restitués en cas de transformation.

Couleurs

Les coloris de façade doivent être en harmonie avec les ambiances des quartiers dans lesquels elles s'insèrent.

11.42 Modénatures

Les façades devront présenter des modénatures clairement affirmées.

Les corniches et bandeaux doivent recevoir des protections zinc.

Les parements en pierre, brique ou tout autre matériaux doivent être justifiés et faire partie intégrante de l'architecture du bâtiment.

En cas de travaux sur le bâti existant, les parements en pierre, briques, les modénatures et motifs divers doivent être maintenus ou restitués.

11.43 Baies

Les baies existantes d'origine doivent être conservées, sauf impératifs fonctionnels nettement démontrés.

Les baies modifiées dans leurs proportions doivent faire l'objet d'une restitution aux proportions d'origine.

Menuiseries, huisseries, portes

Les menuiseries PVC sont à éviter.

Les châssis de fenêtre doivent épouser la forme de la baie.

Pour les constructions traditionnelles existantes

Les menuiseries doivent être en bois peint.

Les menuiseries anciennes, les portails et les portes anciennes doivent être conservés dans la mesure où leur état le permet.

Les volets roulants en PVC sont à éviter et les volets à écharpes interdits.

11.5 Toitures**11.51 Traitement des toitures**

Les toitures des volumes principaux sont en pente. Les volumes secondaires, dès lors qu'ils sont implantés en limite séparative ou adossés à un volume principal pourront avoir une seule pente.

Les combles à la « Mansart » peuvent être acceptés si ils sont en cohérence avec l'ensemble de l'architecture du bâtiment ou de son environnement.

Les terrasses accessibles ou non accessibles, si leur surface représente 25% au maximum de l'emprise globale du bâtiment, sont autorisées. Ces terrasses doivent être réservées en particulier pour la réalisation d'éléments de liaison entre bâtiments.

Lors de l'extension ou du réaménagement de bâtiments existants, les extensions ou les modifications de toitures doivent être traitées de manière homogène avec l'existant.

11.52 Couverture

Les toitures peuvent être recouvertes de petites tuiles plates, petit moule, tuiles mécaniques, d'ardoises naturelles ou de zinc.

Les tuiles de rives sont interdites et les rives doivent être réalisées au mortier.

11.53 Ouvertures en toiture**Lucarnes**

Les lucarnes à deux ou trois pentes sont autorisées. Les lucarnes doivent être plus hautes que larges et de taille inférieure à la baie de façade au dessus de laquelle elles sont positionnées.

Elles ne doivent pas avoir des croisées d'une largeur supérieure à 1,00m.

Châssis de toit

Les châssis de toit doivent être de dimensions réduites (maximum 80x120) et de forme rectangulaire allongés dans le sens de la pente, posés ou encastrés dans la couverture

Verrières

Les ouvertures en toiture sous forme de verrière, dès lors qu'elles s'intègrent avec harmonie dans l'architecture du bâtiment sont admises.

11.54 Gouttières et descentes d'eaux pluviales

Pour les constructions neuves, les gouttières et les descentes d'eaux pluviales sont réalisées en zinc ou cuivre, de section ronde ou carrée. L'usage du PVC est interdit.

11.55 Divers**Edicules et ouvrages techniques**

Les édicules et les ouvrages techniques, tels que les machineries d'ascenseurs, les gaines de ventilation, extracteurs..., doivent être intégrés dans le volume de la construction ou faire l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

Les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture et doivent être au plus près du faîtage.

Panneaux solaires

Dans la mesure du possible, les panneaux solaires ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Antennes

Les antennes de toutes natures doivent être regroupées en un seul point de la toiture.

Dans la mesure du possible, les antennes paraboliques ne doivent pas être disposées en façade des immeubles.

Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

11.6 Les clôtures

Les clôtures sur rue doivent se présenter sous forme de grilles métalliques ou bois, peintes, sur murets bas d'une hauteur de 0,80 maximum et être si possible doublées d'une haie vive.

Sont interdits les plaques de béton, les palplanches, les clôtures construites en panneaux publicitaires, les parpaings non enduits et les éléments de plastique opaques du type feuille de polyane ou cannisse ainsi que les treillis.

Les clôtures étales en haies de résineux persistants (thuyas) sont à éviter.

Les clôtures ne peuvent excéder une hauteur totale de 1,80m à partir du niveau de la voie.

En limites séparatives

Elles peuvent être de même nature que les clôtures sur rue, ou simplement constituées d'un treillage qui doit être doublé d'une haie. Elles ne peuvent excéder une hauteur totale de 1,80m.

Coffrets EDF, boîtes aux lettres, interphone

Les coffrets EDF et les boîtes aux lettres et interphones doivent être disposés dans les clôtures de façon discrète, afin de ne pas être trop perceptibles depuis la rue et de ne pas perturber le rythme des clôtures.

Article UCV/12. Stationnement des véhicules

12.1 Les stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

12.2 Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour l'évacuation des eaux pluviales avant rejet au réseau est exigé.

12.3 Normes de stationnement**12.31 Logement collectif**

2 places par logement dont une place couverte au minimum + 1 place de vélo par logement

Les opérations de logement collectif devront prévoir en complément 10% de places visiteurs

Logement individuel

2 places par logement

12.32 Bureaux et locaux professionnels

-pour les transformations de l'existant :

A partir de 100m² de SHOB, 1 place par tranche de 75m² au-delà des 100 m² initiaux + 1 place de vélo par tranche de 75m² de SHOB

-pour les constructions neuves :

1 place par tranche de 75m² + 1 place de vélo par tranche de 75m² de SHOB

12.33 Activités

1 place par tranche de 100m² de SHOB

12.34 Commerces

-pour les transformations de l'existant :

A partir de 100m² de SHOB, 1 place par tranche de 75m² au-delà des 100 m² initiaux + 1 place de vélo par tranche de 75m² de SHOB

-pour les constructions neuves :

1 place par tranche de 75m² + 1 place de vélo par tranche de 75m² de SHOB

12.35 Résidence pour personnes âgées

1 place pour 4 logements

12.36 Etablissement de santé

1 place pour 75 m² de SHON

12.37 Etablissement d'enseignement

1 place par classe + 5 places de vélo par classe

12.38 Salle de spectacle ou de réunion

2 places pour 10 places assises + 2 places de vélo pour 10 places assises

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Article UCV13. Espaces libres, plantations**13.1 Les arbres existants sur l'unité foncière doivent être maintenus**

Les constructions doivent être implantées dans le respect de ces arbres. Toutefois, dans le cas où ces arbres empêcheraient la réalisation d'une construction, par ailleurs conforme aux autres dispositions d'urbanisme applicables, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres dans le cadre d'une bonne gestion du patrimoine naturel.

13.2 30% au moins des espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé et paysager distinct des aires de stationnement ou des terrasses. Ces espaces doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 200m² de terrain. Les arbres existants étant pris en compte dans ce calcul. Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt général.

13.3 Sauvegarde des arbres remarquables

Des arbres remarquables ont été identifiés dans le cadre d'un diagnostic paysager mené simultanément au diagnostic du PLU, quelque fois au sein même des propriétés privées. Leur repérage figure en annexe.

Leur coupe doit être dans la mesure du possible évitée. Les demandes de coupes, justifiées par des raisons sanitaires, des risques clairement démontrés ou une impossibilité réelle de réaliser la construction projetée, doivent être soumises pour accord à la ville.

En cas d'obligation de coupe, leur remplacement par des sujets de même essence végétale et de développement à terme au moins équivalent doit être assuré

13.4 Parc de stationnement et leurs accès

Les parcs de stationnement extérieurs doivent recevoir un traitement paysager. A ce titre, ils doivent être clôturés de haies et recevoir un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

SECTION 3. POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article UCV/14. Coefficient d'occupation des sols

Sans objet