

UI

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Sont interdits :

1.1 Les nouvelles constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article UI2

1.2 L'aménagement de terrains pour le camping ou le stationnement des caravanes.

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

1.4 Les dépôts de véhicules hors d'usage ou de déchets de toutes natures.

1.5 L'ouverture ou l'exploitation de carrières.

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

2.1 Les établissements à caractère commercial, industriel, artisanal ou de services, les bureaux, installations classées ou non classées, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité.

2.2 Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés.

2.3 Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits.

2.4 Les constructions, installations et outillages nécessaires au service public ferroviaire.

2.5 Concernant les risques et les nuisances

2.51 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.

2.52 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.

2.53 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.

2.54 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 UI/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

Article UI/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 UI/5 Caractéristiques des terrains

5.1 Sans objet

Article UI/6 Implantation des constructions par rapport aux voies

6.1 Sauf alignement spécifique indiqué au plan, les constructions doivent être obligatoirement édifiées à une distance de 10,00m de l'alignement des voies ou emprises publiques, ou de la limite d'emprise des voies privées.

6.2 Les équipements d'intérêt général et les installations liées au service ferroviaire 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 UI/7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

7.1 Les constructions doivent être édifiées :

-en retrait des limites séparatives latérales ou de fond de parcelle.

7.2 Les constructions implantées en retrait des limites séparatives latérales doivent respecter une distance de :

$P=H/2$ avec un minimum de 4,00m en cas de vue directe

Ces minimums s'appliquent également aux limites de fond de parcelle.

7.3 Les équipements d'intérêt général et les installations liées au service ferroviaire 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 UI/8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Article UI/9. Emprise au sol

9.1 L'emprise au sol des constructions toutes annexes comprises, ne peut excéder 70% de la superficie du terrain

9.2 Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt général ni aux installations liées au service ferroviaire.

Article UI/10. Hauteur des constructions

10.1 La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 15,00m.

10.2 Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux installations liées au service ferroviaire.

Article UI/11. Aspect extérieur

11.1 La forme et le volume des constructions ainsi que leurs couleurs ou la nature des matériaux employés doivent être en harmonie avec le milieu environnant.

11.2 Les clôtures seront constituées :

- d'une clôture grillagée et végétalisée, hauteur maximum 2,00m.

11.3 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.

Article UI/12. Stationnement des véhicules

12.1 Le 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

Logement accompagnant les activités

2 places par logement

12.32 Bureaux et locaux professionnels

1 place par tranche de 75m² de SHON

12.33 Activités

1 place par tranche de 75m² de SHON

12.34 Commerces

1 place par tranche de 75m² de SHON

12.35 Salle de spectacle ou de réunion

2 places 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 UI/13. 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 Aménagement particulier des marges d'isolement

Les marges d'isolement plantées devront former un écran végétal composé d'arbres de haute tige tous les 5,00m entre lesquels s'intercaleront des massifs arbustifs. Des places de stationnement peuvent être autorisées dans ces marges sur une profondeur de 5,00m, à condition de neutraliser une place toutes les 5 places pour y implanter un arbre.

13.3 Parc de stationnement et leurs accès

Les parcs de stationnement extérieurs doivent recevoir un traitement paysager végétal. A ce titre, ils doivent être clôturés de haies et recevoir un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement. Les structures végétales ainsi réalisées doivent couvrir une superficie représentant 10% minimum de la superficie totale du terrain.

Des écrans de structures végétales seront prévues autour des parcs de stationnement, aires de stockage.

Lorsque les parcs de stationnement, aires d'évolution excèdent une superficie de 2000m², ils doivent être divisés par des écrans végétaux.

SECTION 3. POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**Article UI/14. Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet