

U M2

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UM2/1. 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 industrielles, commerciales ou d'activités qui risqueraient de nuire à l'environnement.

1.2 La démolition ou la modification des maisons ou des ensembles bâtis présentant un intérêt patrimonial, tels qu'ils sont identifiés au plan de zonage.

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, ainsi que les dépôts de matériel et matériaux, organisés ou non, de ferraille, de combustibles solides ou liquide, ou de déchets.

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

1.6 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.

1.7 L'ouverture ou l'exploitation de carrières.

Article UM2/2. Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

2.1 Les activités professionnelles de bureau ou de service, dans la mesure où elles sont intégrées à des constructions destinées au logement et dans la limite de 40% de la SHOB totale du bâtiment. Ces activités ne doivent pas présenter un caractère principal pour le bâtiment concerné.

2.2 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.

2.3 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.

2.4 La restructuration, dans le respect de leurs proportions et de leur caractère, des maisons ou ensembles bâtis présentant un intérêt patrimonial et identifiés au plan de zonage.

2.5 Concernant les risques et les nuisances**2.5.1 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.

2.5.2 Risques d'inondation de la Vallée de Seine

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'inondation de la Vallée de la Seine applicable par anticipation par arrêté préfectoral du 22 novembre 2002. Ce document est en annexe.

2.5.3 Protection des champs captants

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.

2.5.4 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.

2.5.5 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 (DRAC) 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 UM2/3. 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.

3.2 Toute nouvelle voie, qu'elle soit publique ou privée, doit avoir une emprise égale ou supérieure à 5,00m, dans la mesure où elle a vocation à recevoir de la circulation automobile publique.

Les voies en impasse doivent disposer d'une aire de retournement à leur extrémité, si elles desservent deux parcelles ou plus.

Article UM2/4. 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

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 est 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 extensions et changements d'affectation, il est exigé au minimum de ne pas aggraver la situation antérieure.

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 UM2/5 Caractéristiques des terrains

Pour être constructible, toute nouvelle unité foncière créée postérieurement à la date d'approbation du présent PLU doit avoir une superficie minimum de 750 m².

Article UM2/6 Implantation des constructions par rapport aux voies

6.1 Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 5,00m de l'alignement des voies ou emprises publiques, ou de la limite d'emprise des voies privées.

6.2 Des modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants déjà édifiés en deçà du recul de 5,00m, peuvent être réalisées dans la mesure où elles respectent les spécifications des articles UM2/ 7 à 10 et que le retrait existant avant transformation ne soit pas diminué.

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 UM2/7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

7.1 Les constructions peuvent être édifiées :

- sur l'une des deux limites latérales et sur une profondeur maximale de 12,00m à partir du recul de 5,00m imposé à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées
- en retrait des limites latérales et de fond de parcelle et doivent alors respecter une distance de :

- 6,00m minimum en cas de vue directe

- 3,00m 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.

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

Dans tous les cas, les terrasses situées à plus de 30cm de hauteur du terrain naturel, doivent respecter une distance minimale de 2,00m vis à vis des limites séparatives.

Cette règle ne s'applique pas aux extensions de constructions existantes déjà implantées en limite séparative. En cas d'extension de ces bâtiments en continuité sur une des limites séparatives, cette extension ne peut excéder 5,00m et doit respecter un retrait de 3,00m minimum vis-à-vis de la limite du fond de parcelle.

7.2 Après division, les constructions existantes devront respecter les règles de prospects définies vis à vis des nouvelles limites créées.

7.3 Les abris de jardin et les constructions liées au jardinage, d'une SHOB inférieure à 6m² et d'une hauteur inférieure à 2,50m, ainsi que les serres d'une SHOB inférieure à 20m² et d'une hauteur inférieure à 2,20m, ne sont pas concernés par cette règle. Leur implantation sur le terrain est donc libre.

Article UM2/8 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 UM2/ 5,7 et 9 du présent règlement

- que tout point de façade ou de pignon soit situé à une distance de :

- 6,00 m minimum en cas de vue directe sur l'une des façades

- 4,00 m minimum en cas de murs aveugles, de baie dont l'appui est situé au dessus de 1,90m du plancher éclairé ou d'absence de vues sur les deux façades.

8.2 Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt général, ni aux abris de jardin ou aux constructions liées au jardinage d'une surface inférieure à 6m² et d'une hauteur inférieure à 2,50m, ni aux serres d'une SHOB inférieure à 20 m² et d'une hauteur inférieure à 2,20m.

Article UM2/9. Emprise au sol

9.1 L'emprise au sol des constructions toutes annexes comprises, ne peut excéder 35% de la superficie du terrain.

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

Article UM2/10. Hauteur des constructions

10.1 En secteur UM2, la hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 9,00m au faîtage du toit ou 7,00m à l'acrotère de la toiture terrasse.

Pour les terrains en pente, la hauteur sera mesurée au point médian de la construction.

Article UM2/11. Aspect extérieur

11.1 Généralités

Le territoire communal 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 calcaires 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 polycarbonate ou cannicelle 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 UM2/12. 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 exigée.

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

1 place 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

12.37 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 UM2/13. 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 60% au moins des espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé et paysager distinct des terrasses.

Ces espaces doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 100m² de terrain. Les arbres existants étant pris en compte dans ce calcul.

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

SECTION 3. POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**Article UM2/14. Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet