

Adaptations mineures

Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles 3 à 13), peuvent être accordées par l'autorité compétente.

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 n'ont pas d'effet sur la règle ou qui n'ont pas pour objet d'aggraver la non-conformité à celle-ci.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES « U »

U1

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article U1/1. 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

1.2 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.

1.3 Le stationnement des caravanes

1.4 Les terrains de camping

1.5 L'ouverture ou l'exploitation de carrières.

Article U1/2. Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

2.1 L'implantation de nouvelles installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité, et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.

2.2 Les affouillements et exhaussements des sols ne sont autorisés que dans la mesure où ils sont liés à des travaux de construction.

2.3 Protection archéologique

Les constructions peuvent être autorisées 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.

2.4 Servitude en vue de la mixité dans l'habitat

Au titre de l'article L123.1.16 du code de l'urbanisme, une servitude a été instituée sur l'ensemble du territoire. Cette servitude impose aux programmes de logements collectifs ou individuels qu'un pourcentage des logements doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

-Opération de 4 logements et moins.

Aucune part de l'opération ne doit être obligatoirement affectée au logement aidé.

-Opération de 5 à 19 logements.

20% du nombre de logements réalisés doit être affecté au logement aidé. Le nombre de logements sera arrondi à l'unité supérieure.

-Opération de 20 logements et plus.

30% du nombre de logements réalisés doit être affecté au logement aidé. Le nombre de logements sera arrondi à l'unité supérieure.

La servitude s'applique aux constructions neuves. Elle s'applique également aux modifications de constructions existantes en cas de création de nouveaux logements par division. Ainsi, les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension limitée des constructions existantes et ne créant pas de nouveaux logements ne sont pas concernés par ce dispositif.

La mise en œuvre de la servitude peut se traduire soit par la réalisation d'un programme mixte de logements, soit par la cession de la partie du terrain sur laquelle sera réalisée le programme de logements locatifs conventionnés au profit d'un des organismes mentionnés à l'article L.112-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

2.5 Dans la bande de protection de 50 mètres autour des massifs boisés de plus de 100 hectares, toute construction est interdite sauf en site urbain déjà constitué. Cette distance est mesurée à partir de la limite effective des boisements.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article U1/3. Accès et voirie

3.1 Pour être constructible, tout terrain doit comporter un accès 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 privée doit avoir une emprise égale ou supérieure à 4,00 m. Les voies en impasse doivent disposer d'une aire de retournement à leur extrémité, si elles desservent deux parcelles ou plus.

Article U1/4. Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

4.2 Assainissement

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

a) Eaux usées

Le mode d'assainissement devra se conformer aux zonages collectif / non collectif et toute construction ou installation devra, soit être raccordée au réseau public d'assainissement soit, à défaut de ce dernier, être équipée d'un assainissement non collectif conformément à la réglementation en vigueur.

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

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.

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.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques 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.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé conformément au zonage d'assainissement le cas échéant. Ce dispositif devra pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

Pour l'habitat dispersé qui peut être concerné par l'assainissement individuel, le SPANC (service public d'assainissement non collectif) vérifiera le système de traitement des eaux.

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.

En aucun cas un nouveau rejet d'eaux pluviales ne doit entraîner de dysfonctionnement des réseaux : pour les extensions, et changements d'affectation, il est exigé d'améliorer la situation antérieure.

La récupération des eaux pluviales ne devra pas permettre le reflux des eaux ainsi collectées vers le réseau public d'alimentation en eau potable, ni mettre la sécurité des personnes en danger.

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

Pour les projets concernant un terrain de plus de 1000 m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 l/s/ha selon les modalités de la délibération de l'assemblée générale de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre du 9 novembre 2004 et de son cahier d'application. Les demandes de dérogation (impossibilité liée au site, contraintes techniques particulières,...) sont sollicitées auprès de la commune.

Toute installation industrielle ou commerciale non soumise à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement sera équipée d'un dispositif de traitement adapté à la nature de l'activité.

Les prescriptions du SAGE de la Mauldre s'appliquent sur le territoire de Neauphle-le-Château.

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 Antennes

Les antennes doivent être regroupées en un seul point de toiture. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les antennes relais de radiotéléphonie ne sont autorisées que si elles ne nuisent pas au paysage et à l'environnement du secteur.

Les antennes paraboliques devront être implantées de façon à ne pas être visibles, si possible, depuis l'espace public.

4.5 Distribution d'énergie et télécommunication

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

Article U1/5. Caractéristiques des terrains

Dans le secteur U1, il n'est pas fixé de taille minimum de parcelle.

Article U1/6. Implantation des constructions par rapport aux voies

6.1 A partir de l'alignement **des voies publiques**, les constructions doivent s'implanter à une distance égale à 5,00 m et dans une bande constructible de 20,00 m de profondeur. Au-delà de cette bande constructible, toute construction est interdite en dehors des piscines non couvertes et d'un abri de jardin d'une Surface de Plancher de moins de 8,00m² et d'une hauteur inférieure à 2,60m au faitage.

6.2 A partir de la limite d'emprise des voies privées, les constructions doivent s'implanter dans une bande constructible de 20,00 m de profondeur. Au-delà de cette bande constructible, toute construction est interdite en dehors des piscines non couvertes et d'un abri de jardin d'une Surface de Plancher de moins de 8,00m² et d'une hauteur inférieure à 2,60m au faitage.

6.3 Des modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants édifiés en deçà ou au-delà de la bande constructible peuvent être réalisées dans la mesure où elles respectent les spécifications des articles U1/7 à 10 et où elles n'excèdent pas 20% de la Surface de Plancher existante **du bâtiment étendu** et sous réserve de ne pas réduire la marge de recul existante lorsqu'elle est inférieure ou égale à 5,00 m. Il n'est accepté qu'une seule demande d'extension par période de 10 ans. Cette règle ne s'applique pas aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments destinés à l'hébergement hôtelier.

Article U1/7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

7.1 Dans la bande constructible d'une profondeur de 20,00 m, définie à l'article U1/6, les constructions peuvent être édifiées :

- en retrait des limites latérales ou sur l'une des deux limites latérales
- sur les limites latérales pour les parcelles de moins de 10,00 m de façade sur rue

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

- 6,50 m minimum en cas de vue directe
- 3,50 m en cas de mur aveugle ou d'éclairage sans vue.

7.3 Les constructions doivent respecter par rapport aux limites de fond de parcelle une distance de :

- 6,50 m minimum en cas de vue directe
- 3,50 m en cas de mur aveugle ou d'éclairage sans vue.

Les abris de jardin définis en annexe et les abris non clos sur trois côtés ne sont pas concernés par cette règle. Leur implantation sur le terrain est donc libre.

Article U1/8. 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 U1/5, 7 et 9 du présent règlement

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

-6,50 m minimum en cas de vue directe sur l'une des façades

-4,00 m minimum en cas de murs aveugles ou d'absence de vues sur les deux façades

8.2 Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif définis en annexe, aux abris de jardin, piscines et annexes destinés au stationnement des véhicules.

Article U1/9. Emprise au sol

9.1 L'emprise au sol des constructions toutes annexes comprises, ne peut excéder 30% de la superficie du terrain.

9.2 Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif définis en annexe ni aux piscines non couvertes.

Article U1/10. Hauteur des constructions

10.1 La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder :

- 7,00 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et R+1+Comble.

- 9,00 m au sommet du bâtiment pour les immeubles dont le dernier étage est en attique. Le retrait de l'étage-attique pourra être au minimum de 1,50 m et au maximum de 2,50 m par rapport à la façade.

Article U1/11. Aspect extérieur

11.1 Généralités

Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier doivent s'inscrire dans la continuité architecturale des séquences urbaines dans lesquelles elles s'inscrivent et être en harmonie avec le milieu environnant.

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Les projets situés dans les limites de la ZPPAUP devront en respecter le règlement.

11.2 Prescriptions générales

11.2a Matériaux de façade

Les façades devront être en harmonie avec les façades avoisinantes et les matériaux utilisés choisis en conséquence.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

L'utilisation de matériaux innovants ou de dispositifs particuliers liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale peut être autorisée dans la mesure où ils s'intègrent au caractère du quartier au sein duquel s'inscrit la construction.

11.2b Panneaux solaires ou photovoltaïques et éoliennes

Les dispositifs de panneaux solaires ou photovoltaïques et les éoliennes doivent s'intégrer aux projets présentés. En cas contraire, la pose des panneaux solaires ou photovoltaïques et des éoliennes pourrait être refusée pour motif architectural.

11.2c Les clôtures

Les murs de clôture qui présentent un caractère de murs anciens ne peuvent être démolis que si des conditions sanitaires ou de vétusté l'exigent. Toutefois la création de portail d'une largeur maximale de 3,00m ou de portes d'accès d'une largeur maximale de 1,00m peut être autorisée.

En limites séparatives, elles peuvent être de même nature que les clôtures sur rue, ou simplement constituées d'un treillage qui peut être doublé d'une haie. Elles ne peuvent excéder une hauteur totale de 2,00m.

11.3 Séquences urbaines présentant un intérêt patrimonial

Au titre de l'article L 123.1.7 du Code de l'Urbanisme, certains éléments de paysage remarquables ont été identifiés et font l'objet de préconisations particulières (annexe n°5 - J)

Article U1/12. 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 exigée.

Les eaux pluviales des aires de stationnement supérieures à 1000 m² doivent être gérées dans le respect de la limitation du ruissellement à 1 l/s/ha.

12.3 Normes de stationnement

12.3a Logement collectif ou individuel

1 place par logement pour les logements composés d'une seule pièce principale

2 places par logement pour les logements composés de deux pièces principales ou plus

ou

1 place par tranche entière de 40 m² de Surface de Plancher en excluant du calcul les annexes non contiguës à l'édifice principal de moins de 8 m² de Surface de Plancher.

La norme à retenir sera celle créant le plus de places de stationnement.

Toutefois pour toute réhabilitation ou transformation qui entraînent une création de Surface de Plancher inférieure à 40 m² et qui n'entraînent pas la création de nouveaux logements, la création de place de stationnement n'est pas obligatoire.

Pour les opérations à caractère social, la norme sera de 1 place par logement.

Les opérations de logement collectif devront prévoir en complément 10% de places visiteurs plus une place de deux roues par logement.

Pour les opérations de logement collectif, il doit être réalisé au minimum une place par logement sous forme de parc de stationnement couvert.

12.3b Autres constructions ou installations :

Calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation, il devra permettre, compte tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques et privées.

12.4 En cas d'impossibilité manifeste et prouvée de réaliser le nombre d'emplacements de stationnement nécessaire sur le terrain de l'opération projetée, le constructeur peut, après accord du Maire, participer à la réalisation d'aires de stationnement publiques. La participation a été fixée par délibération du Conseil Municipal.

Article U1/13. 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 végétal et paysager distinct des aires de stationnement ou des terrasses.

Ces espaces doivent être plantés à raison d'arbres de haute tige.

13.3 10% minimum du terrain doit être préservé en espace vert de pleine terre sans aucune construction en infrastructure.

SECTION 3. POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article U1/14. Coefficient d'occupation des sols

14.1 Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,40 pour l'ensemble du secteur

14.2 Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif définis en annexe.