

# UCVA

## SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article UCVA/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 et en particulier l'ouverture de commerces dans le secteur de la Gouttière.

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 UCVA/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 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.

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 localifs 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 localifs 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.

2.6 Servitudes en zones submersibles des cours d'eau non domaniaux constituant un PPRI selon l'arrêté préfectoral n°2006 – 150 du 25 janvier 2006.

Un périmètre de zone inondable a été délimité en partie basse de la rue de La Gouttière par arrêté préfectoral du 2 novembre 1992 (voir plan des zones inondables). Les dispositions de cet arrêté préfectoral sont opposables à tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol. Après examen d'une étude géologique et hydraulique demandée par le service de

police des eaux, toute délivrance de permis de construire pourra s'accompagner de prescriptions spéciales de façon à ne pas aggraver les risques d'inondation.

## **SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UCVA/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 UCVA/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 m<sup>2</sup>, 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 UCVA/5. Caractéristiques des terrains

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

### Article UCVA/6. Implantation des constructions par rapport aux voies

6.1 Sauf alignements spécifiques indiqués au plan, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées.

Des implantations en retrait peuvent être acceptées si l'alignement sur la voie est maintenu par une clôture maçonnée ou un bâtiment secondaire

6.2 Sauf alignements spécifiques indiqués au plan, les équipements d'intérêt collectif, définis en annexe peuvent être édifiées en alignement ou en retrait des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées.

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

7.1 Les constructions doivent être édifiées :

pour le bâtiment de premier rang sur rue :

-sur les limites latérales

pour les bâtiments situés au-delà du bâtiment de premier rang:

-en retrait des limites séparatives

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

-4,00 m minimum en cas de vue directe

-2,50 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 :

-4,00 m minimum en cas de vue directe

-2,50 m en cas de mur aveugle ou d'éclairage sans vue.

Des implantations différentes peuvent être acceptées dans la mesure où elles participent à la cohérence des séquences urbaines dans lesquelles elles s'inscrivent.

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. Ils peuvent en particulier s'adosser aux limites latérales et de fond de parcelle.

## **Article UCVA/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 UCVA/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 UCVA/9. Emprise au sol**

9.1 L'emprise au sol des constructions toutes annexes comprises, ne peut excéder 50% 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 UCVA/10. Hauteur des constructions**

10.1 La hauteur des constructions, mesurée à partir du niveau de la voie publique prise au point médian de la façade, ne peut excéder 7,00 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et R+1+Comble.

## **Article UCVA/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**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ainsi que les façades peintes sont interdits.

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

#### **11.2b Modénatures**

Les façades doivent 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.

#### **11.2c Façades des commerces**

Pour les commerces sont interdits:

- les aménagements de façade qui empiètent sur le premier étage et ne permettent pas de préserver l'unité de chaque étage dont le rez-de-chaussée.
- les rideaux métalliques si le coffre n'est pas situé à l'intérieur du rez-de-chaussée
- les dispositifs lumineux non intégrés aux structures des devantures et donc trop présents dans l'espace public.
- les éléments en saillie (auvents, bannes, enseignes...) s'ils ne sont pas traités en harmonie avec la façade de l'immeuble et la devanture du commerce.

Le percement des vitrines ne doit pas dépasser les limites séparatives des immeubles même s'il s'agit d'une même activité et doit respecter le rythme du parcellaire.

#### **11.2d Ouvertures, percements, fenêtres et volets**

Les dimensions, le nombre, les proportions ainsi que l'ordonnement des baies en façades devront être en harmonie avec les constructions existantes voisines.

Les portes y compris les portes de garage seront simples de conception et réalisées en bois

#### **11.2e Traitement des toitures**

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les combles à la « Mansart » peuvent être acceptés si ils sont en cohérence avec l'ensemble de l'architecture du bâtiment.

Les toitures sont constituées :

**- de versants en pente, recouverts:**

- de petites tuiles plates de terre cuite
- d'ardoise naturelle
- uniquement pour les toitures de pente inférieure à 20°, de feuilles de zinc prépatiné.

**- de terrasses non accessibles**, dont la surface ne peut présenter que 40% au maximum de l'emprise globale du bâtiment. Ces terrasses devront être réservées en particulier pour la réalisation d'éléments de liaison entre bâtiments. Les toitures terrasses non accessibles doivent être obligatoirement végétalisées.

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.

#### 11.2f Gouttières et descentes d'eaux pluviales

Les gouttières et les descentes d'eaux pluviales sont réalisées en zinc ou cuivre.

#### 11.2g Panneaux solaires ou photovoltaïques et éoliennes

Les panneaux solaires sont interdits sur les constructions neuves ou existantes si le dispositif est visible depuis l'espace public.

Si le dispositif n'est pas visible depuis l'espace public, les dispositifs de panneaux solaires ou photovoltaïques et d'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.

#### 11.2h 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 3,00 m ou de portes d'accès d'une largeur maximale de 1,00 m 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 2,00 m.

#### 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 UCVA/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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher en excluant du calcul les annexes non contiguës à l'édifice principal de moins de 8 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 UCVA/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 30 % 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.

### **SECTION 3. POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article UCVA/14. Coefficient d'occupation des sols**

Dans la zone UCVA, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.