

Envoyé en préfecture le 28/01/2025

Reçu en préfecture le 28/01/2025

Publié le

ID : 078-217804426-20250127-2025\_01\_02-DE

# **PLAN LOCAL D'URBANISME**

## **Neauphle-le-Château**

Dossier de modification n°4 approuvé le 03.07.2023

**Dossier de modification n°5 approuvé le 27.01.2025**

Envoyé en préfecture le 28/01/2025

Reçu en préfecture le 28/01/2025

Publié le

ID : 078-217804426-20250127-2025\_01\_02-DE

# SOMMAIRE

<b>LEXIQUE</b> .....	<b>5</b>
<b>DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	<b>13</b>
Article 1 – Champ d’application du PLU .....	13
Article 2 – Portée du règlement à l’égard d’autres législations .....	13
Article 3 – Division du territoire en zones.....	15
Article 4 – Dispositions pour la protection du cadre bâti, naturel et paysager.....	16
Article 5 – Prise en compte des risques et nuisances qui s’appliquent sur le territoire .....	18
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES « U »</b> .....	<b>19</b>
ZONE U1 .....	19
ZONE U2 .....	29
ZONES U3 ET U31 .....	39
ZONE UCVA ET UCVA1 .....	47
ZONES UCVB ET UCVB1 .....	57
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES « N »</b> .....	<b>67</b>
ZONES N ET NA.....	67
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES « A »</b> .....	<b>73</b>
ZONE A ET A1 .....	73
<b>ANNEXES</b> .....	<b>79</b>
ANNEXE 1.....	79

Envoyé en préfecture le 28/01/2025

Reçu en préfecture le 28/01/2025

Publié le

ID : 078-217804426-20250127-2025\_01\_02-DE

# LEXIQUE

Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques.

## A.

**Accès** : L'accès correspond au débouché ou à l'ouverture du terrain sur la voie ; il est alors situé à la limite de parcelle. Il peut également correspondre au passage aménagé pour desservir la propriété (servitude de passage ou partie de terrain).

**Acrotère** : Élément d'une façade qui est situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, pour constituer des rebords.

**Affouillement de sol** : Extraction de terres fermes en vue de réaliser une excavation pour un usage particulier.

**Alignement** : L'alignement est la délimitation du domaine public de voirie au droit des terrains riverains. L'alignement de fait est la délimitation des voiries privées au droit des terrains riverains.

**Alignement d'arbres** : Arbres plantés en ligne et espacés régulièrement l'un de l'autre.

**Annexe** (à la construction principale) : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

**Appentis** : Construction couverte par un toit à un pan dont la ligne de faite prend appui sur un mur, et dont la panne inférieure est portée par des poteaux sur dés, ou des piliers maçonnés. Par extension, bâtiment adossé à une construction plus haute.

**Arbre** : Végétal ligneux, à tige simple et nue à la base, comprenant donc un tronc et une cime (cf. *Flore Française Forestière* - Rameau).

**Arbre isolé** : Se dit d'un arbre qui a grandi seul au milieu d'un espace plus ou moins étendu, sans former de bosquet, ni d'alignement, ni de boisement avec d'autres arbres. Les arbres isolés ont eu l'espace nécessaire au développement de leur forme naturelle, ainsi ce sont souvent des arbres remarquables lorsqu'ils ont atteint un âge avancé.

**Arbre-tige** : Arbre avec un tronc sans ramifications latérales à la base. Les premières ramifications en branches partent à une certaine hauteur du sol (au moins 2,5 m) et forment le houppier.

**Arbre haute tige** : Arbres dont le tronc mesure au moins 40 cm de circonférence à 1,5 m du sol et qui atteint au moins 4 m de hauteur.

**Arbuste** : Végétal ligneux à tige simple et nue à la base (au moins lorsqu'il est âgé) mais n'atteignant pas 7 mètres de hauteur à l'état adulte.

**Auvent** : Petite toiture en surplomb, en général à un seul pan, établie en saillie sur un mur, souvent au-dessus d'une porte, d'une fenêtre, d'une boutique, etc. S'il est composé d'une structure vitrée, l'auvent prend le nom de marquise.

## B.

**Baie** : Ouverture dans un mur ou une toiture à l'exception des portes pleines.

**Balcon** : Plate-forme à hauteur de plancher, formant saillie sur une façade, et fermée par une balustrade ou un garde-corps.

**Bande** : Les terrains sont découpés en bandes dans lesquelles des règles de constructibilité différentes vont s'appliquer. Elles sont déterminées en fonction d'une distance comptée perpendiculairement à partir de l'alignement de la voie ou des emprises publiques.

**Bardage** : Revêtement de façade mis en place par fixation mécanique dans un plan distinct de celui du nu de la maçonnerie, avec une lame d'air et/ou un isolant thermique intermédiaire.

**Bâtiment** : Un bâtiment est une construction couverte et close. Ainsi on ne peut pas parler de clôture ou de piscine. La notion de bâtiment est moins large que celle de construction.

**Bâtiment protégé, élément particulier protégé** : Les documents graphiques identifient des bâtiments ou parties de bâtiments, ainsi que des éléments particuliers, que le PLU protège en application de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

**Bordure** : Limite parcellaire sur voie publique ou privée. Lorsque la voie est publique, la bordure de voie équivaut à l'alignement.

**Bosquet** : Groupe d'arbres et/ou d'arbustes disposés de manière non régulière formant un massif assez dense, à la manière d'un micro-boisement spontané (*Petit Larousse*).

## C.

**Changement de destination** : Modification de la destination des locaux.

**Châssis de toiture** : Est à la fois l'encadrement fixe ou le coffre des lanterneaux (construction munie d'ouvertures parfois vitrées qui surmonte un bâtiment et peut en assurer l'éclairage ou l'aération), trappes de désenfumage, tabatières (fenêtre de toit qui épouse la pente de toiture sur laquelle elle est établie), etc. et leur élément ouvrant.

**Chemin** : Désigne un type de voie publique carrossée et ouverte à la circulation de véhicules motorisés et dans le cas d'un chemin non carrossé réservé aux riverains uniquement.

**Chien-assis** : Petite lucarne de comble dont le toit est retroussé en pente inverse de celle de la toiture, son profil évoquant plus ou moins celui d'un chien qui serait assis sur le toit. La lucarne dite retroussée ou à demoiselle est le vrai chien-assis.

**Clôture opaque** : mode de clôture dont la composition (matériaux, mode d'implantation, hauteur) est imperméable au passage de la petite faune et à l'écoulement des eaux, et ne laisse pas non plus passer la lumière naturelle, ni les vues. Pour ne pas être considérées comme opaques, les clôtures doivent être surélevées d'au moins 10cm par rapport au sol.

**Coefficient d'emprise au sol** : Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction.

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Cependant les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain. Dans le règlement, le coefficient d'emprise au sol est calculé dans les bandes prises séparément.

**Constructions** : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme.

Les constructions sont des éléments créant de l'emprise au sol ou de la surface de plancher. Les installations, outillages et ouvrages, qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol, ou en surplomb du sol.

Deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de l'emprise au sol.

**Construction existante** : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

La notion de « bâti, bâtiment ou construction existant(e) » s'applique aux bâtiments effectivement existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, mais également aux constructions légalement réalisées sous le régime d'application du PLU.

**Construction indispensable à l'exploitation agricole** : Ces constructions correspondent notamment aux bâtiments nécessaires au logement du matériel, des animaux et des récoltes. Leur construction doit être motivée par le bon fonctionnement et le développement de l'activité agricole.

**Construction légère** : Bâtiment dont la structure ne nécessite pas de fondation. Une construction légère est ainsi une construction qui peut être démontée et qui à ce titre n'entraîne pas d'imperméabilisation du sol de façon irréversible. Il peut par exemple s'agir d'un hangar ou encore d'un appentis.

**Coupe et abattage d'arbres** : La coupe est l'opération présentant un caractère régulier, se rattachant à l'idée de sylviculture (Ensemble des techniques permettant la création et l'exploitation rationnelle des forêts tout en assurant leur conservation et leur régénération). L'abattage a un caractère plus exceptionnel. Contrairement au défrichage, la coupe ou l'abattage d'arbres n'ont pas pour effet de détruire l'état boisé du terrain à destination forestière.

## D.

**Défrichage** : Toute opération qui a pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à son état forestier, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs de celui qui en prend l'initiative.

Le défrichage peut être direct ou indirect :

- Il y a défrichage direct lorsque l'état boisé a été supprimé par abattage des arbres et destruction des souches et qu'un autre usage de la forêt a été donné au sol ;
- Il y a défrichage indirect lorsque des opérations volontaires ont eu pour conséquence d'entraîner la destruction de l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

Il ne faut pas confondre cette notion avec le débroussaillage qui consiste à nettoyer et à entretenir des sous-bois.

**Distances** : Les distances sont comptées perpendiculairement à la ligne de référence (alignement, limite de construction, limite séparative).

## E.

**Égout du toit** : (parfois juste « égout ») : Élément recueillant les eaux pluviales de la toiture.

**Emplacement réservé (ER)** : Les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels sont interdits toute construction ou aménagement autres que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés pour voirie (création ou extension), espaces verts, équipements et ouvrages publics sont inscrits au plan de zonage et décrits dans la partie 3 du Rapport de présentation.

**Emprise au sol** : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature (ensemble d'éléments qui constituent l'ornement d'une façade extérieure) et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (disposer les pierres d'une même assise circulaire en surplomb par rapport à celles de l'assise inférieure).

Ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol :

- les auvents et marquises
- les escaliers, paliers, coursives ou perrons d'accès (non clos), extérieurs au volume de la construction.
- les parkings en surface, couverts et non clos.

**Enduit** : Revêtement que l'on étend sur les parois de maçonnerie brute d'un bâtiment, en général pour leur donner une surface uniforme et plane et pour les protéger des intempéries.

**Entrepôt** : Lieu de dépôt de marchandises ou d'outils pour un temps limité.

**Espace boisé classé (EBC)** : Les espaces boisés classés indiqués aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Les servitudes qui s'appliquent à travers un classement EBC sont rapportées à travers l'annexe « O » du dossier de Plan Local

d'Urbanisme (« *Règlementation de la gestion du patrimoine végétal* »).

**Espace libre** : Secteur laissé libre de construction mais qui peut pour autant être artificialisé, par exemple au moyen d'un revêtement particulier.

**Espace paysager** : Secteur aménagé de façon à servir la qualité paysagère d'un lieu.

**Espace végétalisé** : Espace planté de végétaux. Selon le contexte, ces végétaux peuvent être des arbres, des arbustes, des vivaces, de la prairie ou de la pelouse.

**Espace vert de pleine terre** : Les espaces de pleine terre sont des espaces libres de constructions, y compris en sous-sol (à l'exception des ouvrages d'infrastructure enterrés nécessaires aux logements sociaux, tels que les stationnements afin de lutter contre l'étalement urbain), permettant la libre et entière infiltration des eaux pluviales et le développement d'un couvert végétal.

Ils participent à la lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain et contre les risques d'inondation par ruissellement, et contribuent au maintien des continuités écologiques.

**Exhaussement de sol** : Action qui vise à rehausser la hauteur du niveau d'un terrain.

**Extension** : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

**Extension restreinte** : Extension dont l'emprise au sol ne dépasse pas 20m<sup>2</sup>.

**Extension mesurée** : Extension dont l'emprise au sol ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol de la construction principale à laquelle elle se rattache. La notion d'extension mesurée ne s'applique pas aux piscines soumises à dépôt de permis de construire.

*NB : La notion de « bâti », « bâtiment existant » ou de « construction existante » s'applique aux bâtiments effectivement existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, mais également aux constructions légalement réalisées sous le régime d'application du PLU.*

## F.

**Façades** : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

## G.

**Gabarit** : Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects (écarts entre les bâtiments) et d'emprise au sol.

## H.

**Haie** : Plantation harmonieuse d'arbres et/ou d'arbustes en une ou plusieurs lignes parallèles.

**Haie arbustive** : Haie formée uniquement d'arbustes (*hauteur maximale : 2 m*).

**Haie à port libre** : Haie dont les végétaux ne sont généralement pas taillés ou dont la taille respecte la forme naturelle des végétaux. Les arbustes y sont plantés de manière suffisamment espacée pour que chaque espèce puisse prendre son port naturel sans être étouffée par les voisins.

**Haie bocagère** : Haie comportant trois étages de végétation : arbre principal de haute-tige ; arbre secondaire : baliveau ou cépée traité en taillis ; et arbustes. Ces haies marquaient la limite de propriété entre deux parcelles agricoles et jouent un grand rôle dans la circulation et la régulation des eaux.

**Haie de clôture** : Haie qui marque la limite entre deux parcelles ou deux propriétés.

**Hauteur** : Les règles de hauteur fixées sont systématiquement rapportées au milieu de chaque façade depuis le terrain naturel avant travaux.

## I.

**Imperméabilisation des sols** : Action ayant pour objet de rendre les sols imperméables à l'eau.

**Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)** : Sont soumis aux dispositions de la loi du 19 juillet 1976 : les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et de l'environnement.

## L.

**Limite séparative** : Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

**Logement individuel** : Un logement individuel est une construction qui ne comprend qu'un logement.

**Logements individuels groupés** : ensemble constitué d'au moins deux logements individuels dont l'implantation, en mitoyenneté par exemple, permet une densité bâtie plus forte que dans le cas d'un logement individuel seul.

**Logement intermédiaire** : forme de logement dont les caractéristiques sont à mi-chemin entre l'individuel et le collectif. L'organisation du bâti, à travers sa forme, son implantation et son gabarit, se rapproche de celle du logement en petit collectif. Pour autant, dans le cas d'un logement intermédiaire, l'accès au logement est individualisé et les logements peuvent également s'accompagner d'un espace de jardin privé, lui aussi individualisé.

**Logement collectif** : Un logement collectif est un logement dans un immeuble collectif, autrement dit un bâtiment qui comprend au moins deux logements.

**Local accessoire** : Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

**Lotissement** : Un lotissement est une division en propriété ou en jouissance d'une ou plusieurs unité(s) foncière(s) afin de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis. Lorsqu'elle concerne plusieurs unités foncières, cette division porte sur des unités foncières contiguës.

**Lucarne** : Ouvrage en saillie sur un toit, comportant une ou plusieurs fenêtres donnant sur jour et de l'air aux combles.

## M.

**Matériau composite** : assemblage d'au moins deux composants non miscibles (mais ayant une forte capacité de pénétration) dont les propriétés se complètent. Le nouveau matériau ainsi constitué, hétérogène, possède des propriétés que les composants seuls ne possèdent pas.

**Menuiserie** : Ensemble des ouvrages de fermetures et d'équipements d'une construction, soit d'extérieur (portes, fermetures), soit d'intérieur (portes, parquets, mobilier, placards).

**Mur bahut** : muret ou mur bas surmonté d'un ouvrage venant compléter le rôle de clôture de l'ensemble.

## O.

**Opération** : Unité fonctionnelle réalisée par un ou plusieurs maîtres d'ouvrage.

**Opération d'aménagement d'ensemble** : projet d'urbanisation portant sur la totalité des terrains qu'il concerne afin de garantir la cohérence de l'aménagement entrepris et pouvant faire l'objet d'une ou plusieurs autorisations d'urbanisme.

**Opération unique** : projet d'urbanisation portant sur la totalité des terrains cohérence de l'aménagement entrepris et ne faisant l'objet que d'une seule autorisation d'urbanisme ou procédure opérationnelle.

## P.

**Pignon** : Mur qui se termine en triangle dans un bâtiment à deux versants de toiture.

**Poteau** : Pièce verticale porteuse.

**Porche** : Espace couvert, mais non clos qui abrite l'accès et l'entrée principale d'un bâtiment. Le mot peut désigner aussi bien un simple auvent de bois qu'un édifice en pierre.

## S.

**Saillie** : Partie d'un bâtiment avançant sur la façade ou dépassant le plan d'un mur, comme le versant d'une toiture, une corniche, un balcon.

**Sente** : Désigne un type de voie publique au caractère naturel non carrossable et réservée aux riverains uniquement et dans le cas d'une sente carrossée ouverte à la circulation publique.

**Site Patrimonial Remarque (SPR)** : document réglementaire permettant la protection des enjeux patrimoniaux et paysagers identifiés sur un même territoire. Ce document est supérieur en droit à l'application du règlement du Plan Local d'Urbanisme. Il se substitue aux AVAP, ZPPAUP et secteurs sauvegardés.

**Surface de plancher** : depuis la loi « Grenelle » II (article 25), la « surface de plancher » se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON). La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.

**Surface végétalisée** : Voir espace végétalisé.

## T.

**Terrain** : voir unité foncière.

**Terrain naturel** : Il s'agit de l'état général de la surface d'un terrain avant tout travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain.

**Toiture** : Ensemble des éléments qui composent le toit, comprenant la charpente des combles et la couverture faite généralement d'un lattis recouvert de tuiles, d'ardoises ou d'autres matériaux.

## U.

**Unité foncière** : il s'agit d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire. Elle constitue le terrain au sens du présent règlement.

## V.

**Végétalisé** : Voir espace végétalisé.

**Versant** : Pente d'une toiture.

**Voie ou emprise publique** : La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

**Voie ou voirie** : espace du domaine public ou privé destiné à la circulation, desservant deux ou plusieurs unités foncières et comportant les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des véhicules.

**Voie en impasse** : Petite rue sans issue.

**Voie privée** : Les voies privées sont des voies de circulation permettant à un ou plusieurs usagers de la route de rejoindre un espace privé qu'ils louent ou qui leur appartient. Une voie privée est une voie qui n'appartient pas au domaine public tel que défini par l'article L111-1 du code de la voirie routière.

Envoyé en préfecture le 28/01/2025  
Reçu en préfecture le 28/01/2025  
Publié le  
ID : 078-217804426-20250127-2025\_01\_02-DE

# DISPOSITIONS GENERALES

## **Article 1 – Champ d’application du PLU**

Le présent règlement s’applique à l’ensemble du territoire de la commune de Neauphle-le-Château. Il est établi en application des articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-50 du Code de l’Urbanisme. Il est opposable à tous travaux, constructions, installations, aménagements, ainsi qu’aux occupations ou utilisations du sol.

Il s’applique également :

- Aux Installations Classées pour la Protection de l’Environnement.
- Aux démolitions (article L. 421-3 du Code de l’Urbanisme).

Toute règle s’applique à tous les lots issus d’une division de terrain et d’une division d’un immeuble bâti. Le présent règlement s’oppose ainsi à l’application de l’article R.151-21, 3° du Code de l’urbanisme. Cette opposition s’applique en cas de projet comprenant au moins deux logements mitoyens.

Lorsqu’un numéro d’article ne précise pas le Code auquel il se rattache, il est question du Code de l’Urbanisme.

## **Article 2 – Portée du règlement à l’égard d’autres législations**

### **REGLEMENT NATIONAL D’URBANISME (RNU)**

Les règles du PLU se substituent au Règlement National d’Urbanisme à l’exception des articles suivants du Code de l’Urbanisme qui demeurent applicables sur l’ensemble du territoire communal couvert par le PLU :

- **Article L.111-6** : Les dispositions de l’article L.111-6 issu de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l’environnement s’appliquent sur les parties non urbanisées du territoire de la commune couverte par le PLU : « *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d’autre de l’axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d’autre de l’axe des autres routes classées à grande circulation* ».

Cette interdiction ne s’applique pas (art. L.111-7 CU) :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d’exploitation agricole ;
- Aux réseaux d’intérêt public.

Elle ne s’applique pas non plus à l’adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l’extension de constructions existantes.

Tel que le prévoit l’article L.111-8 du Code de l’urbanisme, « *le plan local d’urbanisme, ou un document d’urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d’implantation différentes de celles prévues par l’article L.111-6 lorsqu’il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l’urbanisme et des paysages.* »

- **Article R.111-2** : « le projet peut être refusé ou n’être accepté que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales s’il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d’autres installations ».
- **Article R.111-4** : « le projet peut être refusé ou n’être accepté que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales s’il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d’un site ou de vestiges archéologiques ».
- **Article R.111-5** : « Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l’utilisation des engins de lutte contre l’incendie.  
Il peut également être refusé ou n’être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant

ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ».

- **Article R.111-25** : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

**Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.**

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux ».

- **Article R.111-26** : « le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement ».
- **Article R.111-27** : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

#### **REGLEMENTATION RELATIVE AUX VESTIGES ARCHEOLOGIQUES**

Sont applicables dans ce domaine, les dispositions ci-après :

- L'article L.531-1 du Code du Patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'Etat.
- L'article L.531-14 du Code du Patrimoine relatif aux découvertes fortuites.
- L'article 8 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, qui précise les modalités de saisine du Préfet de Région par les services instructeurs.

#### **PERMIS DE DEMOLIR**

Toute démolition de bâtiments sur l'ensemble du territoire communal est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

#### **EDIFICATION OU MODIFICATION DES CLOTURES**

Toute édification ou modification de clôtures sur l'ensemble du territoire communal est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme.

#### **RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI DEPUIS MOINS DE 10 ANS**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démoli volontairement depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme en vigueur.

#### **TRAVAUX SUR BATI EXISTANT**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'urbanisme peut être accordé pour des travaux qui ont soit :

- pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard,
- pour objet de procéder à une extension de la construction dans le strict prolongement (implantations, volumes, gabarits) de l'existant.

#### **RAVALEMENT**

Tout ravalement de façade est soumis à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-17-1 du Code de l'urbanisme.

**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.

**Article 3 – Division du territoire en zones**

Conformément au Code de l'Urbanisme en vigueur, le Plan Local d'Urbanisme de Neauphle-le-Château organise un droit à bâtir sur 3 types de zones :

- La **zone U** (urbaine) où la vocation principale est la mixité des constructions compatibles avec un environnement résidentiel. Cette zone, mêlant à la fois caractère ancien et une architecture plus récente, peut donc accueillir des constructions abritant des activités et des services divers compatibles avec l'habitat.  
La zone U est applicable sur les secteurs déjà urbanisés au moment de l'approbation du PLU, mais aussi sur les secteurs dotés d'équipements publics et d'intérêt collectif et de réseaux (électricité, eau potable, protection incendie) existants ou en cours d'aménagement et dont la capacité est suffisante pour permettre la desserte des futures constructions.  
La zone Urbaine comprend 5 secteurs, délimités en fonction d'une vocation principale, ou encore d'une forme urbaine existante ou à privilégier, s'appuyant sur les traits de caractère relevés à travers le diagnostic de territoire (rapport de présentation) :
  - La **zone U1** correspond à des secteurs mixtes, d'habitat et de petites activités sur des parcelles de tailles diverses.  
L'habitat peut y être individuel ou collectif.
  - La **zone U2** couvre une partie importante du territoire communal, et correspond aux secteurs d'habitat individuel sur des parcelles de tailles diverses, réalisés en extension des secteurs traditionnels.
  - La **zone U3** correspond à des secteurs périphériques du territoire communal, urbanisés plus tardivement et presque exclusivement consacrés à l'habitat individuel sur des parcelles de tailles souvent importantes issus du foncier agricole.
  - La **zone UCVA** couvre les secteurs centraux historiques du bourg et de la Gouttière. Le secteur UCVA, est composé pour grande partie de maisons d'habitation mitoyennes en alignement sur rue. L'architecture y est relativement homogène, quelque fois de grande qualité. Les espaces urbains y sont maintenus par des alignements de façades sur rue.  
Un **sous-secteur UCVA1** correspond au secteur de renouvellement urbain d'une partie de l'ancien site du Grand Marnier situé au croisement de la rue Saint-Jean et de la place de l'Eglise. Dans les secteurs de la zone UCVA concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, les dispositions de la pièce du PLU relatives aux OAP s'appliquent
  - La **zone UCVB** couvre les secteurs du Bois du Four, de la place Mancest et de la rue Saint-Nicolas, situés en extension directe du centre bourg historique. Le secteur UCVB présente un caractère mixte de maisons alignées sur rue, d'immeubles d'habitation récents et de maisons sur des parcelles de tailles diverses. L'architecture y est d'époques diverses et de qualité inégale. Dans les secteurs de la zone UCVB concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, les dispositions de la pièce du PLU relatives aux OAP s'appliquent  
Un **sous-secteur UCVB1** correspond au secteur de renouvellement de la rue des Soupirs qui fait par ailleurs l'objet d'une orientation particulière d'aménagement.
- La **zone A** (agricole) protège le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle permet principalement la construction des bâtiments strictement nécessaires aux activités agricoles et l'évolution des bâtiments à usage d'habitation existants à l'approbation du PLU.
- La **zone N** (naturelle et forestière) protège la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de l'intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière ou du caractère d'espaces naturels.

La zone comprend un **sous-secteur Na** qui peut recevoir à l'extension très mesurée des bâtiments existants, des équipements sportifs, des constructions destinées au fonctionnement de ces équipements et l'extension très mesurée des bâtiments existants.

## **Article 4 – Dispositions pour la protection du cadre bâti, naturel et paysager**

### **ASPECT DES INSTALLATIONS DEDIEES AUX ENERGIES RENOUVELABLES**

Les projets situés dans les limites du SPR devront en respecter le règlement.

Les surfaces destinées à la captation d'énergie seront réalisées dans la pente de la toiture. Elles devront respecter les caractéristiques architecturales des constructions concernées et en harmonie avec le caractère d'origine de la toiture.

Plus précisément, les capteurs solaires sont autorisés dès lors qu'ils respectent les conditions cumulatives suivantes :

- Les surfaces de captation sont en harmonie avec la couleur des matériaux de couverture ;
- Les surfaces de captation soient de ton uni ;
- Les surfaces de captation soient disposées en cohérence et composés avec les ouvertures ;
- Leur installation est réalisée en s'intégrant dans le pan de toiture, sans dépassement ;
- l'implantation des panneaux est limitée en une bande homogène en partie basse de la toiture au plus près de l'égout.
- Les capteurs ne soient pas visibles depuis l'espace public

Les installations de production d'électricité ou de chaleur extraites du sol (pompe à chaleur, géothermie, ...) devront soit :

- Être intégrées à la construction principale
- Être intégrées dans une annexe comprenant une isolation acoustique stoppant les nuisances sonores.

En cas d'impossibilité technique de réalisation de l'une de ces deux règles, ces installations ne devront pas être implantées en limite séparative et devront s'éloigner de celle-ci de 3 m minimum.

### **PROTECTION DU CADRE BATI : LES SEQUENCES URBAINES**

Les séquences urbaines repérées à travers le plan de zonage du PLU (en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, *anciennement L. 123-1-7*) sont protégées à travers l'application des règles suivantes :

- Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus sans porter atteinte aux caractéristiques architecturales ;
- Toute démolition pourra être autorisée si elle est rendue nécessaire par un évènement induit à la suite d'un cas de force majeure, par l'impossibilité avérée de garantir la sécurité des personnes ou la pérennité de l'ouvrage.

En application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition de tout ou partie de la construction doit être précédée d'un permis de démolir.

### **RESPECT DES PLANS D'ALIGNEMENTS**

Tous les travaux et constructions réalisés sur une propriété desservie depuis l'une des voies concernées par l'application d'un plan d'alignement (chemin Pierreux, rue de Villancy, rue du Docteur Bertrand, rue du Docteur Grellière) devront respecter les principes d'alignement édictés par ces plans annexés au Plan Local d'Urbanisme (*cf. document 5 – Annexe « M »*).

### **PROTECTION DU CADRE NATUREL : LES SEQUENCES NATURELLES**

Les séquences naturelles repérées au plan de zonage sont protégées à travers l'application des règles suivantes :

- Les plantations d'arbres et arbustes, ainsi que les talus sont à conserver, à planter ou à restaurer ;
- Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements et des talus existants ;
- Tout arrachage de haie non justifié par des raisons sanitaires ou de sécurité publique devra être suivi d'une

- replantation d'essences locales ;
- Tout déboisement doit être compensé par la plantation d'arbres ;
- La création de nouvelle carrière ou sablière est interdite ;
- La création d'aires de stationnement imperméabilisées est interdite ;
- De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont interdites.

(cf. document 5 – Annexe « O »)

#### **SECTEURS SENSIBLES POUR LES DEPLACEMENTS DE LA PETITE FAUNE SAUVAGE**

Pour chaque limite séparative de propriété située en bordure d'une zone naturelle ou agricole, d'espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, de séquences naturelles repérées au plan de zonage ou encore de sentes ou de chemins piétonniers également repérés au plan de zonage, les clôtures ne doivent pas être un obstacle aux déplacements des espèces : les murets pleins comme toute forme de clôture opaque sont interdits, tandis que les grillages doivent être surélevés de 10 cm ou constitués d'une maille de 10x10 cm. Ces dispositifs doivent rester en état et donc être vérifiés régulièrement par le pétitionnaire de manière qu'ils ne s'obstruent pas dans le temps.

(cf. document 5 – Annexe « O »)

#### **ESPACES BOISES CLASSES (EBC)**

Les terrains boisés identifiés au plan de zonage comme espaces boisés, à conserver et à protéger sont soumis au régime des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### **PROTECTION DES SENTES**

Au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme, les sentes et chemins piétonniers non carrossables identifiés au plan de zonage doivent conserver le tracé et les caractéristiques existantes. Ils ne sont pas destinés à la circulation automobile hors riverains et ne peuvent être utilisés comme voie d'accès assurant l'accès à de futures constructions (hors constructions nécessaires à l'activité agricole et équipements publics). Ces sentes sont inscrites à travers un plan départemental de chemins de randonnées.

## **Article 5 – Prise en compte des risques et nuisances qui s’appliquent sur le territoire**

Les risques et nuisances cités ci-après font l’objet soit d’un renvoi au plan de zonage, soit à une annexe (cf. document 5 – Annexe « N »), soit d’un renvoi à une réglementation locale ou nationale du risque.

### **LE RISQUE D’INONDATION**

Tout projet envisagé dans un secteur concerné par un risque d’inondation rapporté au plan de zonage devra respecter les règles suivantes :

- Les clôtures pleines sont interdites ;
- Toute construction pourra être refusée si, de par son implantation ou sa nature, elle est susceptible de ralentir le bon écoulement des eaux de surface, ainsi que la montée et retrait des crues.

### **LE RISQUE DE RETRAIT ET DE GONFLEMENT DES ARGILES**

Il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d’utilisation du sol.

### **LES INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L’ENVIRONNEMENT (ICPE)**

Comme défini par le Code de l’environnement :

- **Article L.511-1** : « *Sont soumis aux dispositions du présent titre les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d’une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l’agriculture, soit pour la protection de la nature, de l’environnement et des paysages, soit pour l’utilisation rationnelle de l’énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.* »
- **Article L.511-2** : « *Les installations visées à l’article L. 511-1 sont définies dans la nomenclature des installations classées établie par décret en Conseil d’Etat, pris sur le rapport du ministre chargé des installations classées, après avis du Conseil supérieur de la prévention des risques technologiques. Ce décret soumet les installations à autorisation, à enregistrement ou à déclaration suivant la gravité des dangers ou des inconvénients que peut présenter leur exploitation.* »

Le régime des ICPE soumises à autorisation est défini par les articles L.512-1 et suivants du Code de l’environnement.

Le régime des ICPE soumises à enregistrement est défini par les articles L.512-7 et suivants du Code de l’environnement.

Le régime des ICPE soumises à déclaration est défini par les articles L.512-8 et suivants du Code de l’environnement.

# REGLEMENT

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES « U »

### ZONE U1

#### SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

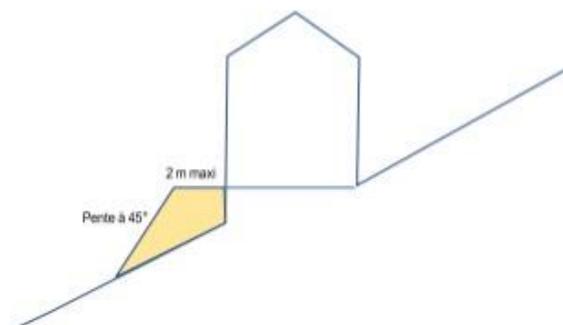
##### ARTICLE U1/1. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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 mobil-homes, des caravanes et des camping-cars (à l'exception de caravane et/ou de camping-car situés dans un bâtiment ou sous abri et rattaché à la construction principale).
- 1.4 Les terrains de camping
- 1.5 L'ouverture ou l'exploitation de carrières.
- 1.6 En dehors du périmètre de droit de préemption des fonds de commerces, des fonds artisanaux et des baux commerciaux défini en application de l'article R.214-1 du Code de l'Urbanisme, reporté au règlement graphique et annexé au Plan Local d'Urbanisme (*annexe n°5 - P*), les commerces de détails sont interdits au titre de l'article R.151-30.

##### ARTICLE U1/2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 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 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 50% de la Surface de Plancher totale du bâtiment.
- 2.3 Les affouillements et exhaussements des sols ne sont autorisés que dans la mesure où ils sont liés à des travaux de construction. Les constructions autorisées doivent respecter le terrain naturel sans mouvements de terrains artificiels, sauf pour les terrains à fortes pentes (supérieures à 10%) où il est possible de terrasser sur 2 mètres maximum au droit de la construction et avec une pente de 45° pour rejoindre le sol naturel. Les terres excédentaires doivent être évacuées et non réparties sur la parcelle.



#### 2.4 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.

#### 2.5 Servitude en vue de la mixité dans l'habitat

Au titre de l'article L.151-15 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.

En cas de terrain divisé une seconde fois, la construction réalisée sur la parcelle issue de cette division doit être affecté au logement aidé.

- **Opération de 2 logements et moins.**

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

- **Opération de 3 à 19 logements.**

25% 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.

2.6 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. ACCES ET VOIRIE

3.1 Pour être constructible, tout terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée carrossée, 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 L'emprise totale des voies privées à créer doit présenter une largeur minimale de 4,00 m, hors espaces dédiés aux stationnements. Les voies en impasse doivent disposer d'une aire de retournement à leur extrémité, si elles desservent deux parcelles ou plus.

3.3 En cas d'aménagement d'ensemble, les accès sur la voie publique seront mutualisés. Elle ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers, ni empêcher le bon fonctionnement de la circulation générale et de ne doit pas supprimer de place sur le domaine public. Les risques seront appréciés fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

3.4 Chaque unité foncière ne peut disposer que d'un seul et unique accès à la voie publique qui la dessert.

3.5 Les portails des accès donnant directement sur une route départementale doivent être implantés en retrait minimum de 5m mesurés depuis la limite du domaine public. Si l'implantation du bâti sur le terrain ne permet pas le respect de cette règle, alors le portail installé doit être obligatoirement doté d'un système d'ouverture à distance.

## **ARTICLE U1/4. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **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 hydrants).

### **4.2 Assainissement**

Le raccordement au réseau d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire. Toutes dispositions seront prises par le constructeur pour rendre le raccordement des réseaux séparatifs relatifs aux eaux usées et aux eaux pluviales 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 dès lors que la parcelle cadastrale est desservie soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage dument enregistrées soit, à défaut de ce dernier, être équipée d'un assainissement non collectif conformément à la réglementation en vigueur et notamment aux articles L1331-1 à 8 du Code de la Santé Publique.

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. Un arrêté de branchement délivré par le maître d'ouvrage du système d'assainissement en détermine les caractéristiques techniques.

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. Conformément aux réglementations en vigueur, un prétraitement peut être exigé, dans le cadre des conditions d'admission des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement. Une convention de déversement peut être rédigée pour encadrer les conditions techniques et financières du rejet au réseau de collecte par l'organisme compétent.

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, à défaut, dans les réseaux collectant ces eaux. De manière à éviter la surcharge des réseaux, des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (infiltration) doivent être systématiquement recherchées et appliquées pour gérer toutes les eaux pluviales à la parcelle.

A défaut de ne pouvoir infiltrer les eaux sur la parcelle (impossibilité liée au site, contraintes techniques particulières, ...), un stockage sur site est obligatoire avec restitution des eaux pluviales en réseau, à débit régulé. 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 2024 (règlement) et de son cahier d'application. Les demandes de dérogation sont sollicitées et justifiées auprès de la commune et du gestionnaire du réseau.

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.

Par ailleurs, 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.

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.

Dans tous les cas, il convient de se référer aux prescriptions du SAGE de la Mauldre qui 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 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. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

### **ARTICLE U1/6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

6.1 En cas d'opération de construction desservie directement depuis l'emprise publique (sans voie privée), les constructions doivent s'implanter dans une bande de 5,00m à 20,00m de profondeur mesurée depuis la limite de l'emprise publique.

A partir de la limite de l'emprise publique ou des voies privées qui les desservent, 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 :

- d'un abri de jardin, à condition que celui-ci demeure non visible depuis l'espace public et respecte une surface de plancher de moins de 8,00m<sup>2</sup>, ainsi qu'une hauteur inférieure à 2,50m au faîtage.
- d'une véranda, à condition que celle-ci respecte une surface de plancher de moins de 15,00m<sup>2</sup>.

En cas d'opération de construction d'au moins 4 logements tous affectés aux logements intermédiaires ou collectifs, la profondeur de la bande constructible est portée à un maximum de 30,00 m.

La bande constructible se mesure à partir de la limite d'emprise de la voie qui dessert la ou les construction(s).

En cas de construction nouvelle sur un terrain bordé par plusieurs voies, la bande constructible se mesure à partir d'au moins une limite partagée avec l'une de ces voies. Dans tous les cas, l'implantation de la ou des constructions nouvelles devra se faire de façon à assurer une bonne intégration du projet dans le paysage bâti environnant, en cohérence avec l'implantation des constructions voisines.

6.2 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 SEPARATIVES 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.

Les piscines (semi-enterrées ou non), constitutives ou non de surface de plancher, doivent s'implanter à une distance minimum de 5,00 m mesurée depuis chaque limite séparative de propriété.

## **ARTICLE U1/8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

- qu'elle respecte les articles U1/7 et 9 du présent règlement
- que tout point de façade ou de pignon soit situé à une distance de :
  - o 6,50 m minimum en cas de vue directe sur l'une des façades
  - o 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. En cas d'unité foncière classée à la fois en zone urbaine et en zone naturelle et/ou agricole au règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme, la règle d'emprise au sol se rapporte uniquement au niveau de la surface classée en zone urbaine.

9.2 Cette règle s'applique à tous les lots issus d'une division de terrain.

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

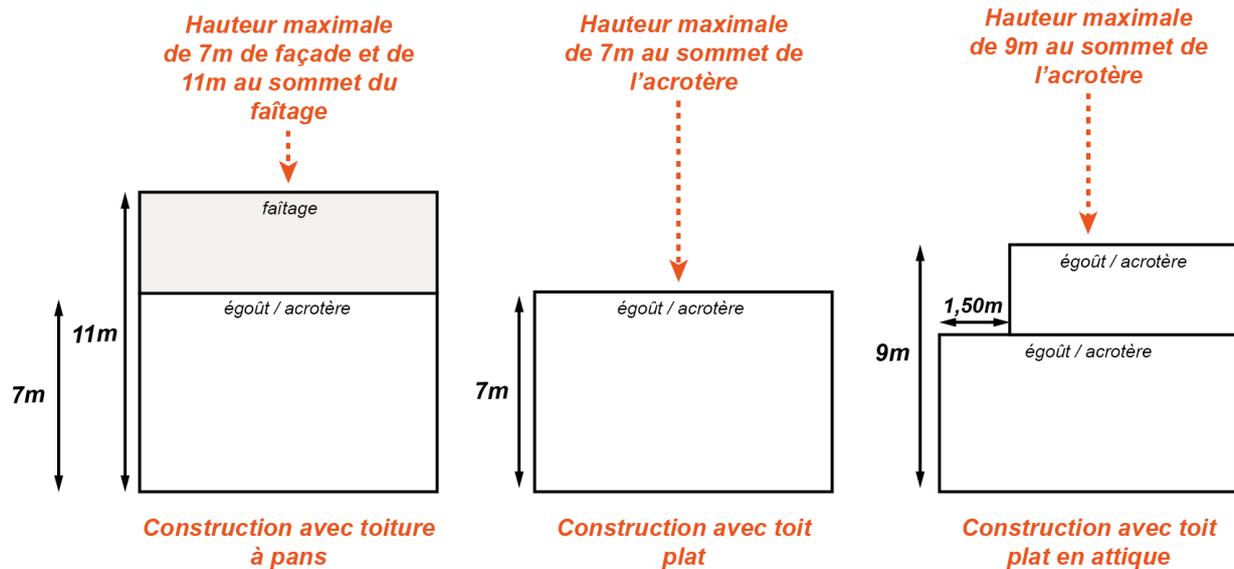
## **ARTICLE U1/10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les règles de hauteur fixées sont systématiquement rapportées au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux. C'est au projet de s'adapter à la topographie initiale du terrain et non l'inverse.

10.1 La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 7,00 m mesurés à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 11,00 m mesurés au faitage (équivalent à R+1+C).
- En cas de construction à toit plat avec étage-attique : 9,00 m au sommet de l'acrotère pour les immeubles dont le dernier étage est en attique. Le retrait de l'étage-attique devra être au minimum de 1,50 m et au maximum de 2,50 m par rapport à la façade.

### Zone U1 - Schéma - Hauteur maximale des constructions



## ARTICLE U1/11. ASPECT EXTERIEUR

### 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 du SPR 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 Traitement des toitures

Toute ouverture réalisée sur une toiture devra être plus haute que large.

L'axe des ouvertures réalisées sur une toiture devra respecter un strict alignement avec l'axe des ouvertures présentes sur les niveaux inférieurs de la construction.

Les ouvertures réalisées sur un même pan de toiture ne pourront être distantes de moins 3 mètres les unes par rapport aux autres.

Concernant les ouvertures sur toitures, les règles applicables sont celles édictées par le Site Patrimonial Remarquable (SPR) dans les secteurs couverts par celui-ci.

### 11.2c Panneaux solaires ou photovoltaïques, éoliennes et installations diverses pour la production d'énergie et les télécommunications

En complément des dispositions de la présente zone, les installations dédiées à la production d'énergies renouvelables devront respecter les règles d'aspect énoncées à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement écrit.

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.

Tout dispositif installé pour permettre soit une production d'énergie (éolienne, panneaux solaires, photovoltaïques), soit le chauffage ou le refroidissement d'un bâtiment (climatisation, pompe à chaleur, chaudière, ...), ou encore la réception/émission de télécommunications (antennes, paraboles, ...) doit demeurer non visible depuis l'espace public, hormis tous matériaux qualitatifs s'intégrant parfaitement à l'existant.

### 11.2 d Les clôtures

Les murs de clôture qui présentent un caractère de murs anciens et qui ont été repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (*anciennement L.123-1-7*) (*annexe n°5 - L*) ne peuvent être démolis que si des conditions sanitaires ou de vétusté l'exigent. Toute démolition qui ne serait pas liée à un caractère vétuste ou qui ne ferait pas l'objet d'une demande de permis de démolir impliquera une reconstruction à l'identique. 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.

En limites séparatives de propriété, sont interdits :

- les clôtures en mur plein ;
- les constructions et édifices nouvelles qui ne correspondraient pas aux références typologiques de l'environnement existant.

### 11.3 Séquences urbaines présentant un intérêt patrimonial

Au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (*anciennement L.123-1-7*), certains éléments de paysage remarquables ont été identifiés et font l'objet de préconisations particulières (*annexe n°5 - L*).

## **ARTICLE U1/12. STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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. L'espace de stationnement peut également être composé en pavés enherbés perméables aux eaux de pluie. Il est également possible de créer des noues accompagnées de plantes phyto-épuratrices.

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. Dans tous les cas, il convient de se référer aux prescriptions du SAGE de la Mauldre qui s'appliquent sur le territoire de Neauphle-le-Château.

### 12.3 Normes de stationnement par destination et sous-destination de construction

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES
<b>Habitation</b>	<p><b><u>Logement</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 places de stationnement par logement créé. Cette norme s'applique pour tout type de logement (individuel, intermédiaire, collectif), ainsi que pour les logements locatifs sociaux. La norme s'applique également pour tout logement créé à la suite d'une division ou transformation de bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.</li> <li>• Pour toute réhabilitation ou transformation qui n'entraîne ni la création de surface de plancher, ni la création de nouveaux logements, la création de place de stationnement n'est pas obligatoire.</li> <li>• Pour toute réhabilitation ou transformation qui entraîne la création de surface de plancher supplémentaire et/ou de nouveaux logements, il est attendu la création d'une place de stationnement par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire ou 2 places de stationnement pour chaque nouveau logement créé.</li> <li>• Les opérations de logement collectif devront prévoir en complément 10% de places visiteurs plus une place de deux roues par logement.</li> <li>• Pour les opérations de logement collectif, il doit être réalisé au minimum une place par logement sous forme de parc de stationnement couvert.</li> </ul> <p><b><u>Hébergement</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement pour 2 chambres</li> </ul>
<b>Commerces et activités de services</b>	<p><b><u>Artisanat</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul> <p><b><u>Commerce de détails</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement par tranche de 15m<sup>2</sup> de surface de vente</li> </ul> <p><b><u>Hébergement hôtelier et touristique</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement pour 2 chambres</li> </ul>
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b>	<p><b><u>Bureau</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement par tranche de 15m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>
<b>Autres destinations et sous-destinations</b>	<p>Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.</p> <p>Ce nombre de places, calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation, devra permettre, compte tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques et privées.</p> <p>En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué.</p>

12.4 Il est possible de déroger à l'application de ces normes en cas de preuve apportée quant à la détention d'un espace de stationnement suffisant, directement rattaché au bien immobilier concerné par le projet et situé à une distance maximum de 150 mètres mesurée depuis ce bien, sous réserve que cet espace de stationnement ne soit pas soustrait à un autre bien immobilier.

12.5 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.

#### 12.6 Stationnement des deux-roues non motorisés ou « modes-doux »

Les constructions neuves à vocation d'habitation (à l'exception des logements individuels et de leurs annexes) comporteront un espace fermé suffisamment dimensionné pour le stationnement des deux-roues non motorisés. En cas d'espace rattaché à de l'habitat collectif, celui-ci devra comprendre au minimum l'équivalent de 1 place de stationnement par logement créé. Un abri couvert à cet usage pourra être autorisé. Une localisation en rez-de-chaussée avec un accès direct sur la rue sera privilégiée. Toute autre localisation devra faciliter au maximum l'usage des deux-roues.

### **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.

30% minimum du terrain doit être préservé en espace vert de pleine terre sans aucune construction en infrastructure. Ces espaces doivent faire l'objet d'un traitement végétal et paysager et doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100m<sup>2</sup> de terrain en pleine terre. Il devra ainsi être planté au moins un arbre de haute tige par tranche entière de terrain en pleine terre dont la superficie est au minimum de 100m<sup>2</sup>, l'arbre devant être implanté à une distance minimum de 2,50m mesurée depuis chaque limite séparative de propriété.

(cf. document 5 – Annexe « O »)

### **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.

Envoyé en préfecture le 28/01/2025  
Reçu en préfecture le 28/01/2025  
Publié le  
ID : 078-217804426-20250127-2025\_01\_02-DE

# ZONE U2

## SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

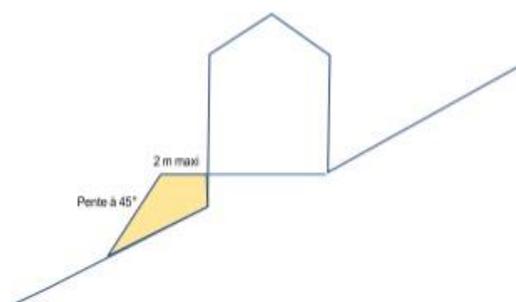
### ARTICLE U2/1. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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 mobil-homes, des caravanes et des camping-cars (à l'exception de caravane et/ou de camping-car situés dans un bâtiment ou sous abri et rattaché à la construction principale).
- 1.4 Les terrains de camping.
- 1.5 L'ouverture ou l'exploitation de carrières.
- 1.6 En dehors du périmètre de droit de préemption des fonds de commerces, des fonds artisanaux et des baux commerciaux défini en application de l'article R.214-1 du Code de l'Urbanisme, reporté au règlement graphique et annexé au Plan Local d'Urbanisme (*annexe n°5 – P*), les commerces de détails sont interdits au titre de l'article R.151-30. A l'intérieur de ce même-périmètre, les entrepôts sont interdits, tandis que les commerces de détails doivent obligatoirement accueillir une surface de vente.

### ARTICLE U2/2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 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 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 50% de la Surface de Plancher totale du bâtiment.
- 2.3 Les affouillements et exhaussements des sols ne sont autorisés que dans la mesure où ils sont liés à des travaux de construction. Les constructions autorisées doivent respecter le terrain naturel sans mouvements de terrains artificiels, sauf pour les terrains à fortes pentes (supérieures à 10%) où il est possible de terrasser sur 2 mètres maximum au droit de la construction et avec une pente de 45° pour rejoindre le sol naturel. Les terres excédentaires doivent être évacuées et non réparties sur la parcelle.



## 2.4 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.

## 2.5 Servitude en vue de la mixité dans l'habitat

Au titre de l'article L.151-15 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.

En cas de terrain divisé une seconde fois, la construction réalisée sur la parcelle issue de cette division doit être affecté au logement aidé.

### - Opération de 2 logements et moins.

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

### - Opération de 3 à 19 logements.

25% 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.

2.6 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.

2.7 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 U2/3. ACCES ET VOIRIE

3.1 Pour être constructible, tout terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée carrossée, 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 L'emprise totale des voies privées à créer doit présenter une largeur minimale de 4,00 m, hors espaces

dédiés aux stationnements. Les voies en impasse doivent disposer d'une extrémité, si elles desservent deux parcelles ou plus.

3.3 En cas d'aménagement d'ensemble, les accès sur la voie publique seront mutualisés. Elle ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers, ni empêcher le bon fonctionnement de la circulation générale et de ne doit pas supprimer de place sur le domaine public. Les risques seront appréciés fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

3.4 Chaque unité foncière ne peut disposer que d'un seul et unique accès à la voie publique qui la dessert.

3.5 Les portails des accès donnant directement sur une route départementale doivent être implantés en retrait minimum de 5m mesurés depuis la limite du domaine public. Si l'implantation du bâti sur le terrain ne permet pas le respect de cette règle, alors le portail installé doit être obligatoirement doté d'un système d'ouverture à distance.

## ARTICLE U2/4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 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 hydrants).

### 4.2 Assainissement

Le raccordement au réseau d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire. Toutes dispositions seront prises par le constructeur pour rendre possible le raccordement des réseaux séparatifs relatifs aux eaux usées et aux eaux pluviales 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 dès lors que la parcelle cadastrale est desservie soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage dument enregistrées soit, à défaut de ce dernier, être équipée d'un assainissement non collectif conformément à la réglementation en vigueur et notamment aux articles L1331-1 à 8 du Code de la Santé Publique.

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. Un arrêté de branchement délivré par le maître d'ouvrage du système d'assainissement en détermine les caractéristiques techniques.

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. Conformément aux réglementations en vigueur, un prétraitement peut être exigé, dans le cadre des conditions d'admission des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement. Une convention de déversement peut être rédigée pour encadrer les conditions techniques et financières du rejet au réseau de collecte par l'organisme compétent.

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, à défaut, dans les réseaux collectant ces eaux. De manière à éviter la surcharge des réseaux, des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (infiltration) doivent être systématiquement recherchées et appliquées pour gérer toutes les eaux pluviales à la parcelle.

A défaut de ne pouvoir infiltrer les eaux sur la parcelle (impossibilité liée au site, contraintes techniques particulières, ...), un stockage sur site est obligatoire avec restitution des eaux pluviales en réseau, à débit régulé. 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 (*cf. Annexe 1 du présent règlement*) et de son cahier d'application. Les demandes de dérogation sont sollicitées et justifiées auprès de la commune et du gestionnaire du réseau.

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

Par ailleurs, 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.

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.

Dans tous les cas, il convient de se référer aux prescriptions du SAGE de la Mauldre qui 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 l'intérêt des lieux avoisinants.

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

Les antennes paraboliques devront être implantées de façon à ne pas être visibles 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 U2/5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

### **ARTICLE U2/6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

- 6.1 En cas d'opération de construction desservie directement depuis l'emprise publique (sans voie privée), les constructions doivent s'implanter dans une bande de 5,00m à 20,00m de profondeur mesurée depuis la limite de l'emprise publique.

A partir de la limite de l'emprise publique ou des voies privées qui les desservent, 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 :

- d'un abri de jardin, à condition que celui-ci demeure non visible depuis l'espace public et respecte une surface de plancher de moins de 8,00m<sup>2</sup>, ainsi qu'une hauteur inférieure à 2,50m au faîtage.
- d'une véranda, à condition que celle-ci respecte une surface de plancher de moins de 15,00m<sup>2</sup>.

En cas d'opération de construction d'au moins 4 logements tous affectés à des logements collectifs, la profondeur de la bande constructible est portée à un maximum de 30,00 m.

La bande constructible se mesure à partir de la limite d'emprise de la voie qui dessert la ou les construction(s).

En cas de construction nouvelle sur un terrain bordé par plusieurs voies, la bande constructible se mesure à partir d'au moins une limite partagée avec l'une de ces voies. Dans tous les cas, l'implantation de la ou des constructions nouvelles devra se faire de façon à assurer une bonne intégration du projet dans le paysage bâti environnant, en cohérence avec l'implantation des constructions voisines.

- 6.2 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 U2/7 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 U2/7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN**

7.1 Dans la bande constructible d'une profondeur de 20,00 m, définie à l'article U2/6, 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 existantes à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme 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.

Les piscines (semi-enterrées ou non), constitutives ou non de surface de plancher, doivent s'implanter à une distance minimum de 5,00 m mesurée depuis chaque limite séparative de propriété.

## **ARTICLE U2/8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

- qu'elle respecte les articles U2/7 et 9 du présent règlement
- que tout point de façade ou de pignon soit situé à une distance de :
  - o 6,50 m minimum en cas de vue directe sur l'une des façades
  - o 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 U2/9. EMPRISE AU SOL**

9.1 L'emprise au sol des constructions toutes annexes comprises, ne peut excéder 20% de la superficie du terrain. En cas d'unité foncière classée à la fois en zone urbaine et en zone naturelle et/ou agricole au règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme, la règle d'emprise au sol se rapporte uniquement au niveau de la surface classée en zone urbaine.

9.2 Cette règle s'applique à tous les lots issus d'une division de terrain.

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

## ARTICLE U2/10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les règles de hauteur fixées sont systématiquement rapportées au faîtage (ou point le plus haut de la construction) depuis le niveau de la voie publique desservant le terrain d'assiette de l'opération. C'est au projet de s'adapter à la topographie initiale du terrain et non l'inverse.

10.1 La hauteur des constructions ne peut excéder 5,50 m mesurés à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 9,00 m mesurés au faîtage (équivalent à R+C).

## ARTICLE U2/11. ASPECT EXTERIEUR

### 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 du SPR 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 Traitement des toitures

Toute ouverture réalisée sur une toiture devra être plus haute que large.

L'axe des ouvertures réalisées sur une toiture devra respecter un strict alignement avec l'axe des ouvertures présentes sur les niveaux inférieurs de la construction.

Les ouvertures réalisées sur un même pan de toiture ne pourront être distantes de moins 3 mètres les unes par rapport aux autres.

Concernant les ouvertures sur toitures, les règles applicables sont celles édictées par le Site Patrimonial Remarquable (SPR) dans les secteurs couverts par celui-ci.

#### 11.2c Panneaux solaires ou photovoltaïques et éoliennes et installations diverses pour la production d'énergie et les télécommunications

En complément des dispositions de la présente zone, les installations dédiées à la production d'énergies renouvelables devront respecter les règles d'aspect énoncées à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement écrit.

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.

Tout dispositif installé pour permettre soit une production d'énergie (éolienne, panneaux solaires, photovoltaïques), soit le chauffage ou le refroidissement d'un bâtiment (climatisation, pompe à chaleur, chaudière, ...), ou encore la réception/émission de télécommunications (antennes, paraboles, ...) doit demeurer non visible depuis l'espace public, hormis tous matériaux qualitatifs s'intégrant parfaitement à l'existant.

#### 11.2 d Les clôtures

Les murs de clôture qui présentent un caractère de murs anciens et qui ont été repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (*anciennement L.123-1-7*) (*annexe n°5 - L*) ne peuvent être démolis que si des conditions sanitaires ou de vétusté l'exigent. Toute démolition qui ne serait pas liée à un caractère vétuste

ou qui ne ferait pas l'objet d'une demande de permis de démolir impliquera une reconstruction à l'identique. 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.

En limites séparatives de propriété, sont interdits :

- les clôtures en mur plein ;
- les constructions et édifications nouvelles qui ne correspondraient pas aux références typologiques de l'environnement existant.

### 11.3 Séquences urbaines présentant un intérêt patrimonial

Au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (*anciennement L. 123-1-7*), certains éléments de paysage remarquables ont été identifiés et font l'objet de préconisations particulières (*cf. document 5 – Annexe « L »*).

## ARTICLE U2/12. STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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. L'espace de stationnement peut également être composé en pavés enherbés perméables aux eaux de pluie. Il est également possible de créer des noues accompagnées de plantes phyto-épuratrice

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. Dans tous les cas, il convient de se référer aux prescriptions du SAGE de la Mauldre qui s'appliquent sur le territoire de Neauphle-le-Château.

### 12.2 Normes de stationnement par destination et sous-destination de construction

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES
Habitation	<p><b><u>Logement</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 places de stationnement par logement créé. Cette norme s'applique pour tout type de logement (individuel, intermédiaire, collectif), ainsi que pour les logements locatifs sociaux. La norme s'applique également pour tout logement créé à la suite d'une division ou transformation de bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.</li> <li>• Pour toute réhabilitation ou transformation qui n'entraîne ni la création de surface de plancher, ni la création de nouveaux logements, la création de place de stationnement n'est pas obligatoire.</li> <li>• Pour toute réhabilitation ou transformation qui entraîne la création de surface de plancher supplémentaire et/ou de nouveaux logements, il est attendu la création d'une place de stationnement par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire ou 2 places de stationnement pour chaque nouveau logement créé.</li> <li>• Les opérations de logement collectif devront prévoir en complément 10% de places visiteurs plus une place de deux roues par logement.</li> <li>• Pour les opérations de logement collectif, il doit être réalisé au minimum une place par logement sous forme de parc de stationnement couvert.</li> </ul> <p><b><u>Hébergement</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement pour 2 chambres</li> </ul>
Commerces et activités de services	<p><b><u>Artisanat</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul> <p><b><u>Commerce de détails</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement par tranche de 15m<sup>2</sup> de surface de vente</li> </ul> <p><b><u>Hébergement hôtelier et touristique</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement pour 2 chambres</li> </ul>
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	<p><b><u>Bureau</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement par tranche de 15m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>

<p style="text-align: center;"><b>Autres destinations et sous-destinations</b></p>	<p>Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.</p> <p>Ce nombre de places, calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation, devra permettre, compte tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques et privées.</p> <p>En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué.</p>
--	---

12.3 Il est possible de déroger à l'application de ces normes en cas de preuve apportée quant à la détention d'un espace de stationnement suffisant, directement rattaché au bien immobilier concerné par le projet et situé à une distance maximum de 150 mètres mesurée depuis ce bien, sous réserve que cet espace de stationnement ne soit pas soustrait à un autre bien immobilier.

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.

#### 12.5 Stationnement des deux-roues non motorisés ou « modes-doux »

Les constructions neuves à vocation d'habitation (à l'exception des logements individuels et de leurs annexes) comporteront un espace fermé suffisamment dimensionné pour le stationnement des deux-roues non motorisés. En cas d'espace rattaché à de l'habitat collectif, celui-ci devra comprendre au minimum l'équivalent de 1 place de stationnement par logement créé. Un abri couvert à cet usage pourra être autorisé. Une localisation en rez-de-chaussée avec un accès direct sur la rue sera privilégiée. Toute autre localisation devra faciliter au maximum l'usage des deux-roues.

### **ARTICLE U2/13. 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.<sup>2</sup> 30% minimum du terrain doit être préservé en espace vert de pleine terre sans aucune construction en infrastructure. Ces espaces doivent faire l'objet d'un traitement végétal et paysager et doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100m<sup>2</sup> de terrain en pleine terre. Il devra ainsi être planté au moins un arbre de haute tige par tranche entière de terrain en pleine terre dont la superficie est au minimum de 100m<sup>2</sup>, l'arbre devant être implanté à une distance minimum de 2,50m mesurée depuis chaque limite séparative de propriété.

(cf. document 5 – Annexe « O »)

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

#### **ARTICLE U2/14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

14.1 Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,30 pour l'ensemble du secteur.

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

# ZONES U3 ET U3<sub>1</sub>

## SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE U3/1. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

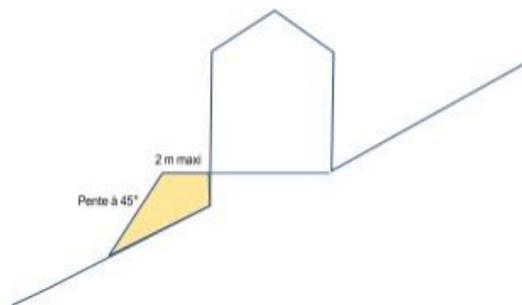
Sont interdits :

- 1.1 Les commerces et les activités artisanales et industrielles ainsi que 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 mobil-homes, des caravanes et des camping-cars (à l'exception de caravane et/ou de camping-car situés dans un bâtiment ou sous abri et rattaché à la construction principale).
- 1.4 Les terrains de camping.
- 1.5 L'ouverture ou l'exploitation de carrières.

En dehors du périmètre de droit de préemption des fonds de commerces, des fonds artisanaux et des baux commerciaux défini en application de l'article R.214-1 du Code de l'Urbanisme, reporté au règlement graphique et annexé au Plan Local d'Urbanisme (*annexe n°5 - P*), les commerces de détails sont interdits au titre de l'article R.151-30.

### ARTICLE U3/2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 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 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 50% de la Surface de Plancher totale du bâtiment.
- 2.3 Les affouillements et exhaussements des sols ne sont autorisés que dans la mesure où ils sont liés à des travaux de construction. Les constructions autorisées doivent respecter le terrain naturel sans mouvements de terrains artificiels, sauf pour les terrains à fortes pentes (supérieures à 10%) où il est possible de terrasser sur 2 mètres maximum au droit de la construction et avec une pente de 45° pour rejoindre le sol naturel. Les terres excédentaires doivent être évacuées et non réparties sur la parcelle.



#### 2.4 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.

### 2.5 Servitude en vue de la mixité dans l'habitat

Au titre de l'article L.151-15 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.

En cas de terrain divisé une seconde fois, la construction réalisée sur la parcelle issue de cette division doit être affecté au logement aidé.

#### - **Opération de 2 logements et moins.**

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

#### - **Opération de 3 à 19 logements.**

25% 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.

2.6 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 U3/3. ACCES ET VOIRIE**

3.1 Pour être constructible, tout terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée carrossée, 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 L'emprise totale des voies privées à créer doit présenter une largeur minimale de 4,00 m, hors espaces dédiés aux stationnements. Les voies en impasse doivent disposer d'une aire de retournement à leur extrémité, si elles desservent deux parcelles ou plus.

3.3 En cas d'aménagement d'ensemble, les accès sur la voie publique seront mutualisés. Elle ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers, ni empêcher le bon fonctionnement de la circulation générale et de ne doit pas supprimer de place sur le domaine public. Les risques seront appréciés fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

3.4 Chaque unité foncière ne peut disposer que d'un seul et unique accès à la voie publique qui la dessert.

3.5 Les portails des accès donnant directement sur une route départementale doivent être implantés en retrait minimum de 5m mesurés depuis la limite du domaine public. Si l'implantation du bâti sur le terrain ne permet

pas le respect de cette règle, alors le portail installé doit être obligatoirement à une certaine distance.

## ARTICLE U3/4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 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 hydrants).

### 4.2 Assainissement

Le raccordement au réseau d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire. Toutes dispositions seront prises par le constructeur pour rendre possible le raccordement des réseaux séparatifs relatifs aux eaux usées et aux eaux pluviales 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 dès lors que la parcelle cadastrale est desservie soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage dûment enregistrées soit, à défaut de ce dernier, être équipée d'un assainissement non collectif conformément à la réglementation en vigueur et notamment aux articles L1331-1 à 8 du Code de la Santé Publique.

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. Un arrêté de branchement délivré par le maître d'ouvrage du système d'assainissement en détermine les caractéristiques techniques.

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 résiduelles 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. Conformément aux réglementations en vigueur, un prétraitement peut être exigé, dans le cadre des conditions d'admission des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement. Une convention de déversement peut être rédigée pour encadrer les conditions techniques et financières du rejet au réseau de collecte par l'organisme compétent.

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, à défaut, dans les réseaux collectant ces eaux. De manière à éviter la surcharge des réseaux, des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (infiltration) doivent être systématiquement recherchées et appliquées pour gérer toutes les eaux pluviales à la parcelle.

À défaut de ne pouvoir infiltrer les eaux sur la parcelle (impossibilité liée au site, contraintes techniques particulières, ...), un stockage sur site est obligatoire avec restitution des eaux pluviales en réseau, à débit régulé. 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 (cf. *Annexe 1 du présent règlement*) et de son cahier d'application. Les demandes de dérogation sont sollicitées et justifiées auprès de la commune et du gestionnaire du réseau.

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. Par ailleurs, 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.

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.

Dans tous les cas, il convient de se référer aux prescriptions du SAGE de la Mauldre qui 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 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 U3/5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

### **ARTICLE U3/6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Sauf alignements spécifiques indiqués au plan et annexés au dossier de PLU (cf. document 5 – Annexe « M »), les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 5,00 m mesurés depuis la limite de l'emprise publique ou des voies privées.

### **ARTICLE U3/7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN**

7.1 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 existantes à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme 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.

Les piscines (semi-enterrées ou non), constitutives ou non de surface de plancher, doivent s'implanter à une distance minimum de 5,00 m mesurée depuis chaque limite séparative de propriété.

## ARTICLE U3/8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR UNE MEME PROPRIETE

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

- qu'elle respecte les articles U3/7 et 9 du présent règlement
- que tout point de façade ou de pignon soit situé à une distance de :
  - o 6,50 m minimum en cas de vue directe sur l'une des façades
  - o 4,00 m minimum en cas de murs aveugles ou d'absence de vues sur les deux façades

## ARTICLE U3/9. EMPRISE AU SOL

9.1 L'emprise au sol des constructions toutes annexes comprises, ne peut excéder 15% de la superficie du terrain. En cas d'unité foncière classée à la fois en zone urbaine et en zone naturelle et/ou agricole au règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme, la règle d'emprise au sol se rapporte uniquement au niveau de la surface classée en zone urbaine.

9.2 Cette règle s'applique à tous les lots issus d'une division de terrain.

## ARTICLE U3/10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les règles de hauteur fixées sont systématiquement rapportées au faîtage (ou point le plus haut de la construction) depuis le niveau de la voie publique desservant le terrain d'assiette de l'opération. C'est au projet de s'adapter à la topographie initiale du terrain et non l'inverse.

10.1 La hauteur des constructions ne peut excéder 4,00 m mesurés à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 8,00 m mesurés au faîtage (équivalent à R+C).

## ARTICLE U3/11. ASPECT EXTERIEUR

### 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 du SPR 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 Traitement des toitures

Toute ouverture réalisée sur une toiture devra être plus haute que large.

L'axe des ouvertures réalisées sur une toiture devra respecter un strict alignement avec l'axe des ouvertures présentes sur les niveaux inférieurs de la construction.

Les ouvertures réalisées sur un même pan de toiture ne pourront être distantes de moins 3 mètres les unes par rapport aux autres.

Concernant les ouvertures sur toitures, les règles applicables sont celles édictées par le Site Patrimonial Remarquable (SPR) dans les secteurs couverts par celui-ci.

#### 11.2c Panneaux solaires ou photovoltaïques et éoliennes et installations diverses pour la production d'énergie et les télécommunications

En complément des dispositions de la présente zone, les installations dédiées à la production d'énergies renouvelables devront respecter les règles d'aspect énoncées à l'article 4 des dispositions générales du

présent règlement écrit.

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.

Tout dispositif installé pour permettre soit une production d'énergie (éolienne, panneaux solaires, photovoltaïques), soit le chauffage ou le refroidissement d'un bâtiment (climatisation, pompe à chaleur, chaudière, ...), ou encore la réception/émission de télécommunications (antennes, paraboles, ...) doit demeurer non visible depuis l'espace public, hormis tous matériaux qualitatifs s'intégrant parfaitement à l'existant.

#### 11.2 d Les clôtures

Les murs de clôture qui présentent un caractère de murs anciens et qui ont été repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (*anciennement L.123-1-7*) (*cf. document 5 – Annexe « L »*) ne peuvent être démolis que si des conditions sanitaires ou de vétusté l'exigent. Toute démolition qui ne serait pas liée à un caractère vétuste ou qui ne ferait pas l'objet d'une demande de permis de démolir impliquera une reconstruction à l'identique. 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 2,00 m.

En limites séparatives de propriété, sont interdits :

- les clôtures en mur plein ;
- les constructions et édifications nouvelles qui ne correspondraient pas aux références typologiques de l'environnement existant.

#### 11.3 Séquences urbaines présentant un intérêt patrimonial

Au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (*anciennement L.123-1-7*), certains éléments de paysage remarquables ont été identifiés et font l'objet de préconisations particulières (*cf. document 5 – Annexe « L »*).

### **ARTICLE U3/12. STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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. L'espace de stationnement peut également être composé en pavés enherbés perméables aux eaux de pluie. Il est également possible de créer des noues accompagnées de plantes phyto-épurations.

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. Dans tous les cas, il convient de se référer aux prescriptions du SAGE de la Mauldre qui s'appliquent sur le territoire de Neauphle-le-Château.

### 12.3 Normes de stationnement par destination et sous-destination de construction

#### 12.4

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES
<p><b>Habitation</b></p>	<p><b><u>Logement</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 places de stationnement par logement créé. Cette norme s'applique pour tout type de logement (individuel, intermédiaire, collectif), ainsi que pour les logements locatifs sociaux. La norme s'applique également pour tout logement créé à la suite d'une division ou transformation de bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.</li> <li>• Pour toute réhabilitation ou transformation qui n'entraîne ni la création de surface de plancher, ni la création de nouveaux logements, la création de place de stationnement n'est pas obligatoire.</li> <li>• Pour toute réhabilitation ou transformation qui entraîne la création de surface de plancher supplémentaire et/ou de nouveaux logements, il est attendu la création d'une place de stationnement par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire ou 2 places de stationnement pour chaque nouveau logement créé.</li> <li>• Les opérations de logement collectif devront prévoir en complément 10% de places visiteurs plus une place de deux roues par logement.</li> <li>• Pour les opérations de logement collectif, il doit être réalisé au minimum une place par logement sous forme de parc de stationnement couvert.</li> </ul> <p><b><u>Hébergement</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement pour 2 chambres</li> </ul>
<p><b>Commerces et activités de services</b></p>	<p><b><u>Artisanat</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul> <p><b><u>Commerce de détails</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement par tranche de 15m<sup>2</sup> de surface de vente</li> </ul> <p><b><u>Hébergement hôtelier et touristique</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement pour 2 chambres</li> </ul>
<p><b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b></p>	<p><b><u>Bureau</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement par tranche de 15m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>
<p><b>Autres destinations et sous-destinations</b></p>	<p>Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.</p> <p>Ce nombre de places, calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation, devra permettre, compte tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques et privées.</p> <p>En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué.</p>

12.5 Il est possible de déroger à l'application de ces normes en cas de preuve apportée quant à la détention d'un espace de stationnement suffisant, directement rattaché au bien immobilier concerné par le projet et situé à une distance maximum de 150 mètres mesurée depuis ce bien, sous réserve que cet espace de stationnement ne soit pas soustrait à un autre bien immobilier.

12.6 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 réalisation d'aires de stationnement publiques.

#### 12.7 Stationnement des deux-roues non motorisés ou « modes-doux »

Les constructions neuves à vocation d'habitation (à l'exception des logements individuels et de leurs annexes) comporteront un espace fermé suffisamment dimensionné pour le stationnement des deux-roues non motorisés. En cas d'espace rattaché à de l'habitat collectif, celui-ci devra comprendre au minimum l'équivalent de 1 place de stationnement par logement créé. Un abri couvert à cet usage pourra être autorisé. Une localisation en rez-de-chaussée avec un accès direct sur la rue sera privilégiée. Toute autre localisation devra faciliter au maximum l'usage des deux-roues.

### ARTICLE U3/13. 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 50% minimum du terrain doit être préservé en espace vert de pleine terre sans aucune construction en infrastructure. Ces espaces doivent faire l'objet d'un traitement végétal et paysager et doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100m<sup>2</sup> de terrain en pleine terre. Il devra ainsi être planté au moins un arbre de haute tige par tranche entière de terrain en pleine terre dont la superficie est au minimum de 100m<sup>2</sup>, l'arbre devant être implanté à une distance minimum de 2,50m mesurée depuis chaque limite séparative de propriété.

(cf. document 5 – Annexe « O »)

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

#### ARTICLE U3/14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,20 pour l'ensemble du secteur.

# ZONE UCVA ET UCVA1

DANS LES SECTEURS CONCERNÉS, SE REPORTER EGALEMENT AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

## SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

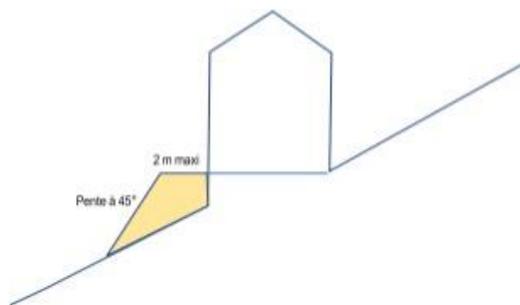
### ARTICLE UCVA/1. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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 mobil-homes, des caravanes et des camping-cars (à l'exception de caravane et/ou de camping-car situés dans un bâtiment ou sous abri et rattaché à la construction principale).
- 1.4 Les terrains de camping.
- 1.5 L'ouverture ou l'exploitation de carrières.
- 1.6 En dehors du périmètre de droit de préemption des fonds de commerces, des fonds artisanaux et des baux commerciaux défini en application de l'article R.214-1 du Code de l'Urbanisme, reporté au règlement graphique et annexé au Plan Local d'Urbanisme (*annexe n°5 - P*), les commerces de détails sont interdits au titre de l'article R.151-30. A l'intérieur de ce même-périmètre, les entrepôts sont interdits, tandis que les commerces de détails doivent obligatoirement accueillir une surface de vente.

### ARTICLE UCVA/2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 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 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 50% de la Surface de Plancher totale du bâtiment.
- 2.3 Les affouillements et exhaussements des sols ne sont autorisés que dans la mesure où ils sont liés à des travaux de construction. Les constructions autorisées doivent respecter le terrain naturel sans mouvements de terrains artificiels, sauf pour les terrains à fortes pentes (supérieures à 10%) où il est possible de terrasser sur 2 mètres maximum au droit de la construction et avec une pente de 45° pour rejoindre le sol naturel. Les terres excédentaires doivent être évacuées et non réparties sur la parcelle.



#### 2.4 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.

#### 2.5 Servitude en vue de la mixité dans l'habitat

Au titre de l'article L.151-15 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.

En cas de terrain divisé une seconde fois, la construction réalisée sur la parcelle issue de de cette division doit être affecté au logement aidé.

##### - **Opération de 2 logements et moins.**

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

##### - **Opération de 3 à 19 logements.**

25% 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.

2.6 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.

#### 2.7 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. ACCES ET VOIRIE

3.1 Pour être constructible, tout terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée carrossée, 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 L'emprise totale des voies privées à créer doit présenter une largeur minimale de 4,00 m, hors espaces dédiés aux stationnements. Les voies en impasse doivent disposer d'une aire de retournement à leur extrémité, si elles desservent deux parcelles ou plus.

3.3 En cas d'aménagement d'ensemble, les accès sur la voie publique seront aménagés de manière à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers, ni empêcher le bon fonctionnement de la circulation générale et de ne doit pas supprimer de place sur le domaine public. Les risques seront appréciés fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

3.4 Chaque unité foncière ne peut disposer que d'un seul et unique accès à la voie publique qui la dessert.

3.5 Les portails des accès donnant directement sur une route départementale doivent être implantés en retrait minimum de 5m mesurés depuis la limite du domaine public. Si l'implantation du bâti sur le terrain ne permet pas le respect de cette règle, alors le portail installé doit être obligatoirement doté d'un système d'ouverture à distance.

## ARTICLE UCVA/4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 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 hydrants).

### 4.2 Assainissement

Le raccordement au réseau d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire. Toutes dispositions seront prises par le constructeur pour rendre possible le raccordement des réseaux séparatifs relatifs aux eaux usées et aux eaux pluviales 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 dès lors que la parcelle cadastrale est desservie soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage dument enregistrées soit, à défaut de ce dernier, être équipée d'un assainissement non collectif conformément à la réglementation en vigueur et notamment aux articles L1331-1 à 8 du Code de la Santé Publique.

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. Un arrêté de branchement délivré par le maître d'ouvrage du système d'assainissement en détermine les caractéristiques techniques.

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. Conformément aux réglementations en vigueur, un prétraitement peut être exigé, dans le cadre des conditions d'admission des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement. Une convention de déversement peut être rédigée pour encadrer les conditions techniques et financières du rejet au réseau de collecte par l'organisme compétent.

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, à défaut, dans les réseaux collectifs. En cas de surcharge des réseaux, des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (infiltration) doivent être systématiquement recherchées et appliquées pour gérer toutes les eaux pluviales à la parcelle.

A défaut de ne pouvoir infiltrer les eaux sur la parcelle (impossibilité liée au site, contraintes techniques particulières, ...), un stockage sur site est obligatoire avec restitution des eaux pluviales en réseau, à débit régulé. 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 (*cf. Annexe 1 du présent règlement*) et de son cahier d'application. Les demandes de dérogation sont sollicitées et justifiées auprès de la commune et du gestionnaire du réseau.

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.

Par ailleurs, 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.

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.

Dans tous les cas, il convient de se référer aux prescriptions du SAGE de la Mauldre qui 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 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. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

### **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 et annexés au dossier de PLU (*cf. document 5 – Annexe « M »*), 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 SEPARATIVES 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.

Les piscines (semi-enterrées ou non), constitutives ou non de surface de plancher, doivent s'implanter à une distance minimum de 5,00 m mesurée depuis chaque limite séparative de propriété.

## **ARTICLE UCVA/8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

- qu'elle respecte les articles UCVA/7 et 9 du présent règlement
- que tout point de façade ou de pignon soit situé à une distance de :
  - o 6,50 m minimum en cas de vue directe sur l'une des façades
  - o 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. En cas d'unité foncière classée à la fois en zone urbaine et en zone naturelle et/ou agricole au règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme, la règle d'emprise au sol se rapporte uniquement au niveau de la surface classée en zone urbaine.

9.2 Cette règle s'applique à tous les lots issus d'une division de terrain.

9.3 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**

Les règles de hauteur fixées sont systématiquement rapportées au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux. C'est au projet de s'adapter à la topographie initiale du terrain et non l'inverse.

10.1 La hauteur des constructions ne peut excéder 5,50 m mesurés à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 9,00 m mesurés au faîtage (équivalent à R+C).

### **Dans le sous-secteur UCVA1 uniquement**

10.2 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 EXTERIEUR

### 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 du SPR 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 matériau 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'ordonnancement 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 s'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.

Toute ouverture réalisée sur une toiture devra être plus haute que large.

L'axe des ouvertures réalisées sur une toiture devra respecter un strict alignement avec l'axe des ouvertures présentes sur les niveaux inférieurs de la construction.

Les ouvertures réalisées sur un même pan de toiture ne pourront être distantes de moins 3 mètres les unes par rapport aux autres.

Concernant les ouvertures sur toitures, les règles applicables sont celles édictées par le Site Patrimonial Remarquable (SPR) dans les secteurs couverts par celui-ci.

#### 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 et installations diverses pour la production d'énergie et les télécommunications

En complément des dispositions de la présente zone, les installations dédiées à la production d'énergies renouvelables devront respecter les règles d'aspect énoncées à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement écrit.

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.

Tout dispositif installé pour permettre soit une production d'énergie (éolienne, panneaux solaires, photovoltaïques), soit le chauffage ou le refroidissement d'un bâtiment (climatisation, pompe à chaleur, chaudière, ...), ou encore la réception/émission de télécommunications (antennes, paraboles, ...) doit demeurer non visible depuis l'espace public, hormis tous matériaux qualitatifs s'intégrant parfaitement à l'existant.

#### 11.2 h Les clôtures

Les murs de clôture qui présentent un caractère de murs anciens et qui ont été repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (*anciennement L. 123-1-7*) (*cf. document 5 – Annexe « L »*) ne peuvent être démolis que si des conditions sanitaires ou de vétusté l'exigent. Toute démolition qui ne serait pas liée à un caractère vétuste ou qui ne ferait pas l'objet d'une demande de permis de démolir impliquera une reconstruction à l'identique. 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.

En limites séparatives de propriété, sont interdits :

- les clôtures en mur plein ;
- les constructions et édifications nouvelles qui ne correspondraient pas aux références typologiques de l'environnement existant.

#### 11.3 Séquences urbaines présentant un intérêt patrimonial

Au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (*anciennement L. 123-1-7*), certains éléments de paysage remarquables ont été identifiés et font l'objet de préconisations particulières (*cf. document 5 – Annexe « L »*).

## **ARTICLE UCVA/12. STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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. Dans tous les cas, il convient de se référer aux prescriptions du SAGE de la Mauldre qui s'appliquent sur le territoire de Neauphle-le-Château.

#### 12.3 Normes de stationnement par destination et sous-destination de construction

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR MOTORISES
<p style="text-align: center;"><b>Habitation</b></p>	<p><b><u>Logement</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 places de stationnement par logement créé. Cette norme s'applique pour tout type de logement (individuel, intermédiaire, collectif), ainsi que pour les logements locatifs sociaux. La norme s'applique également pour tout logement créé à la suite d'une division ou transformation de bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.</li> <li>• Pour toute réhabilitation ou transformation qui n'entraîne ni la création de surface de plancher, ni la création de nouveaux logements, la création de place de stationnement n'est pas obligatoire.</li> <li>• Pour toute réhabilitation ou transformation qui entraîne la création de surface de plancher supplémentaire et/ou de nouveaux logements, il est attendu la création d'une place de stationnement par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire ou 2 places de stationnement pour chaque nouveau logement créé.</li> <li>• Les opérations de logement collectif devront prévoir en complément 10% de places visiteurs plus une place de deux roues par logement.</li> <li>• Pour les opérations de logement collectif, il doit être réalisé au minimum une place par logement sous forme de parc de stationnement couvert.</li> </ul> <p><b><u>Hébergement</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement pour 2 chambres</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>Commerces et activités de services</b></p>	<p><b><u>Artisanat</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul> <p><b><u>Commerce de détails</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement par tranche de 15m<sup>2</sup> de surface de vente</li> </ul> <p><b><u>Hébergement hôtelier et touristique</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement pour 2 chambres</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b></p>	<p><b><u>Bureau</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement par tranche de 15m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>Autres destinations et sous-destinations</b></p>	<p>Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.</p> <p>Ce nombre de places, calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation, devra permettre, compte tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques et privées.</p> <p>En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué.</p>

12.4 Il est possible de déroger à l'application de ces normes en cas de preuve apportée quant à la détention d'un espace de stationnement suffisant, directement rattaché au bien immobilier concerné par le projet et situé à une distance maximum de 150 mètres mesurée depuis ce bien, sous réserve que cet espace de stationnement ne soit pas soustrait à un autre bien immobilier.

12.5 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.

#### 12.6 Stationnement des deux-roues non motorisés ou « modes-doux »

Les constructions neuves à vocation d'habitation (à l'exception des logements individuels et de leurs annexes) comporteront un espace fermé suffisamment dimensionné pour le stationnement des deux-roues non motorisés. En cas d'espace rattaché à de l'habitat collectif, celui-ci devra comprendre au minimum l'équivalent de 1 place de stationnement par logement créé. Un abri couvert à cet usage pourra être autorisé. Une localisation en rez-de-chaussée avec un accès direct sur la rue sera privilégiée. Toute autre localisation devra faciliter au maximum l'usage des deux-roues.

### 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.

(cf. document 5 – Annexe « O »)

### 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.

Envoyé en préfecture le 28/01/2025  
Reçu en préfecture le 28/01/2025  
Publié le  
ID : 078-217804426-20250127-2025\_01\_02-DE

# ZONES UCVB ET UCVB1

DANS LES SECTEURS CONCERNÉS, SE REPORTER EGALEMENT AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

## SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

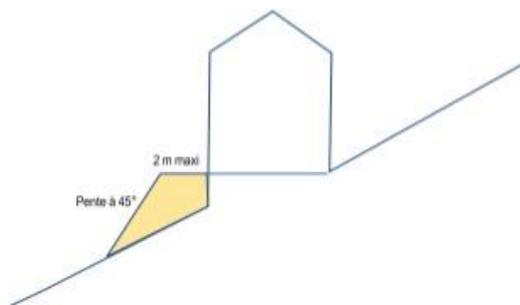
### ARTICLE UCVB/1. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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 mobil-homes, des caravanes et des camping-cars (à l'exception de caravane et/ou de camping-car situés dans un bâtiment ou sous abri et rattaché à la construction principale).
- 1.4 Les terrains de camping
- 1.5 L'ouverture ou l'exploitation de carrières.
- 1.6 En dehors du périmètre de droit de préemption des fonds de commerces, des fonds artisanaux et des baux commerciaux défini en application de l'article R.214-1 du Code de l'Urbanisme, reporté au règlement graphique et annexé au Plan Local d'Urbanisme (*annexe n°5 - P*), les commerces de détails sont interdits au titre de l'article R.151-30. A l'intérieur de ce même-périmètre, les entrepôts sont interdits, tandis que les commerces de détails doivent obligatoirement accueillir une surface de vente.

### ARTICLE UCVB/2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 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 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 50% de la Surface de Plancher totale du bâtiment.
- 2.3 Les affouillements et exhaussements des sols ne sont autorisés que dans la mesure où ils sont liés à des travaux de construction. Les constructions autorisées doivent respecter le terrain naturel sans mouvements de terrains artificiels, sauf pour les terrains à fortes pentes (supérieures à 10%) où il est possible de terrasser sur 2 mètres maximum au droit de la construction et avec une pente de 45° pour rejoindre le sol naturel. Les terres excédentaires doivent être évacuées et non réparties sur la parcelle.



#### 2.4 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.

#### 2.5 Servitude en vue de la mixité dans l'habitat

Au titre de l'article L.151-15 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.

En cas de terrain divisé une seconde fois, la construction réalisée sur la parcelle issue de de cette division doit être affecté au logement aidé.

##### - **Opération de 2 logements et moins.**

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

##### - **Opération de 3 à 19 logements.**

25% 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.

2.6 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 UCVB/3. ACCES ET VOIRIE

3.1 Pour être constructible, tout terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée carrossée, 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 L'emprise totale des voies privées à créer doit présenter une largeur minimale de 4,00 m, hors espaces dédiés aux stationnements. Les voies en impasse doivent disposer d'une aire de retournement à leur extrémité, si elles desservent deux parcelles ou plus.

3.3 En cas d'aménagement d'ensemble, les accès sur la voie publique seront mutualisés. Elle ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers, ni empêcher le bon fonctionnement de la circulation générale et de ne doit pas supprimer de place sur le domaine public. Les risques seront appréciés fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

3.4 Chaque unité foncière ne peut disposer que d'un seul et unique accès à la voie publique qui la dessert.

3.5 Les portails des accès donnant directement sur une route départementale doivent être implantés en retrait minimum de 5m mesurés depuis la limite du domaine public. Si l'implantation du bâti sur le terrain ne permet pas le respect de cette règle, alors le portail installé doit être obligatoirement doté d'un système d'ouverture à distance.

## ARTICLE UCVB/4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 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 hydrants).

### 4.2 Assainissement

Le raccordement au réseau d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire. Toutes dispositions seront prises par le constructeur pour rendre possible le raccordement des réseaux séparatifs relatifs aux eaux usées et aux eaux pluviales 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 dès lors que la parcelle cadastrale est desservie soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage dument enregistrées soit, à défaut de ce dernier, être équipée d'un assainissement non collectif conformément à la réglementation en vigueur et notamment aux articles L1331-1 à 8 du Code de la Santé Publique.

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. Un arrêté de branchement délivré par le maître d'ouvrage du système d'assainissement en détermine les caractéristiques techniques.

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. Conformément aux réglementations en vigueur, un prétraitement peut être exigé, dans le cadre des conditions d'admission des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement. Une convention de déversement peut être rédigée pour encadrer les conditions techniques et financières du rejet au réseau de collecte par l'organisme compétent.

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, à défaut, dans les réseaux collectant ces eaux. De manière à éviter

la surcharge des réseaux, des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (infiltration) doivent être systématiquement recherchées et appliquées pour gérer toutes les eaux pluviales à la parcelle.

A défaut de ne pouvoir infiltrer les eaux sur la parcelle (impossibilité liée au site, contraintes techniques particulières, ...), un stockage sur site est obligatoire avec restitution des eaux pluviales en réseau, à débit régulé. 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 (*cf. Annexe 1 du présent règlement*) et de son cahier d'application. Les demandes de dérogation sont sollicitées et justifiées auprès de la commune et du gestionnaire du réseau.

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.

Par ailleurs, 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.

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.

Dans tous les cas, il convient de se référer aux prescriptions du SAGE de la Mauldre qui 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 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 UCVB/5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

## **ARTICLE UCVB/6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

6.1 Sauf alignements spécifiques indiqués au plan et annexés au dossier de PLU (*cf. document 5 – Annexe « M »*), les constructions peuvent être édifiées en alignement ou en retrait des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées.

## **ARTICLE UCVB/7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN**

7.1 Dans une bande d'une profondeur de 20,00 m à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées, les constructions doivent être édifiées sur l'une au moins des limites latérales.

7.2 Au-delà de la bande des 20,00 m, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites latérales.

Dans tous les cas de figure, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites de fond de parcelle.

7.3 Les constructions implantées en retrait des limites séparatives latérales ou de fond de parcelle, doivent respecter une distance de :

- 6,00 m minimum en cas de vue directe
- 2,50 m en cas de mur aveugle ou d'éclairage sans vue.

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

- 6,00 m minimum en cas de vue directe
- 2,50 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. Ils peuvent en particulier s'adosser aux limites latérales et de fond de parcelle.

Les piscines (semi-enterrées ou non), constitutives ou non de surface de plan, doivent être implantées à une distance minimum de 5,00 m mesurée depuis chaque limite séparative de propriété.

## ARTICLE UCVB/8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 8.1 La construction sur une même propriété de plusieurs bâtiments est autorisée sous réserve :
- qu'elle respecte les articles UCVB/7 et 9 du présent règlement
  - que tout point de façade ou de pignon soit situé à une distance de :
    - o 6,50 m minimum en cas de vue directe sur l'une des façades
    - o 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 UCVB/9. EMPRISE AU SOL

9.1 L'emprise au sol des constructions toutes annexes comprises, ne peut excéder 45% de la superficie du terrain. En cas d'unité foncière classée à la fois en zone urbaine et en zone naturelle et/ou agricole au règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme, la règle d'emprise au sol se rapporte uniquement au niveau de la surface classée en zone urbaine.

9.2 Cette règle s'applique à tous les lots issus d'une division de terrain.

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

## ARTICLE UCVB/10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

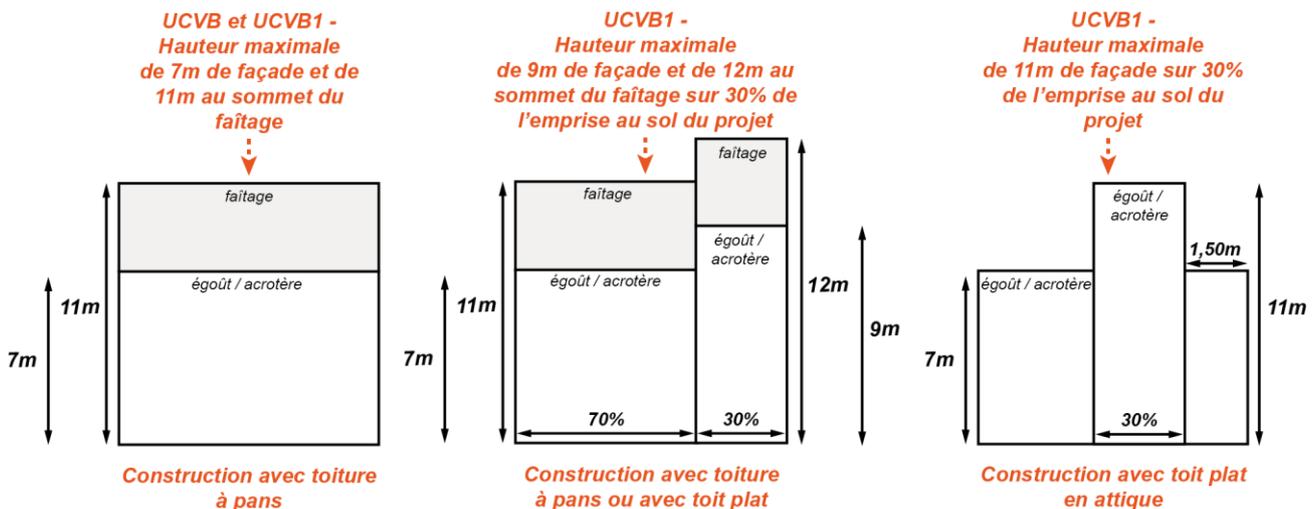
Les règles de hauteur fixées sont systématiquement rapportées au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux. C'est au projet de s'adapter à la topographie initiale du terrain et non l'inverse.

10.1 La hauteur des constructions ne peut excéder 7,00 m mesurés à l'égoût du toit ou au sommet de l'acrotère et 11,00 m mesurés au faîtage (équivalent à R+1+C).

10.2 Dans le secteur UCVB1, une sur-hauteur d'un niveau peut être autorisée sur 30% de l'emprise au sol globale des projets :

- 9,00 m mesurés à l'égoût du toit ou au sommet de l'acrotère et 12,00 m mesurés au faîtage,
- En cas de construction à toit plat avec étage-attique : 11,00 m au sommet du bâtiment pour les immeubles dont le dernier étage est en attique. Le retrait de l'étage-attique devra être au minimum de 1,50 m et au maximum de 2,50 m par rapport à la façade.

### Zones UCVB et UCVB1 - Schéma - Hauteur maximale des constructions



10.3 Pour les bâtiments qui possèdent des toitures en pente, un seul niveau de combles ou un seul niveau en retrait s'inscrivant dans le profil d'un comble est autorisé au-dessus de la hauteur à l'égout.

## ARTICLE UCVB/11. ASPECT EXTERIEUR

### 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 du SPR 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

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

#### 11.2 c 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 Traitement des toitures

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les combles à la « Mansart » sont interdits.

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 accessibles ou non accessibles.**

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.

Toute ouverture réalisée sur une toiture devra être plus haute que large.

L'axe des ouvertures réalisées sur une toiture devra respecter un strict alignement avec l'axe des ouvertures présentes sur les niveaux inférieurs de la construction.

Les ouvertures réalisées sur un même pan de toiture ne pourront être distantes de moins 3 mètres les unes par rapport aux autres.

Concernant les ouvertures sur toitures, les règles applicables sont celles Remarquable (SPR) dans les secteurs couverts par celui-ci.

### 11.2e Panneaux solaires ou photovoltaïques et éoliennes et installations diverses pour la production d'énergie et les télécommunications

En complément des dispositions de la présente zone, les installations dédiées à la production d'énergies renouvelables devront respecter les règles d'aspect énoncées à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement écrit.

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.

Tout dispositif installé pour permettre soit une production d'énergie (éolienne, panneaux solaires, photovoltaïques), soit le chauffage ou le refroidissement d'un bâtiment (climatisation, pompe à chaleur, chaudière, ...), ou encore la réception/émission de télécommunications (antennes, paraboles, ...) doit demeurer non visible depuis l'espace public, hormis tous matériaux qualitatifs s'intégrant parfaitement à l'existant.

### 11.2 f Les clôtures

Les murs de clôture qui présentent un caractère de murs anciens et qui ont été repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (*anciennement L. 123-1-7*) (*cf. document 5 – Annexe « L »*) ne peuvent être démolis que si des conditions sanitaires ou de vétusté l'exigent. Toute démolition qui ne serait pas liée à un caractère vétuste ou qui ne ferait pas l'objet d'une demande de permis de démolir impliquera une reconstruction à l'identique. 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.

En limites séparatives de propriété, sont interdits :

- les clôtures en mur plein ;
- les constructions et édifications nouvelles qui ne correspondraient pas aux références typologiques de l'environnement existant.

### 11.3 Séquences urbaines présentant un intérêt patrimonial

Au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (*anciennement L. 123-1-7*), certains éléments de paysage remarquables ont été identifiés et font l'objet de préconisations particulières (*cf. document 5 – Annexe « L »*).

## **ARTICLE UCVB/12. STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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. Dans tous les cas, il convient de se référer aux prescriptions du SAGE de la Mauldre qui s'appliquent sur le territoire de Neauphle-le-Château.

### 12.3 Normes de stationnement par destination et sous-destination de construction

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES
<b>Habitation</b>	<p><b><u>Logement</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 places de stationnement par logement créé. Cette norme s'applique pour tout type de logement (individuel, intermédiaire, collectif), ainsi que pour les logements locatifs sociaux. La norme s'applique également pour tout logement créé à la suite d'une division ou transformation de bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.</li> <li>• Pour toute réhabilitation ou transformation qui n'entraîne ni la création de surface de plancher, ni la création de nouveaux logements, la création de place de stationnement n'est pas obligatoire.</li> <li>• Pour toute réhabilitation ou transformation qui entraîne la création de surface de plancher supplémentaire et/ou de nouveaux logements, il est attendu la création d'une place de stationnement par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire ou 2 places de stationnement pour chaque nouveau logement créé.</li> <li>• Les opérations de logement collectif devront prévoir en complément 10% de places visiteurs plus une place de deux roues par logement.</li> <li>• Pour les opérations de logement collectif, il doit être réalisé au minimum une place par logement sous forme de parc de stationnement couvert.</li> </ul> <p><b><u>Hébergement</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement pour 2 chambres</li> </ul>
<b>Commerces et activités de services</b>	<p><b><u>Artisanat</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul> <p><b><u>Commerce de détails</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement par tranche de 15m<sup>2</sup> de surface de vente</li> </ul> <p><b><u>Hébergement hôtelier et touristique</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement pour 2 chambres</li> </ul>
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b>	<p><b><u>Bureau</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement par tranche de 15m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>
<b>Autres destinations et sous-destinations</b>	<p>Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.</p> <p>Ce nombre de places, calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation, devra permettre, compte tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques et privées.</p> <p>En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué.</p>

12.4 Il est possible de déroger à l'application de ces normes en cas de preuve apportée quant à la détention d'un espace de stationnement suffisant, directement rattaché au bien immobilier concerné par le projet et situé à une distance maximum de 150 mètres mesurée depuis ce bien, sous réserve que cet espace de stationnement ne soit pas soustrait à un autre bien immobilier.

12.5 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.

### 12.6 Stationnement des deux-roues non motorisés ou « modes-doux »

Les constructions neuves à vocation d'habitation (à l'exception des logements individuels et de leurs annexes) comporteront un espace fermé suffisamment dimensionné pour le stationnement des deux-roues non motorisés. En cas d'espace rattaché à de l'habitat collectif, celui-ci devra comprendre au minimum l'équivalent de 1 place de stationnement par logement créé. Un abri couvert à cet usage pourra être autorisé. Une localisation en rez-de-chaussée avec un accès direct sur la rue sera privilégiée. Toute autre localisation devra faciliter au maximum l'usage des deux-roues.

## ARTICLE UCVB/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 20% minimum du terrain doit être préservé en espace vert de pleine terre sans aucune construction en infrastructure. Ces espaces doivent faire l'objet d'un traitement végétal et paysager et doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100m<sup>2</sup> de terrain en pleine terre. Les arbres existants à la date d'approbation du PLU sont pris en compte dans ce calcul. Il devra ainsi être planté au moins un arbre de haute tige par tranche entière de terrain en pleine terre dont la superficie est au minimum de 100m<sup>2</sup>, l'arbre devant être implanté à une distance minimum de 2,50m mesurée depuis chaque limite séparative de propriété.

(cf. document 5 – Annexe « O »)

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

### ARTICLE UCVB/14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

14.1 Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 1,00 pour l'ensemble du secteur.

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

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES « N »**

# **ZONES N ET NA**

### **SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

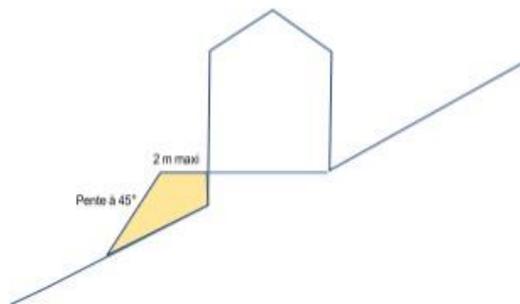
#### **ARTICLE N/1. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- 1.1 Toutes nouvelles constructions à destination de logement, d'artisanat, d'industrie, de commerce de détails ou d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle. L'interdiction de construire s'applique également pour les bâtiments annexes se rattachant à ces sous-destinations, y compris celles qui seraient implantées en zone urbaine.
- 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 mobil-homes, des caravanes et des camping-cars (à l'exception de caravane et/ou de camping-car situés dans un bâtiment ou sous abri et rattaché à la construction principale).
- 1.4 Les terrains de camping.
- 1.5 L'ouverture ou l'exploitation de carrières.
- 1.6 L'implantation de nouvelles installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale.
- 1.7 Les piscines, semi-enterrées ou non, constitutives de surface de plancher ou non.

#### **ARTICLE N/2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- 2.1 Les affouillements et exhaussements des sols ne sont autorisés que dans la mesure où ils sont liés à des travaux de construction. Les constructions autorisées doivent respecter le terrain naturel sans mouvements de terrains artificiels, sauf pour les terrains à fortes pentes (supérieures à 10%) où il est possible de terrasser sur 2 mètres maximum au droit de la construction et avec une pente de 45° pour rejoindre le sol naturel. Les terres excédentaires doivent être évacuées et non réparties sur la parcelle.



- 2.2 Sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause, et d'une bonne intégration au paysage des constructions ou installations :
  - Les constructions nécessaires à l'entretien et à la gestion des espaces naturels et à la desserte automobile ou cycliste
  - Les ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales et à l'aménagement de bassins de rétention.
  - La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés.
  - L'extension très limitée des bâtiments existants quel que soit leur affectation et dans la limite de 5 % de leur Surface de Plancher existante. Il ne pourra être déposé plus d'une demande d'extension par

période de 10 ans.

2.3 Dans le secteur Na, et sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause, et d'une bonne intégration au paysage des constructions ou installations :

- L'extension, le réaménagement et la réhabilitation des bâtiments existants sur la zone
- La construction et l'aménagement d'équipements sportifs
- Les constructions nécessaires à l'entretien et à la gestion des espaces naturels et à la desserte automobile ou cycliste
- Les ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales et à l'aménagement de bassins de rétention
- La construction de parcs de stationnement extérieurs

#### 2.4 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.

2.5 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 N/3. ACCES ET VOIRIE

3.1 Les voies de desserte éventuellement réalisées dans le secteur doivent être conçues dans le respect du caractère naturel des zones, et doivent en particulier comporter des éléments paysagers adaptés.

### ARTICLE N/4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 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 hydrants).

#### 4.2 Assainissement

Le raccordement au réseau d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire. Toutes dispositions seront prises par le constructeur pour rendre possible le raccordement des réseaux séparatifs relatifs aux eaux usées et aux eaux pluviales 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 dès lors que la parcelle cadastrale est desservie soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage dument enregistrées soit, à défaut de ce dernier, être équipée d'un assainissement non collectif conformément à la réglementation en vigueur et notamment aux articles L1331-1 à 8 du Code de la Santé Publique.

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. Un arrêté de branchement délivré par le maître d'ouvrage du système d'assainissement en détermine les caractéristiques techniques.

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. Conformément aux réglementations en vigueur, un prétraitement peut être exigé, dans le cadre des conditions d'admission des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement. Une convention de déversement peut être rédigée pour encadrer les conditions techniques et financières du rejet au réseau de collecte par l'organisme compétent.

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, à défaut, dans les réseaux collectant ces eaux. De manière à éviter la surcharge des réseaux, des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (infiltration) doivent être systématiquement recherchées et appliquées pour gérer toutes les eaux pluviales à la parcelle.

A défaut de ne pouvoir infiltrer les eaux sur la parcelle (impossibilité liée au site, contraintes techniques particulières, ...), un stockage sur site est obligatoire avec restitution des eaux pluviales en réseau, à débit régulé. 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 (cf. *Annexe 1 du présent règlement*) et de son cahier d'application. Les demandes de dérogation sont sollicitées et justifiées auprès de la commune et du gestionnaire du réseau.

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.

Par ailleurs, 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.

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.

Dans tous les cas, il convient de se référer aux prescriptions du SAGE de la Mauldre qui 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 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 N/5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

## **ARTICLE N/6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Dans les secteurs N et Na, tout bâtiment neuf ou toute extension doit être implanté en retrait de 2,00 m minimum des voies publiques ou privées et des emprises publiques.  
De manière générale, les installations, ouvrages et bâtiments doivent s'intégrer au caractère naturel des espaces et ne pas porter atteinte à la qualité des lieux.

## **ARTICLE N/7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN**

Les installations, ouvrages et bâtiments doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et à la qualité des lieux. En conséquence, l'implantation des constructions n'est autorisée qu'en retrait des limites séparatives, et il doit alors être respecté une distance de 6,50 m minimum vis-à-vis de ces limites.

## **ARTICLE N/8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Dans le secteur N, il n'est pas fixé de règle concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

## **ARTICLE N/9. EMPRISE AU SOL**

9.1 Dans le secteur Na, l'emprise au sol des constructions toutes annexes comprises, ne peut excéder 20% de la superficie du terrain.

9.2 Cette règle s'applique à tous les lots issus d'une division de terrain.

## **ARTICLE N/10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les règles de hauteur fixées sont systématiquement rapportées au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux. C'est au projet de s'adapter à la topographie initiale du terrain et non l'inverse.

10.1 La hauteur des constructions ne peut excéder 4,50m mesurés à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère. Toutefois, dans le secteur Na, pour les équipements sportifs, la hauteur des constructions peut atteindre si nécessaire et de manière ponctuelle 10,00m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Les extensions autorisées des bâtiments existants ne doivent pas dépasser les hauteurs existantes à l'égout et au faîtage de ces bâtiments.

## **ARTICLE N/11. ASPECT EXTERIEUR**

### **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 du SPR devront en respecter le règlement.

### **11.2 Séquences urbaines présentant un intérêt patrimonial**

Au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (*anciennement L. 123-1-7*), certains éléments de paysage remarquables ont été identifiés et font l'objet de préconisations particulières (*cf. document 5 – Annexe « L »*)

*Panneaux solaires ou photovoltaïques, éoliennes et installations diverses pour la production d'énergie et les télécommunications*

Les installations dédiées à la production d'énergies renouvelables devront respecter les règles d'aspect énoncées à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement écrit.

## **ARTICLE N/12. STATIONNEMENT DES VEHICULES**

12.1 Les stationnements 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. Dans tous les cas, il convient de se référer aux prescriptions du SAGE de la Mauldre qui s'appliquent sur le territoire de Neauphle-le-Château.

### 12.3 Normes de stationnement

Pour les équipements sportifs, il est demandé des places de stationnement en nombre limité et qui doivent s'intégrer au caractère naturel des espaces.

## **ARTICLE N/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.

(*cf. document 5 – Annexe « O »*)

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

### **ARTICLE N/14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

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

Envoyé en préfecture le 28/01/2025  
Reçu en préfecture le 28/01/2025  
Publié le  
ID : 078-217804426-20250127-2025\_01\_02-DE

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES « A »**

# **ZONE A ET SECTEUR A1**

### **SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE A/1. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

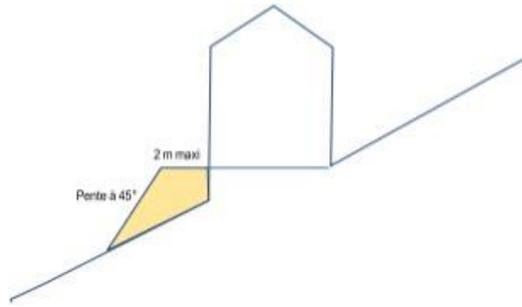
Sont interdits :

- 1.1 Toutes nouvelles constructions à destination de logement, d'artisanat, d'industrie, de commerce de détails ou d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, en dehors de celles décrites à l'article A2. L'interdiction de construire s'applique également pour les bâtiments annexes se rattachant à ces sous-destinations (là encore, en dehors de celles décrites à l'article A2), y compris celles qui seraient implantées en zone urbaine.
- 1.2 L'implantation de nouvelles installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale si elles ne sont pas liées à une exploitation agricole.
- 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 Le stationnement des mobil-homes, des caravanes et des camping-cars (à l'exception de caravane et/ou de camping-car situés dans un bâtiment ou sous abri et rattaché à la construction principale).
- 1.5 Les terrains de camping
- 1.6 L'ouverture ou l'exploitation de carrières.

#### **ARTICLE A/2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

2.1 Sous réserve que le caractère de la zone agricole ne soit pas mis en cause :

- En secteur A1, les constructions et extensions de bâtiments à usage d'habitation à condition d'être destinées au logement principal des exploitants agricoles, dans la mesure où cette construction est strictement nécessaire à l'exploitation agricole.
- Les constructions de bâtiments d'exploitation agricoles, dans la continuité de bâtiments déjà existants sur le secteur.
- Les constructions nécessaires à l'entretien et à la gestion des espaces naturels et à la desserte automobile ou cycliste.
- Les ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales et à l'aménagement de bassins de rétention.
- L'implantation de nouvelles installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale sous réserve qu'elles soient liées à une exploitation agricole, ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité, et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- Les affouillements et exhaussements des sols ne sont autorisés que dans la mesure où ils sont liés à des travaux agricoles. Les constructions autorisées doivent respecter le terrain naturel sans mouvements de terrains artificiels, sauf pour les terrains à fortes pentes (supérieures à 10%) où il est possible de terrasser sur 2 mètres maximum au droit de la construction et avec une pente de 45° pour rejoindre le sol naturel. Les terres excédentaires doivent être évacuées et non réparties sur la parcelle.



## 2.2 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.

2.3 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 A/3. ACCES ET VOIRIE

3.1 Les voies de desserte éventuellement réalisées dans le secteur doivent être conçues dans le respect du caractère naturel des zones, et doivent en particulier comporter des éléments paysagers adaptés.

### ARTICLE A/4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 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 hydrants).

#### 4.2 Assainissement

Le raccordement au réseau d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire. Toutes dispositions seront prises par le constructeur pour rendre possible le raccordement des réseaux séparatifs relatifs aux eaux usées et aux eaux pluviales 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 dès lors que la parcelle cadastrale est desservie soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage dûment enregistrées soit, à défaut de ce dernier, être équipée d'un assainissement non collectif conformément à la réglementation en vigueur et notamment aux articles L1331-1 à 8 du Code de la Santé Publique.

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. Un arrêté de branchement délivré par le maître d'ouvrage du système d'assainissement en détermine les caractéristiques techniques.

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. Conformément aux réglementations en vigueur, un prétraitement peut être exigé, dans le cadre des conditions d'admission des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement. Une convention de déversement peut être rédigée pour encadrer les conditions techniques et financières du rejet au réseau de collecte par l'organisme compétent.

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, à défaut, dans les réseaux collectant ces eaux. De manière à éviter la surcharge des réseaux, des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (infiltration) doivent être systématiquement recherchées et appliquées pour gérer toutes les eaux pluviales à la parcelle.

A défaut de ne pouvoir infiltrer les eaux sur la parcelle (impossibilité liée au site, contraintes techniques particulières, ...), un stockage sur site est obligatoire avec restitution des eaux pluviales en réseau, à débit régulé. 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 (*cf. Annexe 1 du présent règlement*) et de son cahier d'application. Les demandes de dérogation sont sollicitées et justifiées auprès de la commune et du gestionnaire du réseau.

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.

Par ailleurs, 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.

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.

Dans tous les cas, il convient de se référer aux prescriptions du SAGE de la Mauldre qui s'appliquent sur le territoire de Neauphle-le-Château.

#### 4.3 Electricité, téléphone et courants faibles

Pour les constructions neuves, 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 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 A/5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

## **ARTICLE A/6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Tout bâtiment neuf ou toute extension doit être implanté en retrait de 2,00m minimum des voies publiques ou privées et des emprises publiques.  
De manière générale, les installations, ouvrages et bâtiments doivent s'intégrer au caractère naturel des espaces et ne pas porter atteinte à la qualité des lieux.

## **ARTICLE A/7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN**

Les installations, ouvrages et bâtiments doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et à la qualité des lieux. En conséquence, l'implantation des constructions n'est autorisée qu'en retrait des limites séparatives, et il doit alors être respecté une distance de 6,50 m minimum vis-à-vis de ces limites.

## **ARTICLE A/8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Dans les secteurs A et A1, il n'est pas fixé de règle concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

## **ARTICLE A/9. EMPRISE AU SOL**

Dans les secteurs A et A1, il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

## **ARTICLE A/10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les règles de hauteur fixées sont systématiquement rapportées au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux. C'est au projet de s'adapter à la topographie initiale du terrain et non l'inverse.

10.1 La hauteur des constructions ne peut excéder 4,50 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère. Toutefois, pour les constructions à usage autre que l'habitation, la hauteur des constructions peut atteindre si nécessaire et de manière ponctuelle 12,00 m au point le plus haut de la construction.

Les extensions autorisées des bâtiments existants ne doivent pas dépasser les hauteurs existantes à l'égout et au faîtage de ces bâtiments.

## **ARTICLE A/11. ASPECT EXTERIEUR**

11.1 Toute construction ou ouvrage à édifier doit tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'inscrire harmonieusement. L'autorisation d'utilisation du sol sera refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte 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 ZZPAUP devront en respecter le règlement.

### **11.2 Panneaux solaires ou photovoltaïques et éoliennes et installations diverses pour la production d'énergie et les télécommunications**

En complément des dispositions de la présente zone, les installations dédiées à la production d'énergies renouvelables devront respecter les règles d'aspect énoncées à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement écrit.

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.

### 11.3 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. Toute démolition qui ne serait pas liée à un caractère vétuste ou qui ne ferait pas l'objet d'une demande de permis de démolir impliquera une reconstruction à l'identique. 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. La reconstruction des murs en pierre existants sera faite à l'identique. Pour les nouvelles clôtures, ne seront autorisées que les clôtures de type agricole ou simplement constituées d'un treillage, doublées d'une haie bocagère.

## ARTICLE A/12. STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 Les stationnements 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. Dans tous les cas, il convient de se référer aux prescriptions du SAGE de la Mauldre qui s'appliquent sur le territoire de Neauphle-le-Château.

## ARTICLE A/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.

(cf. document 5 – Annexe « O »)

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

### ARTICLE A/14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

Envoyé en préfecture le 28/01/2025  
Reçu en préfecture le 28/01/2025  
Publié le  
ID : 078-217804426-20250127-2025\_01\_02-DE

## **ANNEXES**

# **ANNEXE 1**

**DELIBERATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE DE LA COMMISSION LOCALE DE L'EAU DE LA MAULDRE DU 9 NOVEMBRE 2004**

**CLE DU SAGE DE LA MAULDRE  
SAGE DE LA MAULDRE – REGLEMENT**



N°AS 2004 - 002

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

L'an deux mille quatre, le 9 novembre 2004 à 17 heures 30, l'Assemblée Générale de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre, s'est réunie à l'Hôtel du Département des Yvelines, en séance publique, sous la présidence de Monsieur AMOUROUX,

Département des Yvelines

DATE DE CONVOCATION  
26 octobre 2004

DATE D'AFFICHAGE  
28 octobre 2004

NOMBRE DE MEMBRES

EN EXERCICE : 32  
PRESENTS : 23  
VOTANTS : 23

Formant la majorité en exercice

OBJET :

Limitation du ruissellement à 1 l/s/ha

**CLE DU SAGE DE LA MAULDRE**  
 SAGE DE LA MAULDRE – REGLEMENT

N°AS 2004 - 002

1<sup>er</sup> collège : Collège des représentants des collectivités territoriales et des établissements publics locaux :

Structure représentée ou fonction	Nom du titulaire <i>Nom du suppléant</i>	Membres présents	Membres absents	Membres excusés	Observations
Maire d'Aunay sur Mauldre	M. LOISNEL	X			
Maire de Garancières	M. LORINQUER			X	
Maire de Bazoches sur Guyonne	M. BIGNAULT	X			
Conseiller Municipal de Bazoches-sur-Guyonne	M. MARTINET			X	
Maire de Beynes	M. BRICAULT			X	
Maire-adjoint de Beynes	M. OLLIVIER			X	
Maire de Boissy-sans-Avoir	M. CORBY	X			
Maire-adjoint de Boissy-sans-Avoir	M. TOIS			X	
Maire de Crespières	M. PILLOUD	X			
Maire-adjoint de Crespières	M. RICHARD			X	
Maire de Mareil-sur-Mauldre	M. MANNE			X	
Maire-adjoint de Mareil-sur-Mauldre	M. GROH	X			
Maire de Maule	M. DEMAISON	X			
Conseiller Général des Yvelines					
Maire-adjoint de Maule	M. DUFAYS	X			
Maire de Villiers Saint Frédéric	M. DURAND			X	
Maire-adjoint de Villiers Saint Frédéric	M. LE GALEZE			X	
Conseiller Régional d'Ile de France	Mme VALLADON			X	
Maire de Villepreux					
Conseiller Régional d'Ile de France	Mme LEDOUX			X	
Conseiller Général des Yvelines	M. AMOUROUX	X			
Conseiller Général des Yvelines	M. THIBAUT			X	
Maire de Flins					
Conseiller Général des Yvelines	M. PLANCHENAU			X	
Maire de Montfort l'Amaury					
Vice-Président du Conseil Général des Yvelines	Mme LE MOAL			X	
CO.BA.H.M.A.	M. DEBRETAGNE	X			
	Mme RADIX			X	
C.A. de Saint-Quentin	M. PASTRIE			X	
	M. BARD	X			
S.I.A.R.O.V	M. MEYER-BLANCHET	X			
	M. HIGON	X			
S.I.E.A.B. de la Mauldre Aval, du Ru de Riche et de la Rouase					
	M. MAILLE	X			
S.I.R.Y.A.E.	M. BISCH			X	
	M. TURQUETY	X			

**CLE DU SAGE DE LA MAULDRE**  
 SAGE DE LA MAULDRE – REGLEMENT

N°AS 2004 - 002

2<sup>ème</sup> collège : Collège des représentants des usagers de l'eau, des propriétaires riverains,  
 des organisations professionnelles et associations concernées :

Structure représentée	Nom du titulaire <i>Nom du représentant</i>	Membres présents	Membres absents	Membres excusés	Observations
Association de Défense et de ses environs de la Vallée du Lieutel	M. FOUCAULT	X			
	M. WILLEMOT			X	
Association des Riverains de France	M. le Président			X	
	M. COMTE			X	
Association Yvelines Environnement	M. BAUDOIN			X	
	Mme JEANNERET	X			
Chambre de Commerce et d'Industrie de Versailles Val d'Oise-Yvelines	M. BOEGLIN	X			
Chambre Interdépartementale d'Agriculture Ile de France	M. RADET			X	
	M. BOT	X			
Fédération des Syndicats d'Exploitants Agricoles d'Ile de France	Mme BERGIS	X			
	M. PETILLON	X			
Fédération des Yvelines pour la pêche et la protection du milieu aquatique	M. JEANNOT			X	
	M. THERON			X	
Lyonnaise des Eaux Centre Régional des Yvelines Agence de Poissy <i>Générale des Eaux Centre Opérationnel Rambouillet</i>	M. THION	X			
	M. DENIS	X			

**CLE DU SAGE DE LA MAULORE**  
 SAGE DE LA MAULORE – REGLEMENT

N°AS 2004 - 002

3<sup>ème</sup> collège : Collège des représentants de l'Etat et de ses établissements publics :

Structure représentée	Nom du titulaire <i>Nom du représentant</i>	Membres présents	Membres Absents	Membres excusés	Observations
Agence de l'Eau Seine-Normandie (AESN)	M. le Directeur			X	
	M. BRICHARD	X			
Conseil Supérieur de la Pêche (CSP)	M. HOLL			X	
				X	
Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales (DDASS)	M. le Directeur			X	
	Mme SCHUTZENBERGER	X			
Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt (DDAF)	M. le Directeur			X	
	Mme GERARD	X			
Direction Départementale de l'Equipement (DDE)	M. le Directeur			X	
	M. BENZENET	X			
Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement (DRIRE)	M. le Directeur			X	
				X	
Préfecture de Région coordinateur du Bassin Seine-Normandie	M. le Préfet de Région			X	
	Mme SIMON Nelly	X			
Préfecture des Yvelines	M. le Préfet du Département des Yvelines			X	

Auditeurs non votants

Structure représentée	Nom	Membres présents	Membres absents	Membres excusés	Observations
Association du Marais de Bardelle	M. BOISSIER			X	
CATER	Mme KERAMOAL			X	
Conseil Régional d'Ile de France	Mme DE CORBIER			X	
Directeur Général des Services du Département des Yvelines	M. MALERBA			X	
Association pour la Sauvegarde de Bevnes	Mme BERNARD	X			
Président d'Honneur du CO.BA.H.M.A.	M. TENAILLON				
Comité de Bassin Seine-Normandie	M. le Président			X	
SATESE	M. JUVANON			X	

Assistaient également à la séance :

M. Olivier BLATRIX    A.E.S.N.  
 Mlle Sophie SIMON    D.I.R.E.N.  
 Mme Sophie BENKO    A.E.S.N.

La Sous-Direction de l'Environnement du Conseil Général assure le Secrétariat Technique de la Commission Locale de l'Eau, en appui des Gardes-Rivières et de l'animateur du CO.BA.H.M.A..

Mme BERTRAND et Mme BLANC assurent le Secrétariat Administratif de la Commission Locale de l'Eau.

**CLE DU SAGE DE LA MAULDRE**  
**SAGE DE LA MAULDRE – REGLEMENT**

**N°AS 2004 - 002**

Vu la loi n° 92-3 du 03/01/1992 sur l'Eau et notamment son article 5,

Vu le décret n° 92-1042 du 24 Septembre 1992, relatif aux Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux,

Vu l'arrêté préfectoral du 19 Août 1994 portant délimitation du périmètre du S.A.G.E. du bassin de la Mauldre,

Vu l'arrêté préfectoral du 23 Septembre 1994 instituant la Commission Locale de l'Eau (C.L.E.) du S.A.G.E. de la Mauldre,

Vu l'arrêté préfectoral du 04 janvier 2001 approuvant le Schéma d'Aménagement et de Gestion des eaux de la Mauldre,

Vu l'arrêté préfectoral du 31 juillet 2001 portant composition de la commission locale de l'eau ainsi que ses arrêtés modificatifs,

Vu la délibération de la C.L.E. de la Mauldre du 12 Décembre 1994, adoptant le Règlement Intérieur de la C.L.E. modifié par la délibération du 27 mai 2002,

Vu la loi n°2004-338 du 21 avril 2004 portant transposition de la directive 2000/60/CE du Parlement européen et du Conseil du 23 octobre 2000 établissant un cadre pour une politique communautaire dans le domaine de l'eau et qui rend obligatoire la compatibilité des cartes communales, des plans locaux d'urbanisme et des schémas de cohérence territoriale avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du code de l'environnement,

Vu l'objectif 4 du S.A.G.E. relatif à la gestion des ruissellements et des capacités de rétention et l'objectif 1B du S.A.G.E. relatif à la diminution des rejets polluants de l'assainissement collectif et la gestion des sous-produits de l'épuration par temps de pluie,

Vu la délibération n°2002-06 de la C.L.E. de la Mauldre du 3 Octobre 2002 relative à la limitation du ruissellement à 1 l/s/ha,

Considérant le fait que les objectifs 4 et 1B rendent obligatoires pour toute nouvelle opération d'aménagement la maîtrise du ruissellement à la source à 1 l/s/ha (mise en place de retenues à la source, infiltration, techniques de stockage/réutilisation des eaux pluviales à la parcelle...) ainsi que l'étude préalable d'une variante technique de stockage/traitement/réutilisation des eaux pluviales à la parcelle,

Considérant la nécessité de prendre, après une première période de mise en œuvre de la délibération n°2002-06 de la C.L.E. sus-visée, une nouvelle délibération sur l'application spécifique de l'objectif 4 : "extension à tout le bassin de l'obligation de maîtrise du ruissellement à la source en limitant à 1 l/s/ha le débit de ruissellement généré par toute nouvelle opération d'aménagement, qu'elle concerne un terrain déjà aménagé ou un terrain naturel dont elle tend à aggraver le niveau d'imperméabilisation. ",

**L'ASSEMBLEE GENERALE,**

**APRES EN AVOIR DELIBERE,**

1. DECIDE d'annuler la délibération n°2002-06 de la C.L.E. de la Mauldre du 3 Octobre 2002 relative à la limitation du ruissellement à 1 l/s/ha.
2. DECIDE d'adopter comme dispositions relatives à la limitation du ruissellement à 1 l/s/ha sur le bassin versant de la Mauldre
  - le tableau situé en annexe 1, qui définit en fonction de la superficie du terrain la pluie de référence
  - les modalités d'instruction des permis de construire et des autorisations de lotissement sur des terrains inférieurs ou égaux à 10 000 m<sup>2</sup> précisées en annexe 2
  - ainsi que les dispositions suivantes :
    - La C.L.E. demande à être saisie pour les opérations dont la superficie du terrain est strictement supérieure à 10 000 m<sup>2</sup>.
    - Tout projet doit être précédé d'une étude préalable sur la mise en œuvre de techniques d'infiltration ainsi que de techniques de stockage/traitement/réutilisation des eaux pluviales à la parcelle.
    - Les techniques d'infiltration et les techniques alternatives de stockage/traitement/réutilisation à la parcelle sont à mettre en œuvre prioritairement. Le stockage avec débit de fuite régulé et traité ne sera utilisé que si les conditions du site ne permettent pas la mise en œuvre des techniques précédemment citées.

CLE DU SAGE DE LA MAULDRE  
SAGE DE LA MAULDRE – REGLEMENT

N°AS 2004 - 002

3. **DECIDE**, pour la mise en oeuvre des dispositions du paragraphe 2. ci-dessus, de tenir compte des situations suivantes :
- Pour les permis de construire et les espaces publics sur des terrains de plus de 10 000 m<sup>2</sup>, seule la superficie de la partie du terrain supportant un nouvel aménagement ou un réaménagement pourra être prise en compte pour le calcul du volume à intercepter si cette superficie est inférieure à 20 % de la superficie du terrain (application de la condition B ou C indiquée au tableau situé en annexe 1).
  - Un dispositif de compensation équivalent pourra être réalisé pour une surface urbaine existante et non équipée, située à proximité et pour un même impact hydraulique, dans le cas où la contrainte pourrait ne pas permettre d'implanter les dispositifs de maîtrise du ruissellement sur le terrain concerné.
  - Pour les petits stockages (dont le débit de fuite autorisé est inférieur à 1 l/s) un débit maximum de 1 l/s sera toléré, en l'attente d'un dispositif technique fiable permettant un débit de sortie plus faible. Pour une opération donnée, la multiplication des stockages devra être justifiée techniquement.
  - L'obligation de maîtrise du ruissellement, pour un terrain visé par cette obligation, pourra être atténuée ou annulée par la prise en compte de dispositifs de régulation existants quand ceux-ci ont été expressément prévus et autorisés pour un aménagement précis et sur un périmètre connu (Z.A.C., lotissement et infrastructures) incluant le terrain concerné, dans la mesure où leur dimensionnement et leur bon fonctionnement sont prouvés. La C.L.E. demande à être saisie pour valider la prise en compte de bassins de régulation existants.
4. **DEMANDE QUE** :
- Les collectivités intègrent dans le règlement des documents d'urbanisme les dispositions de la présente délibération.
  - Le rapport de présentation des POS/PLU présente, après chaque révision, l'évolution des ruissellements et son impact sur les milieux aquatiques et humides.
5. **RAPPELLE** qu'il est demandé au COBAHMA et au secrétariat technique de la CLE de développer avec les collectivités locales (communes et syndicats concernés) et les principaux financeurs (Agence de l'Eau, Région, Département), des mesures d'incitation pour installer des équipements de stockage / réutilisation d'eau de pluie chez les particuliers ou pour tout demandeur, à l'occasion de l'instruction de permis de construire, ainsi que sur le bâti existant.

Délibération approuvée à la majorité, avec 19 votes « pour » et 4 abstentions

Fait et délibéré à Versailles, le 9 novembre 2004

Pour extrait conforme.

Le Président de la Commission Locale de l'Eau,

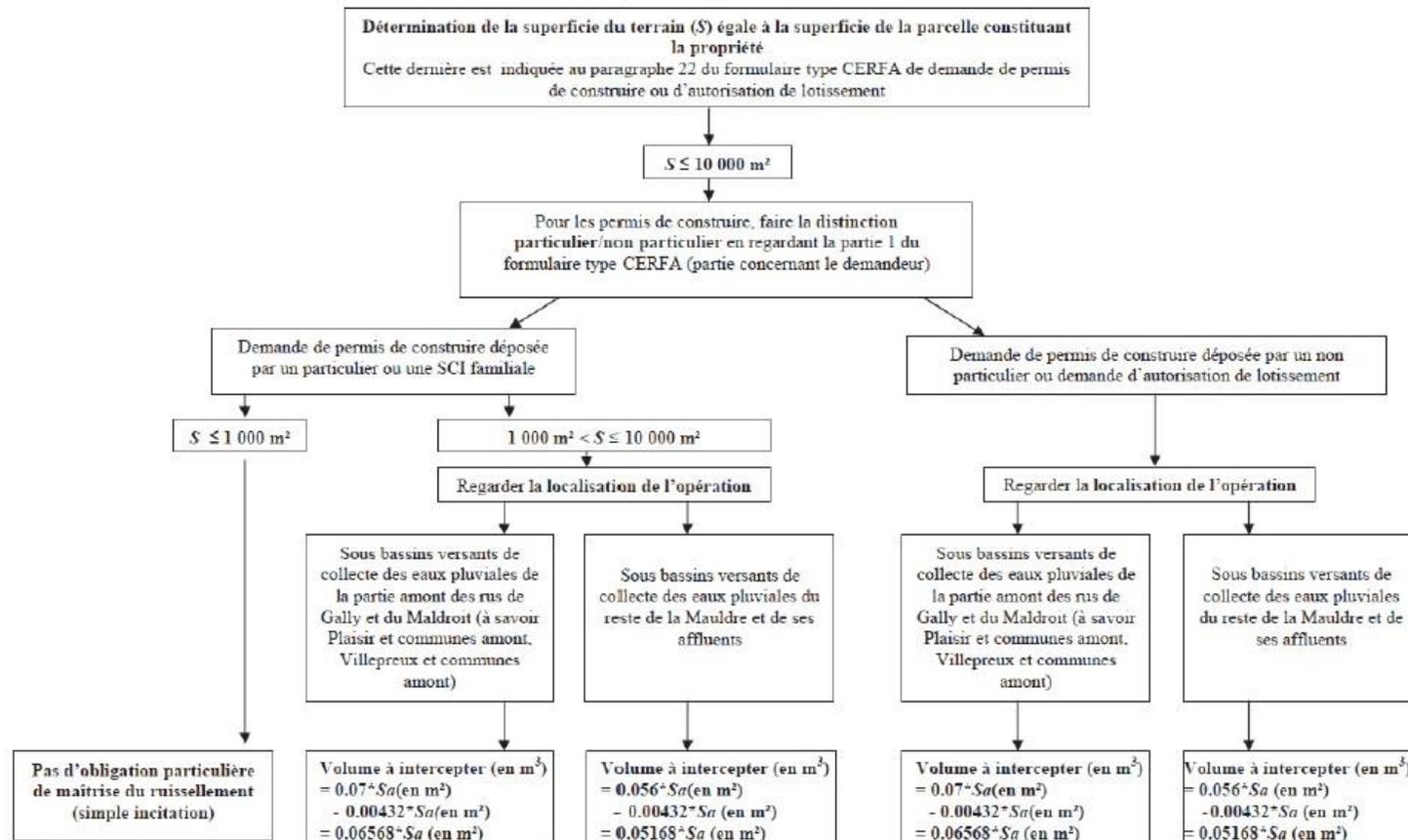
Transmis au représentant de l'Etat le : 10 JAN. 2005  
Publié le : 13 JAN. 2005





**CLE DU SAGE DE LA MAULDRE**  
 SAGE DE LA MAULDRE – REGLEMENT

**ANNEXE 2 : MODALITES D'INSTRUCTION DES PERMIS DE CONSTRUIRE OU DES AUTORISATIONS DE LOTISSEMENT POUR DES TERRAINS INFÉRIEURS OU ÉGAUX À 10 000 M<sup>2</sup>**



*Pour les permis de construire, Sa = Surface active des nouvelles imperméabilisations = Surfaces hors œuvre brutes créées à l'occasion du projet situées au RDC (case 345 du formulaire type CERFA de demande de permis de construire) + Surface des aires de stationnement en surface (b) de la case 334 du formulaire type CERFA de demande de permis de construire)*  
*Pour les autorisations de lotissement, Sa = Surface active des nouvelles imperméabilisations = Surface active des nouvelles imperméabilisations pour les surfaces communes (à savoir surface de la voirie interne et des aires de stationnement indiquées au paragraphe 35 du formulaire type CERFA de demande d'autorisation de lotissement) + Surface active des nouvelles imperméabilisations pour les surfaces privées (à savoir, surfaces hors œuvre brutes créées à l'occasion du projet situées au RDC et des aires de stationnement en surface de tous les lots)*

Envoyé en préfecture le 28/01/2025

Reçu en préfecture le 28/01/2025

Publié le

ID : 078-217804426-20250127-2025\_01\_02-DE