Département de l'Essonne

Commune de Saint Aubin

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

5 REGLEMENT DE ZONES

Dossier approuvé en Conseil Municipal du 30 Janvier 2018

rectifié suite aux remarques du préfet en conseil municipal du 2 Mai 2018

SIAM - Urbanisme
6 bd du général Leclerc
91470 LIMOURS EN HUREPOIX
www.siamurba.fr

SOMMAIRE

INTRODUCTION **3**

CHAPITRE 1 : REGLEMENT DE LA ZONE UC **8**

CHAPITRE 2 : REGLEMENT DE LA ZONE UG **18**

CHAPITRE 3 : REGLEMENT DE LA ZONE UH et UHa **27**

CHAPITRE 4 : REGLEMENT DE LA ZONE UL et ULa **36**

CHAPITRE 5 : REGLEMENT DE LA ZONE UM1 et UM2 (ZAC de Moulon) **44**

CHAPITRE 9 : REGLEMENT DE LA ZONE UR **54**

CHAPITRE 6 : REGLEMENT DE LA ZONE UX **63**

CHAPITRE 7 : REGLEMENT DE LA ZONE AU (ZAC de Moulon) **70**

CHAPITRE 8 : REGLEMENT DE LA ZONE A **72**

CHAPITRE 9 : REGLEMENT DE LA ZONE N, Ng et Ng* **77**

CHAPITRE 10 : REGLEMENT DE LA ZONE NE **82**

ANNEXES **86**

DEFINITIONS

RECOMMANDATIONS SUR LES SOLS ARGILEUX

NUANCIER DE COULEUR

LISTE DE PLANTATIONS RECOMMANDEES

CHARTE DES ANTENNES RELAIS

INTRODUCTION

Le présent Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire communal de Saint-Aubin.

Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

1.1 - Sont et demeurent applicables les textes suivants :

- Les articles législatifs du code de l'urbanisme suivants :
  - L102.12 et 13 relatifs aux opérations d'intérêt national
  - L111.6 et suivants relatifs aux routes à grande circulation.
- Les servitudes d'Utilité Publique figurant en pièce n°6 du dossier de PLU.
- Les articles du Code de l'urbanisme ou d'autres législations relatifs :
  - A la protection des Monuments Historiques, sites inscrits ou sites classés ;
  - Au droit de préemption urbain ;
- Les règlements des lotissements déjà approuvés
  - Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de 10 années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

1.2- S'ajoutent les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols

- La réglementation sur l'archéologie préventive :

  La réglementation sur l'Archéologie Préventive prévoit que l'absence d'information sur les sites archéologiques ne signifie aucunement l'absence de possibilités de mise au jour de vestiges à l'occasion de travaux futurs.
  Les travaux projetés pourront donc être susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique et de ce fait, rentrent dans le champ d'application de la réglementation relative à l'archéologie préventive (Loi 2001.44 du 17/01/2001 et ses décrets d'application).

- Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement pour :
  - les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
  - les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
  - les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

  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 fixé par décret en Conseil d'Etat.

- Les zones de bruit le long des voies de transports terrestres (routières ou ferrées)

  Conformément aux dispositions des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996, relatifs à l'isolement acoustique des constructions vis-à-vis des bruits de l'espace extérieur, et en application des arrêtés préfectoraux du 20 mai 2003 et 28 février 2005 et portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres et voies ferrées, certaines voies de la commune sont concernées par les prescriptions d'isolement acoustiques :

Voie concernée	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit
RD128	100 m (voie de catégorie 3 en tissu ouvert)
RD306	100 m (voie de catégorie 3 en tissu ouvert)

  Les constructions nouvelles situées dans les secteurs affectés par le bruit doivent faire l'objet d'une isolation acoustique selon les dispositions fixées par l'arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement. La représentation des zones d'isolement acoustique figure sur le plan des périmètres particuliers en annexe (pièce n°8).

- Les secteurs soumis aux risques d'inondations

  La commune a connu des aléas d'inondations par ruissellement ou par capillarité suite aux épisodes pluvieux d'avril 2007. La carte figurant en ANNEXE au présent règlement identifie les secteurs concernés. Une vigilance sur les travaux et aménagements ou constructions dans ces secteurs est adoptée par principe de précaution.

- Les secteurs identifiés comme « sensibles aux risques » de retrait et gonflement de sols argileux »

  La commune est concernée par la présence d'argiles en sous-sols, produisant des risques d'instabilité des sols liés aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles. Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) identifie les secteurs concernés selon l'importance des aléas. La carte des zones concernées figure dans le rapport de présentation et en annexe du présent règlement (ANNEXES). Dans les secteurs concernés par les aléas significatifs (fort et moyen), il convient de se référer aux recommandations figurant en annexe (ANNEXES) du présent règlement.

Divisions du territoire en zones

2.1 - Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire en zones et délimite :

- **Les zones urbaines** (terrains équipés) sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "U".
- **Les zones d'urbanisation future** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres "**AU**".
- **Les zones naturelles** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "N".
- **Les zones agricoles** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "A".

2.2 - Le Plan Local d'Urbanisme réserve les emplacements nécessaires :

- aux voies et ouvrages publics,
- aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics.

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur les plans. Ils font l'objet des dispositions du titre V du présent règlement et sont énumérés en annexe du PLU.

2.3 - Le Plan Local d'Urbanisme protège certains espaces :

- **Les terrains boisés classés** sont repérés sur les documents graphiques. Les dispositions applicables à ces espaces font l'objet des dispositions de l'article 13 du règlement et du titre V du présent règlement.

- **Conformément aux dispositions des articles L151.19 et L151.23 du Code de l'urbanisme,** le PLU identifie et localise les éléments de paysage, les îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Règles de construction

L'ensemble des bâtiments créés ou étendus en application du présent règlement, devra respecter les dispositions législatives et règlementaires issues de l'application du Code de la Construction et de l'Habitation et du Code Civil.

Participation des constructeurs

Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire seront soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'Urbanisme et participeront ainsi au financement des équipements.

Adaptations mineures

Les dérogations aux dispositions du présent règlement sont interdites. Toutefois peuvent être autorisées, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Sauf à ce que le règlement de PLU prévoie des dispositions particulières, toute demande de permis de construire portant sur un immeuble existant non-conforme aux règles générales édictées par le règlement applicable à la zone, ne peut être accordée que pour des travaux qui :

- ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles,
- sont sans effet à leur égard.

Impossibilité de réalisation de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations

en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant situé à proximité de l'opération ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Ouvrages techniques

Nonobstant les dispositions du présent règlement, les lignes électriques à moyenne et haute tension, ainsi que d'autres ouvrages techniques d'utilité publique (ouvrage de défense contre les crues, poste de transformation, relais hertziens, ouvrages hydrauliques par exemple) et les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne, peuvent être autorisés dans toutes les zones sauf celles situées dans le périmètre d'un bâtiment classé ou inventorié au titre de la législation sur les monuments historiques et dans le site classé de la vallée.

Les antennes relais sont autorisées à la triple condition :

- de s'intégrer dans les paysages et l'environnement et de respecter les dispositions de la charte relative aux antennes relais figurant en annexe du règlement
- d'être situées en dehors du périmètre du site classé
- de limiter la multiplication des supports en se servant des installations existantes le cas échéant (mutualisation entre opérateurs).

Bâtiments sinistrés

Conformément au Code de l'urbanisme, *« la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »*

Dans ce cadre, le PLU apporte les prescriptions suivantes :

- **Lorsque le bâtiment a été détruit ou démoli depuis moins de 10 ans,** la reconstruction à l'identique sera admise quelles que soient les règles du PLU en vigueur (confirmation de la règle de droit émise par l'article L111.3 du CU).
  Toutefois, il est précisé que l'autorité compétente pourra refuser la reconstruction dans les secteurs où les occupants seraient exposés à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité. Il en va notamment ainsi lorsque c'est la réalisation d'un tel risque qui a été à l'origine de la destruction du bâtiment pour la reconstruction duquel le permis est demandé.

  Ces dispositions ne s'appliquent plus lorsque le bâtiment a été détruit ou démoli depuis plus de 10 ans.

Bâtiments existants

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement du PLU applicable à la zone, les permis de construire ne peuvent être accordés que pour des travaux – en particulier des travaux d'extension – qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Permis de démolir, clôtures et divisions

- Toute construction ou aménagement est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, (périmètres des sites inscrit ou classé).
- Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.421-3 au code de l'urbanisme, y compris les éléments bâtis recensés au titre de l'article L151.19 du code de l'urbanisme.
- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable, conformément à la délibération du conseil municipal prise en application du code de l'Urbanisme

Les articles du règlement

La nature, les conditions et les possibilités maximales d'occupation et d'utilisation des sols sont déclinées, pour chacune des zones délimitées aux documents graphiques, selon les 14 articles suivants :

Article 1	*Occupations du sol interdites*
Article 2	*Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*
Article 3	*Conditions de desserte et d'accès des terrains*
Article 4	*Conditions de desserte par les réseaux*
Article 5	*Superficie minimale des terrains – Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014*
Article 6	*Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*
Article 7	*Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*
Article 8	*Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*
Article 9	*Emprise au sol*
Article 10	*Hauteur des constructions*
Article 11	*Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords*
Article 12	*Obligations en matière de stationnement*
Article 13	*Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations.*
Article 14	*Coefficient d'Occupation des Sols - Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014*
Article 15	*Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales*
Article 16	*Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques*

CHAPITRE 1 : ZONE UC

VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit de la zone du cœur du village ancien et historique.

Elle offre un fort potentiel mutable autour de la ferme de la Commanderie. Aussi elle fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant en pièce n°3 du dossier de PLU.

RAPPELS

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément au code de l'Urbanisme (dans le périmètre du site inscrit)*
- *Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application des articles du Code de l'Urbanisme (dans le périmètre du site inscrit)*
- *Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France et à la commission des sites dans le périmètre du site inscrit*
- *La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions figurant en introduction.*
- *Les ravalements sont soumis à déclaration préalable.*

Article UC1 - Occupations et utilisations des sols interdites

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

1-1 Les constructions à usage :

-d'industrie

-d'entrepôt

1-2 Le stationnement des caravanes.

1-3 Parmi les installations et travaux divers sont interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves

1-4 La création ou l'aménagement de terrains de camping ou d'accueil de caravanes dans les conditions prévues

1-5 Les installations industrielles classées soumises à autorisation préalable.

Article UC2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UC1,

1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**
  Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement. Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe du présent règlement.

- **Protection des éléments remarquables identifiés au titre de l'article L151.19 du CU**
  Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément repéré au titre de l'article L151.19 du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. Les volumes et aspects de ces bâtiments devront être préservés.

2 – Sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation figurant en pièce n°3 du dossier de PLU

Les nouveaux aménagements et constructions devront être réalisés conformément aux orientations d'aménagement et de programmation, en respectant les éléments de programmes énoncés sur les 3 périmètres définis aux O.A.P figurant en pièce n°3 du dossier de PLU.

Article UC3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Rappel : Les nouvelles constructions devront respecter les dispositions prévues aux articles L. 111-7 et suivants et R. 111-18 et suivants du Code de la Construction en matière d'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.

3-1 Caractéristiques des voies d'accès existantes aux terrains faisant l'objet de travaux ou de constructions :
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil. En conséquence, il doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la collecte des ordures ménagères, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut ainsi être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères. Par ailleurs la construction peut être refusée si la voie d'accès est insuffisamment dimensionnée compte tenu du nombre de logements ou de m² de surface de plancher projetés ou si elle présente un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, de la disposition de la voie, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Les voies ou passages existants, de 3,50 m et plus de largeur, sont seuls considérés comme susceptible de répondre aux conditions fixées ci-dessus.

3-2 Accès sur le terrain sur lequel est projetée une construction :
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
Les accès principaux devront respecter les possibilités d'accès précisées dans les OAP, figurant en pièce n°3 du dossier de PLU. Ainsi, sur la voie au sud, il ne pourra être aménagé d'accès individuel en dehors de possibilités mentionnées.

3-3 Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UC4 - Conditions de desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, etc.

4-1. Eau potable :
L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

4-2. Assainissement
Les conditions et modalités auxquelles est soumis le déversement des eaux dans les réseaux collectifs sont définies au règlement d'assainissement communal en vigueur. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Eaux usées domestiques : le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire. Pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, le raccordement au réseau collectif est possible suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages

Eaux claires (rejets de pompes à chaleur, eaux de refroidissement, etc.) : leur déversement dans le réseau d'assainissement collectif est possible à condition que les eaux chaudes soient à une température inférieure à 20°.

Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).
- Toute construction ou aménagement doit intégrer, dès sa conception, des dispositions techniques permettant la retenue et l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis et permettant leur traitement (noue, mare, puisard, etc.).
- Une étude de sol doit être réalisée afin de déterminer la capacité d'infiltration du sol sur le terrain. Les conclusions de cette étude doivent être fournies pour chaque demande d'autorisation d'urbanisation impliquant une imperméabilisation des sols de plus de 15 m².
- La capacité de rétention et d'infiltration de ces dispositifs sera calculée sur la base d'une pluie de 50mm de retour 20 ans.
- Les eaux collectées pourront notamment être utilisées pour des usages divers sur la parcelle. Ces dispositifs sont à la charge exclusive du propriétaire.
- Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée au regard de la structure des sols et pour absorber l'excès d'eaux de ruissellement liés à des épisodes pluvieux plus conséquents, il sera toléré un rejet de l'excédent vers le réseau collecteur d'eaux pluviales avec un débit maximum limité à 1,2 l/s/ha pour une pluie d'un cumul précipité de 50mm pour une période de retour de 20 ans, en sortie d'opération afin de limiter les rejets excessifs dans le réseau public.
- Les ouvrages doivent rester accessibles à tout moment pour leur contrôle et un entretien annuel devra être réalisé à la charge du pétitionnaire.
- Les eaux de lessivage des parcs de stationnement, chaussées, aires de services, de manœuvre ou d'activités, doivent faire l'objet de pré-traitement (dessablage et/ou déshuilage et/ou séparateur d'hydrocarbures) avant déversement dans le réseau public.
- Toute installation industrielle ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.

4-3. Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.) :

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

Article UC5 - Taille minimale des terrains constructibles

Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

Article UC6 - Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques

Les constructions et aménagements devront être implantées dans le respect des OAP, figurant en pièce 3 du dossier de PLU.
Elles devront être implantées en retrait d'au moins 5 m des voies existantes afin de préserver les murs et espaces libres à préserver dans les OAP. Elles pourront être implantées à l'alignement ou à au moins 3 m des voies nouvelles internes.

Les constructions identifiées sur le règlement graphique en tant que bâtiments remarquables au titre de l'article L151.19 du CU doivent conserver leur implantation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions agricoles et aux équipements publics.

Article UC7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et aménagements devront être implantées dans le respect des OAP, figurant en pièce 3 du dossier de PLU. De plus, elles devront être implantées à :

- Au moins 4m des limites séparatives s'il n'existe pas d'ouvertures créant de vues
- Au moins 8 m des limites séparatives dans le cas contraire

Les constructions identifiées sur le règlement graphique en tant que bâtiments remarquables au titre de l'article L151.19 du CU doivent conserver leur implantation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou dans le cas d'un prolongement harmonieux de bâtiment remarquable identifié.

Article UC8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles, les marges de recul suivantes :
-si la façade comporte des baies, une distance entre les constructions au moins égale à la hauteur mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 4 mètres.
-si la façade ne comporte pas de baie, une distance entre les constructions au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 2,50 mètres.

Il n'est pas fixé de distance minimale entre le bâtiment principal et les bâtiments annexes.

Article UC9 - Emprise au sol maximale des constructions

Tout projet devra respecter les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation, figurant en pièce n°3 du dossier de PLU.
L'emprise maximale des constructions ne pourra excéder 35% sur l'ensemble de la zone UC.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux bâtiments agricoles.

Article UC10 - Hauteur maximale des constructions

10-1 Définition
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. La règle de hauteur ne s'applique pas en cas de réfection sans modification de la hauteur maximale d'une toiture existante à la date d'application du présent

règlement.

10-2 Règle générale

Pour les constructions neuves,
Sauf dispositions contraires mentionnées dans les principes des OAP, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 13 mètres au point le plus haut par rapport au point de référence et le nombre de niveaux ne doit pas dépasser R + 1 + combles.
Le long de la zone UG, tel que spécifié dans les OAP, la hauteur des constructions ne pourra excéder 6 m, soit R+combles.

Pour la requalification ou l'extension harmonieuse de bâtiment existant identifié comme remarquable, la hauteur ne pourra excéder sa hauteur maximale.
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics dont la hauteur maximale est limitée à 12 m.

10-3 – Annexes
La hauteur des annexes ne doit pas excéder 2,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Article UC11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11-1 -Dispositions générales

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage bâti ou naturel dans lequel elles sont situées. Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par 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.

Un traitement architectural contemporain peut être mis en œuvre pour les constructions nouvelles, y compris les extensions, à condition de respecter les principes suivants :
- L'utilisation et mise en œuvre de matériaux de qualité,
- L'insertion harmonieuse dans l'environnement,
- L'inscription dans la continuité de la volumétrie traditionnelles des constructions environnantes.

Tout projet devra respecter les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation, figurant en pièce n°3 du dossier de PLU (dispositions sur le front bâti ou la façade Sud du projet).
En outre, le cas échéant, la façade bâtie longeant la rue de la Commanderie devra présenter des variations architecturales (matériaux, formes, reculs, etc.) et/ou au moins 2 ruptures de façades (passages, porches, etc.).

11-2 Les toitures

En cas de toitures à pentes, la pente doit être comprise entre 35°et 45°. La conception et la réalisation des toitures doivent être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction.
Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les matériaux suivants doivent être privilégiés : tuile plate, ardoise, produits verriers.
Les tôles et matériaux galvanisés sont interdits

Ces dispositions ne s'appliquent pas :
- aux extensions de type véranda, une faible pente de 2% minimum et l'utilisation de produits verriers sont autorisées.
- aux abris de jardin, une faible pente de 2% minimum et l'utilisation du bois sont préconisées.

Les châssis de toit

- ils devront avoir des proportions plus hautes que larges
- la proportion de surfaces vitrées en devra pas être majoritaire sur la surface de toiture : la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.
- la superposition de plusieurs rangées de vélux ou châssis de toit est à éviter.
- Elles devront réalisées dans l'alignement des ouvertures basses.

Les toitures terrasses ou les toitures à faibles pentes peuvent toutefois être autorisées sur des parties de la construction dans la limite de 25 % de la projection horizontale de la toiture. Cette disposition s'applique uniquement aux constructions neuves. En cas d'aménagement de combles, les pentes existantes devront être maintenues.

11-3 Les façades

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

Pour les abris de jardins, ils devront être réalisés en matériaux d'aspect bois ou matériaux enduits en harmonie avec la construction principale. Les tôles et matériaux galvanisés sont interdits.

11-4 Les éléments de décors

La mise en œuvre sur les façades d'éléments tels que les bandeaux, les corniches, les encadrements de fenêtres, les chaînes d'angle, etc. est préconisée.

11-5 Les rampes de parking

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettrait pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs

11-6 Les dévoiements des conduits de cheminée

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage. A cet égard, le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc.).

11-7 Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doivent être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les antennes relais ne sont autorisées que si les 3 conditions suivantes sont respectées :

- de s'intégrer dans les paysages et l'environnement et de respecter les dispositions de la charte relative aux antennes relais figurant en annexe du règlement
- d'être situées en dehors du périmètre du site classé
- de limiter la multiplication des supports en se servant des installations existantes le cas échéant (mutualisation entre opérateurs).

11-8 Le nuancier de couleur

Le choix des couleurs utilisées pour les façades, les huisseries, les murets, les clôtures et les toitures est très important, il contribue à la qualité générale d'une rue, du village et des hameaux. Un cahier de recommandations est joint en annexe du règlement

11-9 Les clôtures et les portails

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces publics. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux et des couleurs doivent respecter une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.
Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20 m surmonté de lisses ou de grillages
- soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m, doublé de haies
- soit en murs meulières ou pierres apparentes, d'aspect similaire (hauteurs et aspects) à ceux existants rue de la Commanderie

les murs pleins d'une hauteur supérieure à 1,20 m et les panneaux bois sont interdits sur rue, sauf dans le cas précité.

Les clôtures en limite séparative seront constituées :

- soit d'un grillage doublé d'une haie vive
- soit de panneaux en bois
- soit d'un mur bahut surmonté d'une lisse horizontale ou d'un grillage

Leur hauteur totale ne pourra excéder 1,80m.

Les murs en meulières existants et repérés sur le plan de zonage doivent être conservés. Ponctuellement, une démolition peut être admise pour créer un accès.
La hauteur maximale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètre. Une hauteur supérieure est admise pour les poteaux (poteaux d'angle, poteaux délimitant les accès).

11-10 les dispositifs de production et de récupération d'énergie renouvelable

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.),
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions),
- employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes.

En effet, la conception et l'utilisation de moyens de construction répondant à ces objectifs est préconisée dans le cadre d'un projet prévoyant les mesures techniques, architecturales ou paysagères permettant leur intégration dans leur environnement urbain.

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures, d'un seul tenant, et de couleur mate similaire à celle du toit préexistant et limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.

Ils devront être intégrés et réalisés en harmonie avec la construction en termes de teintes et d'implantation. Ils seront en priorité installés sur les façades ou sites les moins visibles depuis les voies ou domaine public.

L'installation éventuelle d'éolienne devra également assurer une bonne intégration dans le site. Elles ne pourront excéder la hauteur maximale des constructions autorisées et ne pourront pas être installées en toiture.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation, teinte et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.

Article UC12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

12-1 – Dispositions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Pour satisfaire ces obligations, le constructeur doit réaliser le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, sur le terrain propre à l'opération.

Toutefois, en cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement sur la parcelle, le constructeur peut :
-soit réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective ;
-soit apporter la preuve de l'acquisition de places dans un parc privé voisin ;
-soit apporter la preuve d'une concession dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement dégagement compris, sera prévue.

12-2 Nombre de places à réaliser par catégorie de construction

Constructions à usage d'habitation :
2 places par logement dont une couverte

Constructions usage de commerces et d'artisanat
Il n'est pas fixé de règle

Constructions à usage d'hébergement hôtelier
1 place par chambre

Constructions à usage de bureaux
- A moins de 500 m d'un point de desserte en TC structurants : au plus 1 pl / 45 m² de SDP de Bureaux
- Au-delà de 500 m d'un point de desserte en TC : au plus 1 pl / 55 m² de SDP

Constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière
Il n'est pas fixé de règle

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Le nombre de places devra être estimé en fonction des besoins engendrés par la construction en tenant compte de sa taille, de la fréquentation attendue, des heures d'ouvertures et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Lorsque la construction porte sur une destination non prévue précédemment, il convient d'utiliser comme ratio celui qui se rapproche le plus de ladite destination. Dans tous les cas, le nombre de places à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction à édifier.

Pour les aires de stationnements de 10 places ou plus, les places définies doivent être réalisées :
- en sous-sol ou en rez-de-chaussée dans le volume de la construction,

- en extérieur à condition qu'elles soient compatibles avec la circulation publique et avec la qualité architecturale de la construction et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux privilégiant les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés ou autres techniques perméables.

Les aires de stationnement extérieures d'un seul tenant ne pourront excéder 12 places.

Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 25 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire, les règles générales s'appliquent y compris si les travaux d'aménagement se traduisent par un ou plusieurs nouveaux logements qu'il y ait ou non extension de la surface de plancher.

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 par un prêt aidé par l'Etat y compris quand ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

Il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

Stationnements des deux-roues :
Il sera réalisé des aires dont la surface sera au moins égale à

- pour les constructions comportant plusieurs logements : 0.75 m² par logement d'au plus 2 pièces et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec un minimum de 3m²
- pour les bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
- activités et équipements publics : à minima 1 place pour 10 employés.

12-2 Normes techniques :

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

• En cas de stationnement perpendiculaire :
- longueur : 5 mètres, 9 mètres pour une place double ;
- largeur : 2,30 mètres.

• En cas de stationnement en épi :
- longueur : 5,5 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
- largeur : 2,50 mètres.

• En cas de stationnement longitudinal :
- longueur : 5 mètres ;
- largeur : 2,20 mètres.

Article UC13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Tout projet devra respecter les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation, figurant en pièce n°3 du dossier de PLU.

Au moins 40% de la superficie des terrains doit être préservés en espaces libres de toute construction, voirie et stationnements (cf lexique). Au moins 25% de la superficie des terrains devra être traitée en espaces verts et plantés.
Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement doivent être traitées en priorité.

13-1 Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres,

doivent être au maximum conservés ou remplacés par des plantations en nombre équivalent.

13-2 Toute aire de stationnement au sol doit être plantée à raison d'un minimum d'un arbre de haute tige par tranche complète de quatre places. Les aires de stationnement d'un seul tenant ne peuvent pas comporter plus de 12 places de stationnement. Entre chacune de ces aires de stationnement, il doit être réalisé un espace végétalisé, l'ensemble ayant une emprise au moins égale à 4 mètres.

Article UC14 - Coefficient d'occupation du sol

Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

Article UC 15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article UC16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Non réglementé

CHAPITRE 2 : ZONE UG

VOCATION DE LA ZONE

Opérations d'habitat groupé dans le village

RAPPELS

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément au code de l'Urbanisme (dans le périmètre du site inscrit)*
- *Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application des articles du Code de l'Urbanisme (dans le périmètre du site inscrit)*
- *Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France et à la commission des sites dans le périmètre du site inscrit.*
- *La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions figurant en introduction.*
- *Les ravalements sont soumis à déclaration préalable.*

Article UG1 - Occupations et utilisations des sols interdites

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

1-1 Les constructions à usage :
- d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce et d'artisanat, à l'exception de celles visées à l'article UG2
- d'industrie
- d'exploitation agricole ou forestière
- d'entrepôt

1-2 Le stationnement des caravanes.

1-3 Parmi les installations et travaux divers sont interdits :
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves

1-4 La création ou l'aménagement de terrains de camping ou d'accueil de caravanes dans les conditions prévues

Article UG2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UG1,

1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**
  Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement. Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe du présent règlement.

- **Sur les linéaires identifiés sur le règlement graphique pour la préservation des rez-de-chaussée en activités et services**
  Le changement de destination de ces locaux vers d'autres destinations que le commerce, les services, l'hôtellerie ou les équipements publics est interdit.

2 - Sous réserve des dispositions particulières suivantes :

- les abris de jardin s'ils n'excèdent pas 15 m² d'emprise au sol
- l'aménagement de locaux à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce et d'artisanat est autorisé à conditions qu'ils se fassent dans les volumes existants.

Article UG3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Rappel : Les nouvelles constructions devront respecter les dispositions prévues aux articles L. 111-7 et suivants et R. 111-18 et suivants du Code de la Construction en matière d'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.

3-1 Caractéristiques des voies d'accès existantes aux terrains faisant l'objet de travaux ou de constructions :
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil. En conséquence, il doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la collecte des ordures ménagères, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut ainsi être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères. Par ailleurs la construction peut être refusée si la voie d'accès est insuffisamment dimensionnée compte tenu du nombre de logements ou de m² de surface de plancher projetés ou si elle présente un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, de la disposition de la voie, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Les voies ou passages existants, de 3,50 m et plus de largeur, sont seuls considérés comme susceptible de répondre aux conditions fixées ci-dessus.

3-2 Accès sur le terrain sur lequel est projetée une construction :

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3-3 Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UG4 - Conditions de desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, etc.

4-1. Eau potable :
L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

4-2. Assainissement
Les conditions et modalités auxquelles est soumis le déversement des eaux dans les réseaux collectifs sont définies au règlement d'assainissement communal en vigueur. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Eaux usées domestiques : le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire. Pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, le raccordement au réseau collectif est possible suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages

Eaux claires (rejets de pompes à chaleur, eaux de refroidissement, etc.) : leur déversement dans le réseau d'assainissement collectif est possible à condition que les eaux chaudes soient à une température inférieure à 20°.

Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).
- Toute construction ou aménagement doit intégrer, dès sa conception, des dispositions techniques permettant la retenue et l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis et permettant leur traitement (noue, mare, puisard, etc.).
- Une étude de sol doit être réalisée afin de déterminer la capacité d'infiltration du sol sur le terrain. Les conclusions de cette étude doivent être fournies pour chaque demande d'autorisation d'urbanisation impliquant une imperméabilisation des sols de plus de 15 m².
- La capacité de rétention et d'infiltration de ces dispositifs sera calculée sur la base d'une pluie de 50mm de retour 20 ans.
- Les eaux collectées pourront notamment être utilisées pour des usages divers sur la parcelle. Ces dispositifs sont à la charge exclusive du propriétaire.
- Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée au regard de la structure des sols et pour absorber l'excès d'eaux de ruissellement liés à des épisodes pluvieux plus conséquents, il sera toléré un rejet de l'excédent vers le réseau collecteur d'eaux pluviales avec un débit maximum limité à 1,2 l/s/ha pour une pluie d'un cumul précipité de 50mm pour une période de retour de 20 ans, en sortie d'opération afin de limiter les rejets excessifs dans le réseau public.
- Les ouvrages doivent rester accessibles à tout moment pour leur contrôle et un entretien annuel devra être réalisé à la charge du pétitionnaire.
- Les eaux de lessivage des parcs de stationnement, chaussées, aires de services, de manœuvre ou d'activités, doivent faire l'objet de pré-traitement (dessablage et/ou déshuilage et/ou séparateur d'hydrocarbures) avant déversement dans le réseau public.
- Toute installation industrielle ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.

4-3. Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.) :
Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

Article UG5 - Taille minimale des terrains constructibles

Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

Article UG6 - Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques

6-1 règles générales :
Les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement actuel ou futur des voies
- soit en observant une marge de reculement au moins égale à 3 mètres de l'alignement

6-2 Annexes
Les annexes s'implantent à l'alignement ou en retrait de 0,5 m minimum par rapport à l'alignement.

Article UG7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ou en retrait.

Calcul du retrait :
Lorsqu'une construction est implantée en retrait par rapport aux limites séparatives elle doit respecter les marges de recul suivantes :
-si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes, une distance par rapport à la limite séparative au moins égale à la hauteur mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 4 mètres.
-en cas de façade aveugle ou en cas d'ouvertures créant des vues indirectes, une distance par rapport à la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 2,50 mètres.

Les bâtiments annexes s'implantent en limite séparative ou en retrait de 0,5 m minimum.

Article UG8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UG9 - Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes et les garages ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.

Article UG10 - Hauteur maximale des constructions

10-1 Définition
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. La règle de hauteur ne s'applique pas en cas de réfection sans modification de la hauteur maximale d'une toiture existante à la date d'application du présent règlement.

10-2 Règle générale
La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres au point le plus haut par rapport au point de référence et le nombre de niveaux ne doit pas dépasser R + 1 + combles.

10-3 Extensions
La hauteur des extensions ne doit pas dépasser 3 m au point le plus haut.

10-4 Surélévations
En cas de surélévation du toit, celle-ci ne devra pas excéder 1 m, dans le respect des règles édictées à l'article 10-2.

10-5 – Annexes
La hauteur des annexes ne doit pas excéder 2.50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère

Article UG11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11-1 -Dispositions générales

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage bâti ou naturel dans lequel elles sont situées. Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par 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.

Un traitement architectural contemporain peut être mis en œuvre pour les constructions nouvelles, y compris les extensions, à condition de respecter les principes suivants :

- L'utilisation et mise en œuvre de matériaux de qualité
- L'insertion harmonieuse dans l'environnement,
- L'inscription dans la continuité de la volumétrie traditionnelle des constructions environnantes.

11-2 Les toitures

11-2.1. En cas de toitures à pentes, la pente doit être comprise entre 35°et 45°. La conception et la réalisation des toitures doivent être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction.
Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les matériaux suivants doivent être privilégiés : tuile plate, ardoise, produits verriers.
Les tôles et matériaux galvanisés sont interdits.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux extensions de type véranda, une faible pente de 2% minimum et l'utilisation de produits verriers sont autorisées.
- aux abris de jardin, une faible pente de 2% minimum et l'utilisation du bois sont préconisées.

Les châssis de toit

- ils devront avoir des proportions plus hautes que larges
- la proportion de surfaces vitrées en devra pas être majoritaire sur la surface de toiture : La somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.
- la superposition de plusieurs rangées de vélux ou châssis de toit est à éviter.
- Elles devront réalisées dans l'alignement des ouvertures basses.

Les toitures terrasses ou les toitures à faibles pentes peuvent toutefois être autorisées sur des parties de la construction dans la limite de 25 % de la projection horizontale de la toiture. Cette disposition s'applique uniquement aux constructions neuves. En cas d'aménagement de combles, les pentes existantes devront être maintenues.

11-3 Les façades

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

Pour les abris de jardins, ils devront être réalisés en matériaux d'aspect bois ou matériaux enduits en harmonie avec la construction principale. Les tôles et matériaux galvanisés sont interdits.

11-4 Les éléments de décors

La mise en œuvre sur les façades d'éléments tels que les bandeaux, les corniches, les encadrements de fenêtres, les chaînes d'angle, etc. est préconisée.

11-5 Les rampes de parking

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettrait pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs

11-6 Les dévoiements des conduits de cheminée

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage. A cet égard, le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc.).

11-7 Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doivent être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les antennes relais ne sont autorisées que si les 3 conditions suivantes sont respectées :

- de s'intégrer dans les paysages et l'environnement et de respecter les dispositions de la charte relative aux antennes relais figurant en annexe du règlement
- d'être situées en dehors du périmètre du site classé
- de limiter la multiplication des supports en se servant des installations existantes le cas échéant (mutualisation entre opérateurs).

11-8 Le nuancier de couleur

Le choix des couleurs utilisées pour les façades, les huisseries, les murets, les clôtures et les toitures est très important, il contribue à la qualité générale d'une rue, du village et des hameaux. Un cahier de recommandations est joint en annexe du règlement

11-9 Les clôtures et les portails

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20 m surmonté de lisses ou de grillages
- soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m, doublé de haies

les murs pleins d'une hauteur supérieure à 1,20 m et les panneaux bois sont interdits sur rue.

Les clôtures en limite séparative seront constituées :

- soit d'un grillage doublé d'une haie vive
- soit de panneaux en bois
- soit d'un mur bahut surmonté d'une lisse horizontale ou d'un grillage

Leur hauteur totale ne pourra excéder 1,80m.

Les murs en meulières existants et repérés sur le plan de zonage doivent être conservés. Ponctuellement, une démolition peut être admise pour créer un accès.
La hauteur maximale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètre. Une hauteur supérieure est admise pour les poteaux (poteaux d'angle, poteaux délimitant les accès).

11-10 les dispositifs de production et de récupération d'énergie renouvelable

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :
- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.),
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions),
- employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes.

En effet, la conception et l'utilisation de moyens de construction répondant à ces objectifs est préconisée dans le cadre d'un projet prévoyant les mesures techniques, architecturales ou paysagères permettant leur intégration dans leur environnement urbain.

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures, d'un seul tenant, et de couleur mate similaire à celle du toit préexistant et limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.

Ils devront être intégrés et réalisés en harmonie avec la construction en termes de teintes et d'implantation. Ils seront en priorité installés sur les façades ou sites les moins visibles depuis les voies ou domaine public.

L'installation éventuelle d'éolienne devra également assurer une bonne intégration dans le site. Elles ne pourront excéder la hauteur maximale des constructions autorisées et ne pourront pas être installées en toiture.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation, teinte et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.

Article UG12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

12-1 – Dispositions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Pour satisfaire ces obligations, le constructeur doit réaliser le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, sur le terrain propre à l'opération.

Toutefois, en cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement sur la parcelle, le constructeur peut
-soit réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective ;
-soit apporter la preuve de l'acquisition de places dans un parc privé voisin ;
-soit apporter la preuve d'une concession dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement dégagement compris, sera prévue.

12-2 Nombre de places à réaliser par catégorie de construction

Constructions à usage d'habitation :
2 places par logement dont une couverte

Constructions usage de commerces et d'artisanat
Il n'est pas fixé de règle

Constructions à usage d'hébergement hôtelier
1 place par chambre

Constructions à usage de bureaux
- A moins de 500 m d'un point de desserte en TC structurants : au plus 1 pl / 45 m² de SDP de Bureaux
- Au-delà de 500 m d'un point de desserte en TC : au plus 1 pl / 55 m² de SDP

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Le nombre de places devra être estimé en fonction des besoins engendrés par la construction en tenant compte de sa taille, de la fréquentation attendue, des heures d'ouvertures et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Lorsque la construction porte sur une destination non prévue précédemment, il convient d'utiliser comme ratio celui qui se rapproche le plus de ladite destination. Dans tous les cas, le nombre de places à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction à édifier.

Pour les aires de stationnements de 10 places ou plus, les places définies doivent être réalisées :
- en sous-sol ou en rez-de-chaussée dans le volume de la construction,
- en extérieur à condition qu'elles soient compatibles avec la circulation publique et avec la qualité architecturale de la construction et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux privilégiant les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés ou autres techniques perméables.

Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 25 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire, les règles générales s'appliquent y compris si les travaux d'aménagement se traduisent par un ou plusieurs nouveaux logements qu'il y ait ou non extension de la surface de plancher.

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 par un prêt aidé par l'Etat y compris quand ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

Il n'est exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

Stationnements des deux-roues :
Il sera réalisé des aires dont la surface sera au moins égale à
- pour les constructions comportant plusieurs logements : 0.75 m² par logement d'au plus 2 pièces et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec un minimum de 3m²
- pour les bureaux : 1,5 m² pour 100 m2 de surface de plancher
- activités et équipements publics : à minima 1 place pour 10 employés.

12-2 Normes techniques :

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :
• En cas de stationnement perpendiculaire :
- longueur : 5 mètres, 9 mètres pour une place double ;
- largeur : 2,30 mètres.

• En cas de stationnement en épi :
  - longueur : 5,5 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
  - largeur : 2,50 mètres.

• En cas de stationnement longitudinal :
  - longueur : 5 mètres ;
  - largeur : 2,20 mètres.

Article UG13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

13-1 Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés ou remplacés par des plantations en nombre équivalent.

13-2 Au moins 45% de la superficie des terrains doit être préservé en espaces libres de toute construction, de voirie et de stationnements (cf lexique). Au moins 25% de la superficie des terrains devra être traitée en espaces verts.

13-3 Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement doivent être traitées en priorité.

Article UG14 - Coefficient d'occupation du sol

Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

Article UG 15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article UG16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Non réglementé

CHAPITRE 3 : ZONES UH ET UHa

VOCATION DE LA ZONE

UH : Habitat sur le village

UHa : Secteurs de hameaux du Mesnil Blondel et des Fonds Fanet.

RAPPELS

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément au code de l'Urbanisme (dans le périmètre des sites inscrit et classé)*
- *Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application des articles du Code de l'Urbanisme (dans le périmètre des sites inscrit et classé)*
- *Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France et à la commission des sites dans les périmètres de sites inscrit ou classé.*
- *La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions figurant en introduction.*
- *Les ravalements sont soumis à déclaration préalable.*

Article UH1 - Occupations et utilisations des sols interdites

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

1-1 Les constructions à usage :
- d'industrie
- d'entrepôt
- d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce et d'artisanat, à l'exception de celles visées à l'article UH2
- d'exploitation agricole ou forestière

1-2 Le stationnement des caravanes.

1-3 Parmi les installations et travaux divers sont interdits :
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves

1-4 La création ou l'aménagement de terrains de camping ou d'accueil de caravanes dans les conditions prévues

1-5 Les installations industrielles classées soumises à autorisation préalable.

Article UH2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UH1,

1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **<u>Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »</u>**
  Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement. Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe du présent règlement.

2 - Sous réserve des dispositions particulières suivantes :

- les abris de jardin s'ils n'excèdent pas 15 m² d'emprise au sol
- l'aménagement de locaux à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce et d'artisanat est autorisé à conditions qu'ils se fassent dans les volumes existants.

Article UH3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

<u>Rappel :</u> Les nouvelles constructions devront respecter les dispositions prévues aux articles L. 111-7 et suivants et R. 111-18 et suivants du Code de la Construction en matière d'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.

3-1 Caractéristiques des voies d'accès existantes aux terrains faisant l'objet de travaux ou de constructions :
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil. En conséquence, il doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la collecte des ordures ménagères, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut ainsi être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères. Par ailleurs la construction peut être refusée si la voie d'accès est insuffisamment dimensionnée compte tenu du nombre de logements ou de m² de surface de plancher projetés ou si elle présente un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, de la disposition de la voie, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Les voies ou passages existants, de 3,50 m et plus de largeur, sont seuls considérés comme susceptible de répondre aux conditions fixées ci-dessus.

3-2 Accès sur le terrain sur lequel est projetée une construction :

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3-3 Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UH4 - Conditions de desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, etc.

4-1. Eau potable :
L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

4-2. Assainissement
Les conditions et modalités auxquelles est soumis le déversement des eaux dans les réseaux collectifs sont définies au règlement d'assainissement communal en vigueur. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

<u>Eaux usées domestiques :</u> le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire. Pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, le raccordement au réseau collectif est possible suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du

pétitionnaire intéressé auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages

Eaux claires (rejets de pompes à chaleur, eaux de refroidissement, etc.) : leur déversement dans le réseau d'assainissement collectif est possible à condition que les eaux chaudes soient à une température inférieure à 20°.

Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).
- Toute construction ou aménagement doit intégrer, dès sa conception, des dispositions techniques permettant la retenue et l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis et permettant leur traitement (noue, mare, puisard, etc.).
- Une étude de sol doit être réalisée afin de déterminer la capacité d'infiltration du sol sur le terrain. Les conclusions de cette étude doivent être fournies pour chaque demande d'autorisation d'urbanisation impliquant une imperméabilisation des sols de plus de 15 m².
- La capacité de rétention et d'infiltration de ces dispositifs sera calculée sur la base d'une pluie de 50mm de retour 20 ans.
- Les eaux collectées pourront notamment être utilisées pour des usages divers sur la parcelle. Ces dispositifs sont à la charge exclusive du propriétaire.
- Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée au regard de la structure des sols et pour absorber l'excès d'eaux de ruissellement liés à des épisodes pluvieux plus conséquents, il sera toléré un rejet de l'excédent vers le réseau collecteur d'eaux pluviales avec un débit maximum limité à 1,2 l/s/ha pour une pluie d'un cumul précipité de 50mm pour une période de retour de 20 ans, en sortie d'opération afin de limiter les rejets excessifs dans le réseau public.
- Les ouvrages doivent rester accessibles à tout moment pour leur contrôle et un entretien annuel devra être réalisé à la charge du pétitionnaire.
- Les eaux de lessivage des parcs de stationnement, chaussées, aires de services, de manœuvre ou d'activités, doivent faire l'objet de pré-traitement (dessablage et/ou déshuilage et/ou séparateur d'hydrocarbures) avant déversement dans le réseau public.
- Toute installation industrielle ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.

4-3. Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.) :

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

Article UH5 - Taille minimale des terrains constructibles

Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

Article UH6 - Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques

6-1 règles générales :
Les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement actuel ou futur des voies
- soit en observant une marge de reculement au moins égale à 3 mètres de l'alignement

6-2 Annexes
Les annexes s'implantent à l'alignement ou en retrait de 0,5 m minimum par rapport à l'alignement.

Article UH7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées librement soit en retrait, soit sur l'une ou les deux limites séparatives.

Calcul du retrait :
Lorsqu'une construction est implantée en retrait par rapport aux limites séparatives elle doit respecter les marges de recul suivantes :

- si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes, une distance par rapport à la limite séparative au moins égale à la hauteur mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 8 mètres.
- en cas de façade aveugle ou en cas d'ouvertures créant des vues indirectes, une distance par rapport à la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 2,50 mètres.

Les bâtiments annexes s'implantent en limite séparative ou en retrait de 0,5 m minimum.

Article UH8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles, les marges de recul suivantes :

- si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes, une distance entre les constructions au moins égale à la hauteur mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 4 mètres.
- en cas de façade aveugle ou en cas d'ouvertures créant des vues indirectes, une distance entre les constructions au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 2,50 mètres.

Il n'est pas fixé de distance minimum entre le bâtiment d'habitation et les bâtiments annexes

Article UH9 - Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, garages..., ne peut excéder :

- 35 % en UH
- 15% en UHa

Dispositions particulières :
Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements et ouvrages techniques d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics

Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, qui ne respecteraient pas l'emprise maximale autorisée, une extension maximale de 15m² d'emprise au sol est admise. Cette disposition est valable une fois à compter de la date d'approbation du présent PLU.

Article UH10 - Hauteur maximale des constructions

10-1 Définition
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. La règle de hauteur ne s'applique pas en cas de réfection sans modification de la hauteur maximale d'une toiture existante à la date d'application du présent règlement.

10-2 Règle générale
La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres au point le plus haut par rapport au point de référence et le nombre de niveaux ne doit pas dépasser R + 1 + combles.

10-3 – Annexes
La hauteur des annexes ne doit pas excéder 2,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

10-4 Dispositions particulières :
Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements et ouvrages techniques d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics

Article UH11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11-1 -Dispositions générales
Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage bâti ou naturel dans lequel elles sont situées. Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par 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.

Un traitement architectural contemporain peut être mis en œuvre pour les constructions nouvelles, y compris les extensions, à condition de respecter les principes suivants :
- L'utilisation et mise en œuvre de matériaux de qualité
- L'insertion harmonieuse dans l'environnement,
- L'inscription dans la continuité de la volumétrie traditionnelle des constructions environnantes.

11-2 Les toitures
En cas de toitures à pentes, la pente doit être comprise entre 35°et 45°. La conception et la réalisation des toitures doivent être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction.
Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les matériaux suivants doivent être privilégiés : tuile plate, ardoise, produits verriers.
Les tôles et matériaux galvanisés sont interdits

Ces dispositions ne s'appliquent pas :
- aux extensions de type véranda, une faible pente de 2% minimum et l'utilisation de produits verriers sont autorisées.
- aux abris de jardin, une faible pente de 2% minimum et l'utilisation du bois sont préconisées.

Les châssis de toit
- ils devront avoir des proportions plus hautes que larges
- la proportion de surfaces vitrées en devra pas être majoritaire sur la surface de toiture : La somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.
- la superposition de plusieurs rangées de vélux ou châssis de toit est à éviter.
- Elles devront réalisées dans l'alignement des ouvertures basses.

- Les toitures terrasses ou les toitures à faibles pentes peuvent toutefois être autorisées sur des parties de la construction dans la limite de 25 % de la projection horizontale de la toiture. Cette disposition s'applique uniquement aux constructions neuves. En cas d'aménagement de combles, les pentes existantes devront être maintenues.

11-3 Les façades

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

Pour les abris de jardins, ils devront être réalisés en matériaux d'aspect bois ou matériaux enduits en harmonie avec la construction principale. Les tôles et matériaux galvanisés sont interdits.

11-4 Les éléments de décors

La mise en œuvre sur les façades d'éléments tels que les bandeaux, les corniches, les encadrements de fenêtres, les chaînes d'angle, etc. est préconisée.

11-5 Les rampes de parking

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettrait pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs

11-6 Les dévoiements des conduits de cheminée

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage. A cet égard, le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc.).

11-7 Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doivent être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.
Les antennes relais ne sont autorisées que si les 3 conditions suivantes sont respectées :

- de s'intégrer dans les paysages et l'environnement et de respecter les dispositions de la charte relative aux antennes relais figurant en annexe du règlement
- d'être situées en dehors du périmètre du site classé
- de limiter la multiplication des supports en se servant des installations existantes le cas échéant (mutualisation entre opérateurs).

11-8 Le nuancier de couleur

Le choix des couleurs utilisées pour les façades, les huisseries, les murets, les clôtures et les toitures est très important, il contribue à la qualité générale d'une rue, du village et des hameaux. Un cahier de recommandations est joint en annexe du règlement

11-9 Les clôtures

Les clôtures sur rue seront constituées :
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20 m surmonté de lisses ou de grillages
- soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m, doublé de haies

les murs pleins d'une hauteur supérieure à 1,20 m et les panneaux bois sont interdits sur rue.

Les clôtures en limite séparative seront constituées :
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive
- soit de panneaux en bois
- soit d'un mur bahut surmonté d'une lisse horizontale ou d'un grillage

Leur hauteur totale ne pourra excéder 1,80m.

Les murs en meulières existants et repérés sur le plan de zonage doivent être conservés. Ponctuellement, une démolition peut être admise pour créer un accès.
La hauteur maximale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètre. Une hauteur supérieure est admise pour les poteaux (poteaux d'angle, poteaux délimitant les accès).

11-10 Les dispositifs de production et de récupération d'énergie renouvelable

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :
- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.),
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions),
- employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes.

En effet, la conception et l'utilisation de moyens de construction répondant à ces objectifs est préconisée dans le cadre d'un projet prévoyant les mesures techniques, architecturales ou paysagères permettant leur intégration dans leur environnement urbain.

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures, d'un seul tenant, et de couleur mate similaire à celle du toit préexistant et limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.

Ils devront être intégrés et réalisés en harmonie avec la construction en termes de teintes et d'implantation. Ils seront en priorité installés sur les façades ou sites les moins visibles depuis les voies ou domaine public.

L'installation éventuelle d'éolienne devra également assurer une bonne intégration dans le site. Elles ne pourront excéder la hauteur maximale des constructions autorisées et ne pourront pas être installées en toiture.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation, teinte et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.

Article UH12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

12-1 – Dispositions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Pour satisfaire ces obligations, le constructeur doit réaliser le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, sur le terrain propre à l'opération.

Toutefois, en cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement sur la parcelle, le constructeur peut :
-soit réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective ;
-soit apporter la preuve de l'acquisition de places dans un parc privé voisin ;
-soit apporter la preuve d'une concession dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement dégagement compris, sera prévue.

12-2 Nombre de places à réaliser par catégorie de construction

Constructions à usage d'habitation :
2 places par logement dont une couverte

Constructions usage de commerces et d'artisanat
Il n'est pas fixé de règle

Constructions à usage d'hébergement hôtelier
1 place par chambre

Constructions à usage de bureaux
- A moins de 500 m d'un point de desserte en TC structurants : au plus 1 pl / 45 m² de SDP de Bureaux
- Au-delà de 500 m d'un point de desserte en TC : au plus 1 pl / 55 m² de SDP

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Le nombre de places devra être estimé en fonction des besoins engendrés par la construction en tenant compte de sa taille, de la fréquentation attendue, des heures d'ouvertures et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Lorsque la construction porte sur une destination non prévue précédemment, il convient d'utiliser comme ratio celui qui se rapproche le plus de ladite destination. Dans tous les cas, le nombre de places à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction à édifier.

Pour les aires de stationnements de 10 places ou plus, les places définies doivent être réalisées :
- en sous-sol ou en rez-de-chaussée dans le volume de la construction,
- en extérieur à condition qu'elles soient compatibles avec la circulation publique et avec la qualité architecturale de la construction et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux privilégiant les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés ou autres techniques perméables.

Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 25 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire, les règles générales s'appliquent y compris si les travaux d'aménagement se traduisent par un ou plusieurs nouveaux logements qu'il y ait ou non extension de la surface de plancher.

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 par un prêt aidé par l'Etat y compris quand ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

Il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

Stationnements des deux-roues :
Il sera réalisé des aires dont la surface sera au moins égale à
- pour les constructions comportant plusieurs logements : 0.75 m² par logement d'au plus 2 pièces et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec un minimum de 3m²

- pour les bureaux : 1,5 m² pour 100 m2 de surface de plancher
- activités et équipements publics : à minima 1 place pour 10 employés.

12-2 Normes techniques :

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :
• En cas de stationnement perpendiculaire :
- longueur : 5 mètres, 9 mètres pour une place double ;
- largeur : 2,30 mètres.

• En cas de stationnement en épi :
- longueur : 5,5 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
- largeur : 2,50 mètres.

• En cas de stationnement longitudinal :
- longueur : 5 mètres ;
- largeur : 2,20 mètres.

Article UH13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Les espaces libres de toute construction, doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager végétal sur une superficie au moins égale à la moitié de leur surface. Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement doivent être traitées en priorité.

13-1 Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés ou remplacés par des plantations en nombre équivalent.

13-2 En UH, au moins 50% de la superficie des terrains doit être préservé en espaces libres de toute construction, de voirie et de stationnements (cf lexique).Au moins 25% de la superficie des terrains devra être traitée en espaces verts et plantés.

13-3 En UHa, au moins 70% de la superficie des terrains doit être préservé en espaces libres de toute construction, de voirie et de stationnements(cf lexique). Au moins 35% de la superficie des terrains devra être traitée en espaces verts et plantés.

Article UH14 - Coefficient d'occupation du sol

Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

Article UH 15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article UH16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Non réglementé

CHAPITRE 4 : ZONE UL ET ULa

VOCATION DE LA ZONE

UL : Zones à vocation d'équipements et services d'intérêt collectif dans le village

ULa : zone à vocation d'activités de commerces et services à l'entrée du Golf

RAPPELS

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément au code de l'Urbanisme (dans le périmètre du site inscrit)*
- *Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application des articles du Code de l'Urbanisme (dans le périmètre du site inscrit)*
- *Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France et à la commission des sites dans le périmètre du site inscrit*
- *La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions figurant en introduction.*
- *Les ravalements sont soumis à déclaration préalable.*

Article UL1 - Occupations et utilisations des sols interdites

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

1-1 Les constructions à usage :
- d'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article UL 2
- de commerce à l'exception de celles mentionnées à l'article UL 2
- d'hébergement hôtelier
- d'artisanat
- d'industrie
- d'exploitation agricole ou forestière
- d'entrepôt

1-2 Le stationnement des caravanes.

1-3 Parmi les installations et travaux divers sont interdits :
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves

1-4 La création ou l'aménagement de terrains de camping ou d'accueil de caravanes dans les conditions prévues

1-5 Les installations industrielles classées soumises à autorisation préalable.

Article UL2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UL1,

1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**
  Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement. Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe du présent règlement.

2 - Sous réserve des dispositions particulières suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations ou équipements visés au paragraphe précédent
- Les constructions à usage de commerce uniquement en zone ULa.
- Les installations et travaux divers suivants, au sens de l'article R.442-2 du code de l'urbanisme :
  - les aires de jeux et de sports dès lors qu'elles sont ouvertes au public,
  - les aires de stationnement ouvertes au public,
  - les affouillements et exhaussements de sol.

Article UL3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Rappel : Les nouvelles constructions devront respecter les dispositions prévues aux articles L. 111-7 et suivants et R. 111-18 et suivants du Code de la Construction en matière d'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.

3-1 Caractéristiques des voies d'accès existantes aux terrains faisant l'objet de travaux ou de constructions :
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil. En conséquence, il doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la collecte des ordures ménagères, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut ainsi être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères. Par ailleurs la construction peut être refusée si la voie d'accès est insuffisamment dimensionnée compte tenu du nombre de logements ou de m² de surface de plancher projetés ou si elle présente un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, de la disposition de la voie, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Les voies ou passages existants, de 3,50 m et plus de largeur, sont seuls considérés comme susceptible de répondre aux conditions fixées ci-dessus.

3-2 Accès sur le terrain sur lequel est projetée une construction :

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3-3 Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UL4 - Conditions de desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, etc.

4-1. Eau potable :
L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

4-2. Assainissement
Les conditions et modalités auxquelles est soumis le déversement des eaux dans les réseaux collectifs sont définies au règlement d'assainissement communal en vigueur. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Eaux usées domestiques : le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire. Pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, le raccordement au réseau collectif est possible suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages

Eaux claires (rejets de pompes à chaleur, eaux de refroidissement, etc.) : leur déversement dans le réseau d'assainissement collectif est possible à condition que les eaux chaudes soient à une température inférieure à 20°.

Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).
- Toute construction ou aménagement doit intégrer, dès sa conception, des dispositions techniques permettant la retenue et l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis et permettant leur traitement (noue, mare, puisard, etc.).
- Une étude de sol doit être réalisée afin de déterminer la capacité d'infiltration du sol sur le terrain. Les conclusions de cette étude doivent être fournies pour chaque demande d'autorisation d'urbanisation impliquant une imperméabilisation des sols de plus de 15 m².
- La capacité de rétention et d'infiltration de ces dispositifs sera calculée sur la base d'une pluie de 50mm de retour 20 ans.
- Les eaux collectées pourront notamment être utilisées pour des usages divers sur la parcelle. Ces dispositifs sont à la charge exclusive du propriétaire.
- Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée au regard de la structure des sols et pour absorber l'excès d'eaux de ruissellement liés à des épisodes pluvieux plus conséquents, il sera toléré un rejet de l'excédent vers le réseau collecteur d'eaux pluviales avec un débit maximum limité à 1,2 l/s/ha pour une pluie d'un cumul précipité de 50mm pour une période de retour de 20 ans, en sortie d'opération afin de limiter les rejets excessifs dans le réseau public.
- Les ouvrages doivent rester accessibles à tout moment pour leur contrôle et un entretien annuel devra être réalisé à la charge du pétitionnaire.
- Les eaux de lessivage des parcs de stationnement, chaussées, aires de services, de manœuvre ou d'activités, doivent faire l'objet de pré-traitement (dessablage et/ou déshuilage et/ou séparateur d'hydrocarbures) avant déversement dans le réseau public.
- Toute installation industrielle ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.

4-3. Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.) :

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

Article UL5 - Taille minimale des terrains constructibles

Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

Article UL6 - Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être implantée à 5 m au moins de l'alignement actuel ou futur des voies.

Article UL7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées en retrait par rapport aux limites séparatives d'une distance minimale de 5 mètres.

Article UL8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Article UL9 - Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 65 % de la superficie du terrain.

Dispositions particulières :
Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics.

Article UL10 - Hauteur maximale des constructions

10-1 Définition
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. La règle de hauteur ne s'applique pas en cas de réfection sans modification de la hauteur maximale d'une toiture existante à la date d'application du présent règlement.

10-2 Règle générale
La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas dépasser 10 m par rapport au point de référence.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UL11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11-1 -Dispositions générales

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage bâti ou naturel dans lequel elles sont situées. Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par 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.

Un traitement architectural contemporain peut être mis en œuvre pour les constructions nouvelles, y compris les extensions, à condition de respecter les principes suivants :

- L'utilisation et mise en œuvre de matériaux de qualité
- L'insertion harmonieuse dans l'environnement,
- L'inscription dans la continuité de la volumétrie traditionnelle des constructions environnantes.

11-2 Les toitures

La conception et la réalisation des toitures doivent être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction.

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les matériaux suivants doivent être privilégiés : tuile plate, ardoise, produits verriers.
Les tôles et matériaux galvanisés sont interdits

11-3 Les façades

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures

11-4 Les éléments de décors

La mise en œuvre sur les façades d'éléments tels que les bandeaux, les corniches, les encadrements de fenêtres, les chaînes d'angle, etc. est préconisée.

11-5 Les rampes de parking

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettrait pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs

11-6 Les dévoiements des conduits de cheminée

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage. A cet égard, le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc.).

11-7 Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doivent être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.
Les antennes relais ne sont autorisées que si les 3 conditions suivantes sont respectées :

- de s'intégrer dans les paysages et l'environnement et de respecter les dispositions de la charte relative aux antennes relais figurant en annexe du règlement
- d'être situées en dehors du périmètre du site classé
- de limiter la multiplication des supports en se servant des installations existantes le cas échéant (mutualisation entre opérateurs).

11-8 Le nuancier de couleur

Le choix des couleurs utilisées pour les façades, les huisseries, les murets, les clôtures et les toitures est très important, il contribue à la qualité générale d'une rue, du village et des hameaux. Un cahier de recommandations est joint en annexe du règlement

11-9 Les clôtures et les portails

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces publics. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux et des couleurs, doivent respecter une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

11-10 Les dispositifs de production et de récupération d'énergie renouvelable

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :
- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.),
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions),
- employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes.

En effet, la conception et l'utilisation de moyens de construction répondant à ces objectifs est préconisée dans le cadre d'un projet prévoyant les mesures techniques, architecturales ou paysagères permettant leur intégration dans leur environnement urbain.

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures, d'un seul tenant, et de couleur mate similaire à celle du toit préexistant et limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.

Ils devront être intégrés et réalisés en harmonie avec la construction en termes de teintes et d'implantation. Ils seront en priorité installés sur les façades ou sites les moins visibles depuis les voies ou domaine public.

L'installation éventuelle d'éolienne devra également assurer une bonne intégration dans le site. Elles ne pourront excéder la hauteur maximale des constructions autorisées et ne pourront pas être installées en toiture.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation, teinte et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.

Article UL12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

12-1 – Dispositions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Pour satisfaire ces obligations, le constructeur doit réaliser le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, sur le terrain propre à l'opération.

Toutefois, en cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement sur la parcelle, le constructeur peut :
-soit réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective ;
-soit apporter la preuve de l'acquisition de places dans un parc privé voisin ;
-soit apporter la preuve d'une concession dans un parc public de stationnement existant ou en cours de

réalisation ;

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement dégagement compris, sera prévue.

12-2 Nombre de places à réaliser par catégorie de construction

Constructions à usage d'habitation :
2 places par logement dont une couverte

Constructions usage de commerces
Le nombre de places à réaliser dépend de la surface de plancher commerciale :

- surface de plancher commerciale inférieure à 200 m² : 2 places par tranche de 40 m²
- surface de plancher commerciales comprise entre 200 m² et 2000 m² : 5 places par tranche de 100 m²
- surface de plancher comprise entre 2 000 et 3 000 m² : 9 places par tranche de 100 m²
- surface de plancher supérieure à 3 000 m² : 11 places par tranche de 100 m²

Toute tranche commencée est due.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Le nombre de places devra être estimé en fonction des besoins engendrés par la construction en tenant compte de sa taille, de la fréquentation attendue, des heures d'ouvertures et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Lorsque la construction porte sur une destination non prévue précédemment, il convient d'utiliser comme ratio celui qui se rapproche le plus de ladite destination. Dans tous les cas, le nombre de places à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction à édifier.

Pour les aires de stationnements de 10 places ou plus, les places définies doivent être réalisées :

- en sous-sol ou en rez-de-chaussée dans le volume de la construction,
- en extérieur à condition qu'elles soient compatibles avec la circulation publique et avec la qualité architecturale de la construction et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux privilégiant les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés ou autres techniques perméables.

Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 25 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire, les règles générales s'appliquent y compris si les travaux d'aménagement se traduisent par un ou plusieurs nouveaux logements qu'il y ait ou non extension de la surface de plancher.

Stationnements des deux-roues :
Il sera réalisé des aires dont la surface sera au moins égale à

- pour les constructions comportant plusieurs logements : 0.75 m² par logement d'au plus 2 pièces et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec un minimum de 3m²
- pour les bureaux : 1,5 m² pour 100 m2 de surface de plancher
- activités et équipements publics : à minima 1 place pour 10 employés.

12-2 Normes techniques :

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :
• En cas de stationnement perpendiculaire :

- longueur : 5 mètres, 9 mètres pour une place double ;
- largeur : 2,30 mètres.

• En cas de stationnement en épi :

- longueur : 5,5 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
- largeur : 2,50 mètres.

• En cas de stationnement longitudinal :
  - longueur : 5 mètres ;
  - largeur : 2,20 mètres.

Article UL13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Au moins 20% de la superficie des terrains doit être préservé en espaces libres de toute construction, de voirie et de stationnements.

Les espaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager végétal.

Article UL14 - Coefficient d'occupation du sol

Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

Article UL 15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article UL16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Non réglementé

CHAPITRE 5 : ZONES UM1 ET UM2

La zone UM correspond aux espaces urbanisés ou à urbaniser du projet urbain de Moulon, à l'exception du quartier de Joliot-Curie qui est régie par une zone spécifique.
Elle a été créée à l'occasion de la mise en compatibilité du PLU avec la ZAC de Moulon (dont la maîtrise d'ouvrage revient à l'EPAPS), en Septembre 2015.
Cette zone est destinée à accueillir des programmes mixtes comprenant notamment des établissements d'enseignement supérieur et de recherche, des constructions à destination d'habitation, au bénéfice des étudiants, des chercheurs, et des familles. Elle accueillera également des équipements, des commerces et des services, ainsi que des activités économiques.
Elle est décomposée en 2 secteurs UM1 à UM2, correspondant à des variations de la hauteur des constructions à l'intérieur de la zone UM.
Cette zone fait l'objet d'orientations d'aménagement particulières, document avec lesquelles tout projet d'aménagement et de construction doit être compatible. Ces orientations figurent dans le document n°3 du PLU (Saint-Aubin).

Article UM1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement définies dans la pièce n°3 du PLU.

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'exploitation agricole ou forestière et d'entrepôt.
- L'installation d'une caravane à usage d'habitation.
- les terrains de camping, les garages collectifs de caravanes, les résidences légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances.

Dans le secteur concerné par la servitude PM2 (déposante de l'Orme des merisiers), toute construction est interdite, en dehors de parcs de stationnement ou aire de transit de matériel.

Article UM2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement définies dans la pièce n°3 du PLU.

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements de sol, dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés.
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries, transports en commun et stationnements, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans leur environnement.
- Les installations classées au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée, dès lors qu'elles n'engendrent aucune nuisance susceptible de créer une gêne pour leur environnement, et sont compatibles avec le caractère de la zone et nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif ou liées à la destination d'une construction admise dans la zone, tels que les laboratoires de recherche.

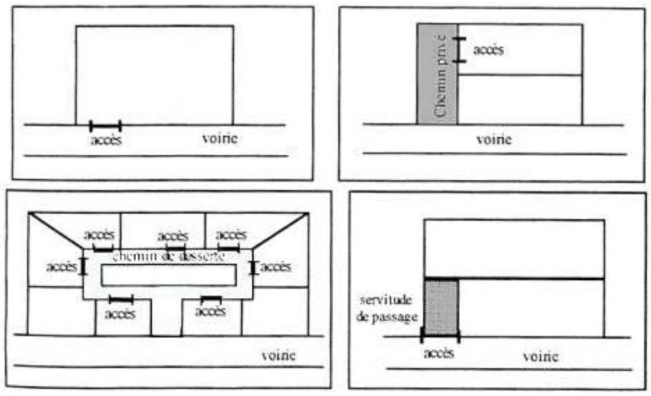
Article UM3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement définies dans la pièce n°3 du PLU.

3.1 – DEFINITIONS

Nonobstant les dispositions générales figurant au chapitre du règlement « définitions », les définitions à retenir pour l'application de la zone UM sont celles figurant dans le présent règlement de zone.
La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies automobiles, ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé.

L'accès correspond à la limite entre :
- d'une part, la façade du terrain, la construction ou l'espace par lequel on pénètre sur le terrain (servitude de passage) ;
- d'autre part, la voie ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.



3.2 – REGLE GENERALE

Tous les terrains, pour être constructibles, doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques doivent respecter l'importance et la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la sécurité de la circulation et des accès, la protection des piétons, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que l'accessibilité des moyens de secours permettant la lutte contre l'incendie et la protection civile.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire un demi-tour, sauf dans le cas où ces voies ont pour unique objet la desserte d'un parc de stationnement.
Aucune voie d'intérêt public ou privé ne doit avoir une largeur inférieure à 5 mètres pour une circulation à double sens et à 3,50 mètres pour une circulation à sens unique.
Toute voie nouvelle doit être conçue pour faciliter les circulations douces (piétons, vélos…) dans des conditions optimales et s'intégrer à l'organisation du tissu urbain et au maillage général des voies.

3.3 – CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont pas assujettis aux dispositions ci-dessus les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

Article UM4 - Conditions de desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, etc.

Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement définies dans la pièce n°3 du PLU.

4.1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes dans le respect des normes édictées dans le règlement du service des eaux dont relève la commune.
En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les règles en vigueur.

4.2 – ASSAINISSEMENT

Les caractéristiques des installations et des réseaux d'assainissement doivent être conformes aux normes édictées dans le règlement d'assainissement communal (Cf. Annexes sanitaires).

4.2.1. – Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.
L'évacuation des eaux industrielles résiduelles doit s'effectuer conformément aux dispositions des règlements sanitaires figurant dans les annexes sanitaires.
Le rejet des eaux usées dans les fossés et cours d'eau est interdit.

4.2.2. – Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir leur écoulement vers le réseau collecteur dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives du SAGE Orge-Yvette et du règlement du service assainissement de la commune.

En outre, les normes ci-dessous doivent être respectées :

- qualitatives, de manière à assurer un niveau de qualité des rejets correspondant au minimum à la classe 1B du Système d'Evaluation de la Qualité des cours d'eau (SEQEau).
- quantitatives et par dérogation de manière à réguler les rejets dans le réseau collecteur à 0,7 L/s/ha pour la pluie de référence défini dans l'étude globale de gestion des eaux du plateau de Saclay (pluie courte d'une durée de 2h et d'un cumul précipité de 60mm).

Les dispositifs permettant l'infiltration ou la retenue des eaux pluviales doivent en priorité et majoritairement être implantés sur le terrain d'assiette. Le recours aux techniques dites « alternatives» pour la gestion de l'eau pluviale doit être systématique dès le stade de conception des aménagements, sauf impossibilité technique démontrée. La création de bassins enterrés dont la vidange nécessite le relèvement des eaux par pompage n'est pas autorisée, sauf impossibilité technique démontrée.

Dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, les volumes nécessaires à la rétention des eaux excédentaires peuvent être mutualisés entre terrains limitrophes ou au sein d'ouvrages publics, à condition que le débit de fuite total du quartier ne dépasse pas la valeur de 0,7 L/s/ha.
Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du Code de l'Environnement fait l'objet d'une convention de déversement avec la collectivité gestionnaire et doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

De plus :

- les eaux de voirie doivent être différenciées des eaux de toiture ;
- tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un débourbeur/déshuileur avec alarme installée en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales, ou d'un dispositif d'épuration naturelle par infiltration ou phytoremédiation de performance équivalente.
- le nombre de points de raccordement au réseau collectif d'eaux pluviales doit être aussi limité que possible ;
- la collecte, l'acheminement et si nécessaire le stockage des eaux pluviales doivent être en priorité effectués par noues, fossés superficiels, bassins de surface, structures réservoirs, etc.

4.3. – RESEAUX DIVERS

Tous les réseaux sont implantés en souterrain.

4.4 – LA COLLECTE DES ORDURES MENAGERES

Pour toute construction nouvelle doit être prévu un emplacement intégré au projet d'aménagement pour des déchets encombrants. Un emplacement intégré pour des conteneurs de collecte sélective doit être prévu sauf si la construction est reliée à un réseau de collecte global utilisant le processus d'apport volontaire à l'échelle du quartier et qu'une attestation est fournie au moment du dépôt de permis de construire.

Article UM5 - Taille minimale des terrains constructibles

Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

Article UM6 - Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques

Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement définies dans la pièce n°3 du PLU.

6.1 – MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Nonobstant les dispositions générales figurant au chapitre du règlement « définitions », les définitions à retenir pour l'application de la zone UM sont celles figurant dans le présent règlement de zone.

6.1.1. - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé, ainsi que des sentes, chemins réservés à la circulation piétonne et cycliste et des voies d'eau.

6.1.2. – Définition

Le terme "alignement " utilisé dans le présent règlement désigne selon le cas :
- la limite actuelle ou future entre le domaine public et la propriété privée
- la limite actuelle ou future d'emprise de la voie (voie privée) ;
- la limite d'un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie ou d'un élargissement.

6.2 – MODALITES DE CALCUL

Le recul des constructions par rapport à l'alignement est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade jusqu'au point le plus proche de l'alignement actuel ou projeté. Ne sont pas compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches, les balcons et les oriels, ainsi que les parties enterrées des constructions, à l'exception des piscines.

6.3 – REGLE GENERALE

Les constructions ou parties de construction peuvent être implantées à l'alignement ou en recul de ce dernier. En cas de recul, ce dernier doit être au moins égal à 1 mètre.
Les saillies sont autorisées à une hauteur minimale de 3.50 mètres et une profondeur maximale de 80 cm.
Des décrochés (retrait de façades ou parties de façades) en emprise ou en élévation, sont recherchés afin de participer à l'animation architecturale de la façade et/ou aménager des espaces libres.

6.4 – DISPOSITION PARTICULIERE LE LONG DE LA RD 306

Les constructions ou parties de construction doivent être implantées dans le respect de la zone inconstructible délimitée au document graphique.

Article UM7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Nonobstant les dispositions générales figurant au chapitre du règlement « définitions », les définitions à retenir pour l'application de la zone UM sont celles figurant dans le présent règlement de zone.

Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement définies dans la pièce n°3 du PLU.

7.1 – MODALITE D'APPLICATION DE LA REGLE

7.1.1. –- Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette

de la construction du terrain ou des terrains voisins et qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

7.2 – REGLES D'IMPLANTATION

7.2.1. – Règle générale

Les constructions peuvent être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait de ces dernières.
En cas de retrait, ce dernier doit être au moins égal pour les façades ou parties de façade comportant des vues :

- à la moitié de la hauteur des façades ou parties de façade ayant une hauteur au plus égale à 12 mètres, avec un minimum de 5 mètres ;
- à 6 mètres pour les façades ou parties de façade ayant une hauteur supérieure à 12 mètres ;

Pour les façades ou parties de façade ne comportant pas de vue le retrait doit être au moins égal à 3 mètres. La hauteur des façades des constructions est calculée :

- à partir du sol naturel existant avant travaux ;
- jusqu'au sommet de l'acrotère ou du faîtage.

7.2.2. – Calcul des retraits

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement de tout point de la construction, balcons et oriels compris, au point le plus proche de la limite séparative. En revanche, ne sont pas compris les éléments de modénature tels que corniches et débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.

7.3 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une implantation différente est autorisée pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, dès lors que des raisons techniques le justifient.
Dans ce cas, dès lors que la construction est implantée en retrait de la limite séparative, le retrait doit être au moins égal à 3 mètres.

Article UM8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement définies dans la pièce n°3 du PLU.

8.1 – REGLE GENERALE

L'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain est autorisée à condition qu'elles soient accolées ou que la distance les séparant soit au moins égale à :
- 10 mètres, si au moins l'une des deux façades ou parties de façades concernées comportent des vues ;
- 3 mètres, si les deux façades ou parties de façades concernées ne comportent pas de vues.

8.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions peuvent être implantées différemment de la règle définie en 8.1 lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

Article UM9 - Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée, toutefois, tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement définies dans la pièce n°3 du PLU.

Article UM10 - Hauteur maximale des constructions

Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement définies dans la pièce n°3 du PLU.

Nonobstant les dispositions générales figurant au chapitre du règlement « définitions », les définitions à retenir pour l'application de la zone UM sont celles figurant dans le présent règlement de zone.

10.1 – DEFINITION

La hauteur maximale des constructions est calculée :
- à partir du sol naturel existant avant travaux ;
- jusqu'au sommet du faîtage ou de l'acrotère, ouvrages techniques compris, à l'exclusion de ceux ayant une emprise inférieure à 20 % de l'emprise au sol de la construction et de ceux ayant une hauteur inférieure à 2 mètres, tels que les souches de cheminée et de ventilation, les enveloppes des cages d'ascenseurs, les gardes corps, etc.

10.2 – REGLE GENERALE

La règle de hauteur des constructions est différenciée selon les secteurs délimités au plan de zonage.

Dans le secteur UM1
La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres, Toutefois, cette hauteur peut être portée à 16 mètres pour une partie de la ou des constructions édifiées sur le terrain dans la limite de 20% de leur emprise au sol.

Dans le secteur UM2
La hauteur maximale des constructions est limitée à 16 mètres, Toutefois, cette hauteur peut être portée à 20 mètres pour une partie de la ou des constructions édifiées sur le terrain dans la limite de 20% de leur emprise au sol.

Article UM11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement définies dans la pièce n°3 du PLU.

11.1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent concourir à la cohérence de l'espace par rapport à l'espace public, tout en tenant compte les spécificités des constructions avoisinantes et les caractéristiques de l'organisation urbaine dans laquelle s'inscrit le projet.
A l'échelle de la zone, les constructions doivent participer d'une même composition architecturale par leurs volumes et leurs traitements, tout en recherchant des variations dans leur hauteur, le rythme de leurs percements, ainsi que par des décrochés en élévation.
L'emploi à nu de matériaux, destinés à être recouverts (briques creuses, parpaing, etc.), est interdit.
Les matériaux en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette une bonne tenue dans le temps.
Les clôtures doivent être conçues, tant dans leur nature, leur hauteur que dans le choix des matériaux utilisés, pour participer à la composition urbaine structurée par les espaces publics qui les entourent.

11.2 – MODULATION DES HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions fixée à l'article 10 du présent règlement représente la hauteur maximale que les constructions peuvent atteindre dans chaque secteur.
Toutefois, doivent être recherchées des variations de hauteur des constructions afin d'éviter une homogénéité des volumétries des constructions sur un même site

11.3 – ANTENNES OUVRAGES TECHNIQUES ET DISPOSITIFS DE PRODUCTION ET CAPTATION D'ÉNERGIE

L'implantation d'antennes paraboliques est interdite sur les façades dès lors que toute autre localisation permet leur fonctionnement dans des conditions satisfaisantes. Pour les constructions nouvelles, il s'agit de prévoir une installation harmonieusement intégrée au projet, de façon à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.
Les ouvrages techniques doivent être conçus et implantés de façon à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.
Les dispositifs domestiques de production d'énergie renouvelable peuvent être implantés sur les toitures, à condition qu'ils soient intégrés dans le dessin général de la construction et conçus de façon à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.
Les surfaces destinées à la captation d'énergie peuvent être implantées en façade à condition que leur dessin participe à la composition générale de la façade.

Article UM12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement définies dans la pièce n°3 du PLU.

Nonobstant les dispositions générales figurant au chapitre du règlement « définitions », les définitions à retenir pour l'application de la zone UM sont celles figurant dans le présent règlement de zone.

12.1 – NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES :

- Pour les constructions à destination d'habitation :
  - 1 place de stationnement par tranche de 35 m² de surface de plancher, dans la limite de 2 places par logement,
  - 1 place de stationnement par logement, pour les logements financés avec un prêt aidé par l'Etat,
  - 1 place de stationnement par tranche de 150 m² de surface de plancher, pour les résidences étudiantes.

- Pour les constructions à destination de bureaux :
  - A moins de 500 m d'un point de desserte en TC structurants : au plus 1 pl / 45 m² de SDP de Bureaux
  - Au-delà de 500 m d'un point de desserte en TC : au plus 1 pl / 55 m² de SDP

- Pour les constructions à destination d'activité industrielle et artisanale et de recherche :
  - 1 place de stationnement par tranche de 130 m² de surface de plancher. En outre, une aire de livraison doit être aménagée pour toute construction de plus de 5 000 m² de surface de plancher réalisée.

- Pour les constructions à destination de commerce :
  - 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher

- Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier (y compris résidences hôtelières et résidences services) :
  - 1 place pour 2 chambres

- Pour les constructions à destination d'un service public ou d'intérêt collectif :
  - Le nombre de places de stationnement nécessaire à leur fonctionnement et à leur fréquentation est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement, ainsi que des places offertes dans les parcs publics de stationnement à proximité.
  - Toutefois, pour les constructions à destination d'enseignement supérieur et de recherche, 1 place de stationnement par tranche de 170 m² de surface de plancher est exigée

12.2 – NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions existantes avant la date d'approbation des dispositions mises en compatibilité avec la déclaration d'utilité publique du projet urbain de Moulon.

- Pour les travaux d'extension des constructions
  Le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au chapitre 12.1 ci-dessus, en prenant uniquement en compte la surface de plancher créée par le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction.
  Toutefois, aucune place de stationnement supplémentaire n'est requise pour l'extension d'une construction d'une surface de plancher maximale de 100 m². Cette disposition n'est applicable qu'une seule fois après la date d'approbation des dispositions mises en compatibilité avec la déclaration d'utilité publique du projet urbain de Moulon.

- Pour les changements de destination
  Aucune place de stationnement supplémentaire n'est requise.

12.3 – NORMES DE STATIONNEMENT MINIMALES POUR LES VÉLOS POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

- Pour les constructions comportant plusieurs logements : 0,75 m² par logement d'au plus 2 pièces et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec un minimum de 3m² ;
- Pour les bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher ;
- Pour les activités et équipements publics : à minima 1 place pour 10 employés.
- Pour les constructions à destination d'un service public ou d'intérêt collectif :
  - Le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.
  - Toutefois, pour les constructions à destination d'enseignement supérieur, 1,5 m² d'espace destiné au stationnement des vélos pour 5 étudiants doit être prévu.

12.4 – MODALITÉS DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES

Lorsque la norme de stationnement est exprimée par tranche de surface de plancher, le nombre de places de stationnement attaché à chaque tranche est comptabilisé dès lors que la tranche est entamée.
Dans le cas où l'application de la norme de stationnement aboutit à un nombre de places comportant une décimale, il convient d'effectuer l'arrondi au nombre supérieur dès lors que la décimale est égale ou supérieure à 5.
Lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective.

12.5 – MODALITÉS DE RÉALISATION

- Pour les constructions à destination d'habitation : 85 % minimum des places de stationnement pour les véhicules motorisés réalisées sur le terrain d'assiette des constructions doivent être intégrées à la construction à destination d'habitation dont une majorité en sous-sol. Pour le cas des résidences étudiantes, la réalisation de la majorité des places de stationnement en sous-sol n'est pas requise.

- Pour les constructions à destination de bureau, activités artisanale, commerciale et industrielle : les places de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat, soit dans un rayon de l'ordre de 300 mètres. 100 % des places de stationnement pour les véhicules motorisés réalisées sur le terrain d'assiette des constructions doivent être intégrées à la construction.

- Pour les constructions ayant une autre destination : les places de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat, soit dans un rayon de l'ordre de 300 mètres. 85 % minimum des places de stationnement pour les véhicules motorisés réalisées sur le terrain d'assiette des constructions doivent être intégrées à la construction.

La réalisation de parcs de stationnement communs à plusieurs opérations de construction peut être admise. Dans ce cas, le nombre de places de stationnement à réaliser issu de l'application des normes définies aux paragraphes 12-1 et 12-2, peut-être réduit dans l'hypothèse justifiée où des places de stationnement correspondent à des occupations alternatives dans la journée ou dans la semaine en fonction de la destination des constructions.

Les places de stationnement pour les vélos réalisées sur le terrain d'assiette des constructions doivent être intégrées à la construction et/ou réalisées en extérieur.

Quand les places de stationnement sont créées à l'extérieur, leur aménagement doit faire l'objet d'un traitement paysager.

Les établissements industriels, commerciaux ou les bureaux doivent réserver à l'intérieur de leur propriété les emplacements nécessaires à toutes leurs opérations de déchargement, de chargement, et de manutention sans encombrer la voirie publique.

12.6 – EN CAS D'IMPOSSIBILITÉ DE RÉALISER DES AIRES DESTATIONNEMENT

En cas de non réalisation sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, du nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions suivantes :

- en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité.

Article UM13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement définies dans la pièce n°3 du PLU.

13.1 – DEFINITIONS

Espaces Verts
Sont comptabilisées dans les superficies traitées en espaces verts, les parties de terrain plantées disposant d'au moins 60 cm d'épaisseur de terre végétale.
Les aires de stationnement aménagées en surface et les toitures végétalisées ne sont pas comptabilisées en espaces verts.

Pleine terre
Sont comptabilisées dans les superficies de terrain en pleine terre, les terrains vierges de toute infrastructure et superstructure (y compris saillies).

Taille des arbres
Les arbres à petit développement sont ceux qui, à l'âge adulte, atteignent au plus 10 m de hauteur.
Les arbres à moyen développement sont ceux qui, à l'âge adulte, atteignent entre 10 et 20 m de hauteur.

13.2 – DISPOSITIONS GENERALES

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.
Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement…), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction.

13.3 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces non occupés par la construction, y compris les aires de stationnement, doivent être traités de façon paysagère.
Tout projet de construction neuve entraîne l'obligation de traiter :

- En espace vert 20% au moins de la superficie du terrain.
- En espace de pleine terre 10% au moins de la superficie du terrain.
- La plantation à minima d'un arbre à petit développement pour les terrains inférieurs à 300 m², et un arbre à moyen développement au-delà de 300 m² de terrain, à raison d'un arbre par tranche de 300 m² de terrain.

Les dispositions quantitatives fixées ci-dessus ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

13.4 – PROTECTIONS PAYSAGERES DES RIGOLES

Les espaces de protection paysagère délimités et côtés au plan de zonage, visent à mettre en valeur les rigoles et leurs abords. Ces derniers doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté visant à conserver la lisibilité du parcours des rigoles.
Ces espaces sont inconstructibles. Ils peuvent, néanmoins, être aménagés pour accueillir des activités sportives et de loisirs de plein air, par exemple la création de pistes cyclables.

13.5 – PROTECTION PAYSAGERE LE LONG DE LA RD 306

Il est prévu un espace paysager, assurant l'insertion paysagère des constructions. Il est constitué des éléments suivants, reportés au document graphique :
- La bande inconstructible de 50 mètres
- Le corridor paysager de 25 m

Dans les espaces protégés constitués par la bande inconstructible et le corridor paysager, des "loupes" non boisées ou faiblement boisées, d'une superficie totale maximale de 250 m², dans l'esprit des clairières, pourront être aménagés dans le tissu végétal. Le nombre total de "loupes" sur la zone ne pourra excéder 4.

Des percées pourront être organisées pour ménager des perspectives.L'insertion paysagère d'éventuels bassins de rétention sera assurée par leur végétalisation (herbacés, graminées ...) pour leur conférer un aspect naturel.

Article UM14 - Coefficient d'occupation du sol

Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

Article UM 15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article UM16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Non réglementé

CHAPITRE 6 : ZONES UR

VOCATION DE LA ZONE

La zone UR concerne le hameau de la Fontaine Billehou.

RAPPELS

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément au code de l'Urbanisme (dans le périmètre des sites inscrit et classé)*
- *Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application des articles du Code de l'Urbanisme (dans le périmètre des sites inscrit et classé)*
- *Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France et à la commission des sites.*
- *La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions figurant en introduction.*
- *Les ravalements sont soumis à déclaration préalable.*

Article UR1 - Occupations et utilisations des sols interdites

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

1-1 Les constructions à usage :
- d'industrie
- d'entrepôt
- d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce et d'artisanat, à l'exception de celles visées à l'article UR2
- d'exploitation agricole ou forestière

1-2 Le stationnement des caravanes.

1-3 Parmi les installations et travaux divers sont interdits :
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves

1-4 La création ou l'aménagement de terrains de camping ou d'accueil de caravanes dans les conditions prévues.

Article UR2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UR1,

1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement. Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe du présent règlement.

2 - Sous réserve des dispositions particulières suivantes :

- Les constructions à usage de logements à condition qu'il s'agisse :
  - D'abris de jardin dans la limite de 15 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol.
  - D'aménagement de combles dans le volume existant ou en surélévation d'1 m maximum, à condition de conserver une pente de toit de 35 à 45°et de respecter les matériaux et l'architecture d'origine.
  - D'extension en rez-de-chaussée de la construction existante lors de la construction de l'opération, dans une limite de 25 m² de surface de plancher, dans le respect de l'architecture existante ou de type véranda

- L'aménagement de locaux à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce et d'artisanat est autorisé à conditions qu'il se fasse dans les volumes existants.

Article UR3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Rappel : Les nouvelles constructions devront respecter les dispositions prévues aux articles L. 111-7 et suivants et R. 111-18 et suivants du Code de la Construction en matière d'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.

3-1 Caractéristiques des voies d'accès existantes aux terrains faisant l'objet de travaux ou de constructions :
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil. En conséquence, il doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la collecte des ordures ménagères, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut ainsi être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères. Par ailleurs la construction peut être refusée si la voie d'accès est insuffisamment dimensionnée compte tenu du nombre de logements ou de m² de surface de plancher projetés ou si elle présente un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, de la disposition de la voie, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Les voies ou passages existants, de 3,50 m et plus de largeur, sont seuls considérés comme susceptible de répondre aux conditions fixées ci-dessus.

3-2 Accès sur le terrain sur lequel est projetée une construction :

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3-3 Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UR4 - Conditions de desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, etc.

4-1. Eau potable :
L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

4-2. Assainissement

Les conditions et modalités auxquelles est soumis le déversement des eaux dans les réseaux collectifs sont définies au règlement d'assainissement communal en vigueur. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Eaux usées domestiques : le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire. Pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, le raccordement au réseau collectif est possible suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages

Eaux claires (rejets de pompes à chaleur, eaux de refroidissement, etc.) : leur déversement dans le réseau d'assainissement collectif est possible à condition que les eaux chaudes soient à une température inférieure à 20°.

Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).
- Toute construction ou aménagement doit intégrer, dès sa conception, des dispositions techniques permettant la retenue et l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis et permettant leur traitement (noue, mare, puisard, etc.).
- Une étude de sol doit être réalisée afin de déterminer la capacité d'infiltration du sol sur le terrain. Les conclusions de cette étude doivent être fournies pour chaque demande d'autorisation d'urbanisation impliquant une imperméabilisation des sols de plus de 15 m².
- La capacité de rétention et d'infiltration de ces dispositifs sera calculée sur la base d'une pluie de 50mm de retour 20 ans.
- Les eaux collectées pourront notamment être utilisées pour des usages divers sur la parcelle. Ces dispositifs sont à la charge exclusive du propriétaire.
- Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée au regard de la structure des sols et pour absorber l'excès d'eaux de ruissellement liés à des épisodes pluvieux plus conséquents, il sera toléré un rejet de l'excédent vers le réseau collecteur d'eaux pluviales avec un débit maximum limité à 1,2 l/s/ha pour une pluie d'un cumul précipité de 50mm pour une période de retour de 20 ans, en sortie d'opération afin de limiter les rejets excessifs dans le réseau public.
- Les ouvrages doivent rester accessibles à tout moment pour leur contrôle et un entretien annuel devra être réalisé à la charge du pétitionnaire.
- Les eaux de lessivage des parcs de stationnement, chaussées, aires de services, de manœuvre ou d'activités, doivent faire l'objet de pré-traitement (dessablage et/ou déshuilage et/ou séparateur d'hydrocarbures) avant déversement dans le réseau public.
- Toute installation industrielle ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.

4-3. Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.) :

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

Article UR5 - Taille minimale des terrains constructibles

Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

Article UR6 - Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques

6-1 règles générales :

Dans le cas de travaux d'aménagement, les implantations d'origine (c'est à dire à la date d'application du présent règlement) sont conservées. Dans le cas d'une extension, cette dernière est réalisée à l'alignement ou en retrait de 3 m minimum par rapport à l'alignement.

6-2 Annexes
Les annexes s'implantent à l'alignement ou en retrait de 0,5 m minimum par rapport à l'alignement.

Article UR7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ou en retrait.

Calcul du retrait :
Lorsqu'une construction est implantée en retrait par rapport aux limites séparatives elle doit respecter les marges de recul suivantes :

- si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes, une distance par rapport à la limite séparative au moins égale à la hauteur mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 4 mètres.
- en cas de façade aveugle ou en cas d'ouvertures créant des vues indirectes, une distance par rapport à la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 2,50 mètres.

Les bâtiments annexes s'implantent en limite séparative ou en retrait de 0,5 m minimum.

Article UR8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de distances minimales.

Article UR9 - Emprise au sol maximale des constructions

Seules les extensions de l'existant sont autorisées : elles ne pourront excéder 25 m² d'emprise au sol. Cette disposition est valable à compter de la date d'approbation du présent PLU.
L'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existant et extensions) de toute nature, y compris les annexes, garages..., ne peut excéder 15% de la superficie du terrain.

Dispositions particulières :
Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements et ouvrages techniques d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics

Article UR10 - Hauteur maximale des constructions

10-1 Définition
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. La règle de hauteur ne s'applique pas en cas de réfection sans modification de la hauteur maximale d'une toiture existante à la date d'application du présent règlement.

10-2 Règle générale
La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres au point le plus haut par rapport au point de référence et le nombre de niveaux ne doit pas dépasser R + 1 + combles.

10-3 – Annexes
La hauteur des annexes ne doit pas excéder 2,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

10-4 Dispositions particulières :
Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements et ouvrages techniques d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics

Article UR11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11-1 -Dispositions générales

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage bâti ou naturel dans lequel elles sont situées. Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par 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.

Un traitement architectural contemporain peut être mis en œuvre pour les constructions nouvelles, y compris les extensions, à condition de respecter les principes suivants :

- L'utilisation et mise en œuvre de matériaux de qualité
- L'insertion harmonieuse dans l'environnement,
- L'inscription dans la continuité de la volumétrie traditionnelle des constructions environnantes.

11-2 Les toitures

11-2.1. En cas de toitures à pentes, la pente doit être comprise entre 35°et 45°. La conception et la réalisation des toitures doivent être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction.
Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les matériaux suivants doivent être privilégiés : tuile plate, ardoise, produits verriers.
Les tôles et matériaux galvanisés sont interdits

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux extensions de type véranda, une faible pente de 2% minimum et l'utilisation de produits verriers sont autorisées.
- aux abris de jardin, une faible pente de 2% minimum et l'utilisation du bois sont préconisées.

Les châssis de toit

- ils devront avoir des proportions plus hautes que larges
- la proportion de surfaces vitrées en devra pas être majoritaire sur la surface de toiture : La somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.
- la superposition de plusieurs rangées de vélux ou châssis de toit est à éviter.
- Elles devront réalisées dans l'alignement des ouvertures basses.

Les toitures terrasses ou les toitures à faibles pentes peuvent toutefois être autorisées sur des parties de la construction dans la limite de 25 % de la projection horizontale de la toiture. Cette disposition s'applique uniquement aux constructions neuves. En cas d'aménagement de combles, les pentes existantes devront être maintenues.

11-3 Les façades

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

Pour les abris de jardins, ils devront être réalisés en matériaux d'aspect bois ou matériaux enduits en harmonie avec la construction principale. Les tôles et matériaux galvanisés sont interdits.

11-4 Les éléments de décors

La mise en œuvre sur les façades d'éléments tels que les bandeaux, les corniches, les encadrements de fenêtres, les chaînes d'angle, etc. est préconisée.

11-5 Les rampes de parking

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettrait pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs

11-6 Les dévoiements des conduits de cheminée

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage. A cet égard, le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc.).

11-7 Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doivent être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.
Les antennes relais ne sont autorisées que si les 3 conditions suivantes sont respectées :

- de s'intégrer dans les paysages et l'environnement et de respecter les dispositions de la charte relative aux antennes relais figurant en annexe du règlement
- d'être situées en dehors du périmètre du site classé
- de limiter la multiplication des supports en se servant des installations existantes le cas échéant (mutualisation entre opérateurs).

11-8 Le nuancier de couleur

Le choix des couleurs utilisées pour les façades, les huisseries, les murets, les clôtures et les toitures est très important, il contribue à la qualité générale d'une rue, du village et des hameaux. Un cahier de recommandations est joint en annexe du règlement

11-9 Les clôtures

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20 m surmonté de lisses ou de grillages
- soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m, doublé de haies

les murs pleins d'une hauteur supérieure à 1,20 m et les panneaux bois sont interdits sur rue.

Les clôtures en limite séparative seront constituées :

- soit d'un grillage doublé d'une haie vive
- soit de panneaux en bois
- soit d'un mur bahut surmonté d'une lisse horizontale ou d'un grillage

Leur hauteur totale ne pourra excéder 1,80m.

Les murs en meulières existants et repérés sur le plan de zonage doivent être conservés. Ponctuellement, une démolition peut être admise pour créer un accès.
La hauteur maximale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètre. Une hauteur supérieure est admise pour les poteaux (poteaux d'angle, poteaux délimitant les accès).

11-10 Les dispositifs de production et de récupération d'énergie renouvelable

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.),
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions),
- employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes.

En effet, la conception et l'utilisation de moyens de construction répondant à ces objectifs est préconisée dans le cadre d'un projet prévoyant les mesures techniques, architecturales ou paysagères permettant leur intégration dans leur environnement urbain.

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures, d'un seul tenant, et de couleur mate similaire à celle du toit préexistant et limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.

Ils devront être intégrés et réalisés en harmonie avec la construction en termes de teintes et d'implantation. Ils seront en priorité installés sur les façades ou sites les moins visibles depuis les voies ou domaine public.

L'installation éventuelle d'éolienne devra également assurer une bonne intégration dans le site. Elles ne pourront excéder la hauteur maximale des constructions autorisées et ne pourront pas être installées en toiture.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation, teinte et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.

Article UR12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

12-1 – Dispositions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Pour satisfaire ces obligations, le constructeur doit réaliser le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, sur le terrain propre à l'opération.

Toutefois, en cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement sur la parcelle, le constructeur peut :
-soit réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective ;
-soit apporter la preuve de l'acquisition de places dans un parc privé voisin ;
-soit apporter la preuve d'une concession dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement dégagement compris, sera prévue.

12-2 Nombre de places à réaliser par catégorie de construction

Constructions à usage d'habitation :
2 places par logement dont une couverte

Constructions usage de commerces et d'artisanat
Il n'est pas fixé de règle

Constructions à usage d'hébergement hôtelier
1 place par chambre

Constructions à usage de bureaux
- A moins de 500 m d'un point de desserte en TC structurants : au plus 1 pl / 45 m² de SDP de Bureaux
- Au-delà de 500 m d'un point de desserte en TC : au plus 1 pl / 55 m² de SDP

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Le nombre de places devra être estimé en fonction des besoins engendrés par la construction en tenant compte de sa taille, de la fréquentation attendue, des heures d'ouvertures et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Lorsque la construction porte sur une destination non prévue précédemment, il convient d'utiliser comme ratio celui qui se rapproche le plus de ladite destination. Dans tous les cas, le nombre de places à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction à édifier.

Pour les aires de stationnements de 10 places ou plus, les places définies doivent être réalisées :
- en sous-sol ou en rez-de-chaussée dans le volume de la construction,
- en extérieur à condition qu'elles soient compatibles avec la circulation publique et avec la qualité architecturale de la construction et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux privilégiant les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés ou autres techniques perméables.

Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 25 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire, les règles générales s'appliquent y compris si les travaux d'aménagement se traduisent par un ou plusieurs nouveaux logements qu'il y ait ou non extension de la surface de plancher.

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 par un prêt aidé par l'Etat y compris quand ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

Il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

Stationnements des deux-roues :
Il sera réalisé des aires dont la surface sera au moins égale à
- pour les constructions comportant plusieurs logements : 0.75 m² par logement d'au plus 2 pièces et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec un minimum de 3m²
- pour les bureaux : 1,5 m² pour 100 m2 de surface de plancher
- activités et équipements publics : à minima 1 place pour 10 employés.

12-2 Normes techniques :

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :
• En cas de stationnement perpendiculaire :

- longueur : 5 mètres, 9 mètres pour une place double ;
- largeur : 2,30 mètres.

• En cas de stationnement en épi :
- longueur : 5,5 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
- largeur : 2,50 mètres.

• En cas de stationnement longitudinal :
- longueur : 5 mètres ;
- largeur : 2,20 mètres.

Article UR13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Les espaces libres de toute construction, doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager végétal sur une superficie au moins égale à la moitié de leur surface. Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement doivent être traitées en priorité.

13-1 Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés ou remplacés par des plantations en nombre équivalent.

13-2 Au moins 60% de la superficie des terrains doit être préservé en espaces libres de toute construction, de voirie et de stationnements (cf lexique).Au moins 35% de la superficie des terrains devra être traitée en espaces verts et plantés.

Article UR14 - Coefficient d'occupation du sol

Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

Article UR 15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article UR16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Non réglementé

CHAPITRE 7 : ZONE UX

VOCATION DE LA ZONE

Zones d'activités économiques concernant notamment le CEA et les activités associées.

RAPPELS

- *La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions figurant en introduction.*
- *Les ravalements sont soumis à déclaration préalable.*

Article UX1 - Occupations et utilisations des sols interdites

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

1-1. Les constructions à usage d'habitations à l'exception de celles mentionnées à l'article UX2.

1-2 Parmi les installations et travaux divers sont interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves

1-3 La création ou l'aménagement de terrains de camping ou d'accueil de caravanes dans les conditions prévues

1-4 Dans les zones humides identifiées par le SAGE et repérées sur le plan de zonage :

Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau est interdit. L'occupation des sols ne peut être que naturelle. Aussi, sont interdits :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation des sols, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique de la zone humide
- Les affouillements et exhaussements du sol
- La création de plans d'eau artificiels, le pompage
- Le drainage, le remblaiement et les dépôts divers
- Le défrichement des landes
- L'imperméabilisation des sols
- La plantation de végétaux susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone humide

Article UX2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UX1,

1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**
  Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement. Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe du présent règlement.

2 - Sous réserve des dispositions particulières suivantes :

La création, l'aménagement ou l'extension des établissements industriels soumis à déclaration ou à autorisation préalable (ICPE), à condition qu'elles ne soient pas de nature à créer des risques et nuisances importants pour les populations avoisinantes, et sous condition du respect de mesures spéciales d'aménagement, d'exploitation et d'isolement.

La création d'entrepôts sous réserve qu'ils soient liés à l'activité principale et n'en constituent qu'une partie marginale.
Les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinée au gardiennage et d'être nécessaires par le fonctionnement des installations ou constructions présentes sur le site.
La reconstruction de bâtiments à usage d'habitation ou à usage d'activités en cas de démolition ou de destruction sous réserve de ne pas dépasser les volumes existants avant démolition ou destruction.
Les dépôts temporaires à l'air libre, au sein des zones préalablement définies, de matériaux (ferrailles, déblais de chantier, combustibles…), nécessaire à la réalisation du TCSP du Plateau de Saclay et des travaux connexes associés.

Les constructions à usage d'hébergement hôtelier à condition d'être en lien avec les activités présentes sur le site.

Article UX3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Rappel : Les nouvelles constructions devront respecter les dispositions prévues aux articles L. 111-7 et suivants et R. 111-18 et suivants du Code de la Construction en matière d'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.

3-1 Caractéristiques des voies d'accès existantes aux terrains faisant l'objet de travaux ou de constructions :
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil. En conséquence, il doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la collecte des ordures ménagères, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut ainsi être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères. Par ailleurs la construction peut être refusée si la voie d'accès est insuffisamment dimensionnée compte tenu du nombre de logements ou de m² de surface de plancher projetés ou si elle présente un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, de la disposition de la voie, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Les voies ou passages existants, de 3,50 m et plus de largeur, sont seuls considérés comme susceptible de répondre aux conditions fixées ci-dessus.

3-2 Accès sur le terrain sur lequel est projetée une construction :

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3-3 Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UX4 - Conditions de desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, etc.

4-1. Eau potable :

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

4-2. Assainissement
Les conditions et modalités auxquelles est soumis le déversement des eaux dans les réseaux collectifs sont définies au règlement d'assainissement communal en vigueur. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Eaux usées domestiques : le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire. Pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, le raccordement au réseau collectif est possible suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages

Eaux claires (rejets de pompes à chaleur, eaux de refroidissement, etc.) : leur déversement dans le réseau d'assainissement collectif est possible à condition que les eaux chaudes soient à une température inférieure à 20°.

Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).
- Toute construction ou aménagement doit intégrer, dès sa conception, des dispositions techniques permettant la retenue et l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis et permettant leur traitement (noue, mare, puisard, etc.).
- Une étude de sol doit être réalisée afin de déterminer la capacité d'infiltration du sol sur le terrain. Les conclusions de cette étude doivent être fournies pour chaque demande d'autorisation d'urbanisation impliquant une imperméabilisation des sols de plus de 15 m².
- La capacité de rétention et d'infiltration de ces dispositifs sera calculée sur la base d'une pluie de 50mm de retour 20 ans.
- Les eaux collectées pourront notamment être utilisées pour des usages divers sur la parcelle. Ces dispositifs sont à la charge exclusive du propriétaire.
- Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée au regard de la structure des sols et pour absorber l'excès d'eaux de ruissellement liés à des épisodes pluvieux plus conséquents, il sera toléré un rejet de l'excédent vers le réseau collecteur d'eaux pluviales avec un débit maximum limité à 1,2 l/s/ha pour une pluie d'un cumul précipité de 50mm pour une période de retour de 20 ans, en sortie d'opération afin de limiter les rejets excessifs dans le réseau public.
- Les ouvrages doivent rester accessibles à tout moment pour leur contrôle et un entretien annuel devra être réalisé à la charge du pétitionnaire.
- Les eaux de lessivage des parcs de stationnement, chaussées, aires de services, de manœuvre ou d'activités, doivent faire l'objet de pré-traitement (dessablage et/ou déshuilage et/ou séparateur d'hydrocarbures) avant déversement dans le réseau public.
- Toute installation industrielle ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.

4-3. Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.) :

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

Article UX5 - Taille minimale des terrains constructibles

Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

Article UX6 - Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques

6-1 Dispositions générales :
Les constructions s'implantent en retrait avec un minimum de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur.

6-2 Dispositions particulières
Le long de la RD 306, les constructions s'implantent en respectant les dispositions figurant sur le document graphique.
Le long de la RD 128, les constructions s'implantent en retrait avec un minimum de 10 m par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Article UX7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en retrait, soit en s'appuyant sur les limites séparatives latérales.
Les constructions doivent s'implanter en retrait des fonds de parcelle. Lorsqu'une construction est implantée en retrait par rapport aux limites séparatives elle doit respecter une distance de recul minimale de 5 mètres.

Article UX8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Lorsque deux constructions implantées sur la même parcelle ne sont pas contiguës, elles doivent respecter une marge de recul minimale de 5 mètres.

Article UX9 - Emprise au sol maximale des constructions

9-1 Dispositions générales
L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain.

9-2 Dispositions particulières
A l'intérieur du corridor paysager, les constructions ne pourront s'implanter qu'au sein de « loupes », d'une superficie totale maximale de 250 m² définies à l'article UX13. Le nombre total de « loupes » sur la zone ne pourra excéder 4.

Article UX10 - Hauteur maximale des constructions

10-1 Définition
La hauteur maximale des constructions est calculée :

- à partir du sol naturel existant avant travaux ;
- jusqu'au sommet du faîtage ou de l'acrotère, ouvrages techniques compris, à l'exclusion de ceux ayant une emprise inférieure à 20 % de l'emprise au sol de la construction et de ceux ayant une hauteur inférieure à 2 mètres, tels que les souches de cheminée et de ventilation, les enveloppes des cages d'ascenseurs, les gardes corps, etc...

10-2 Règle générale
La hauteur maximale des constructions est limitée à 16 mètres pour une partie de la ou des constructions édifiées sur le terrain dans la limite de 20 % de l'emprise au sol. Pour le reste de la ou des constructions, la hauteur ne pourra excéder 12 m.

Article UX11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11-1 -Dispositions générales

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage bâti ou naturel dans lequel elles sont situées. Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par 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.

Un traitement architectural contemporain peut être mis en œuvre pour les constructions nouvelles, y compris les extensions, à condition de respecter les principes suivants :

- L'utilisation et mise en œuvre de matériaux de qualité
- L'insertion harmonieuse dans l'environnement,
- L'inscription dans la continuité de la volumétrie traditionnelle des constructions environnantes.

11-2 Les clôtures et les portails

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres, sauf cas de prescription de défense nationale, la hauteur totale de la clôture n'excédera pas alors 3,50 mètres.

Les clôtures devront être constituées d'un grillage doublé d'une haie vive sauf cas de défense national ou de sécurité. Le positionnement du grillage et des plantations devra, rendre le grillage imperceptible depuis les espaces publics.

11-3 – Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique
Les antennes relais ne sont autorisées que si les 3 conditions suivantes sont respectées :

- de s'intégrer dans les paysages et l'environnement et de respecter les dispositions de la charte relative aux antennes relais figurant en annexe du règlement
- d'être situées en dehors du périmètre du site classé
- de limiter la multiplication des supports en se servant des installations existantes le cas échéant (mutualisation entre opérateurs).

11-10 Les systèmes de récupération d'énergie renouvelable

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.),
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions),
- employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes.

En effet, la conception et l'utilisation de moyens de construction répondant à ces objectifs est préconisée dans le cadre d'un projet prévoyant les mesures techniques, architecturales ou paysagères permettant leur intégration dans leur environnement urbain.

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures, d'un seul tenant, et de couleur mate similaire à celle du toit préexistant et limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation, teinte et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.

Article UX12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

12-1 – Dispositions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Pour satisfaire ces obligations, le constructeur doit réaliser le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, sur le terrain propre à l'opération.

Toutefois, en cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement sur la parcelle, le constructeur peut
-soit réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective ;
-soit apporter la preuve de l'acquisition de places dans un parc privé voisin ;
-soit apporter la preuve d'une concession dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement dégagement compris, sera prévue.

12-2 Nombre de places à réaliser par catégorie de construction

Constructions à usage de bureaux
- A moins de 500 m d'un point de desserte en TC structurants : au plus 1 pl / 45 m² de SDP de Bureaux
- Au-delà de 500 m d'un point de desserte en TC : au plus 1 pl / 55 m² de SDP

Constructions à usage d'habitation :
2 places par logement

Constructions à usage d'hébergement hôtelier
1 place par chambre

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Le nombre de places devra être estimé en fonction des besoins engendrés par la construction en tenant compte de sa taille, de la fréquentation attendue, des heures d'ouvertures et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

Pour les aires de stationnements de 10 places ou plus, les places définies doivent être réalisées :
- en sous-sol ou en rez-de-chaussée dans le volume de la construction,
- en extérieur à condition qu'elles soient compatibles avec la circulation publique et avec la qualité architecturale de la construction et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux privilégiant les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés ou autres techniques perméables.

Stationnements des deux-roues :
Il sera réalisé des aires dont la surface sera au moins égale à
- pour les constructions comportant plusieurs logements : 0.75 m² par logement d'au plus 2 pièces et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec un minimum de 3m²
- pour les bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
- activités et équipements publics : à minima 1 place pour 10 employés.

12-2 Normes techniques :
Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :
• En cas de stationnement perpendiculaire :
- longueur : 5 mètres, 9 mètres pour une place double ;

- largeur : 2,30 mètres.

• En cas de stationnement en épi :
- longueur : 5,5 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
- largeur : 2,50 mètres.

• En cas de stationnement longitudinal :
- longueur : 5 mètres ;
- largeur : 2,20 mètres.

Article UX13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

13-1 Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés ou remplacés par des plantations en nombre équivalent.

13-2 20% au moins des espaces libres de toute construction doivent être traités en espaces verts et plantés. Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement doivent être traitées en priorité.

13-3 Le long de la RD 306
Il est prévu un espace paysager, assurant l'insertion paysagère des bâtiments. Il est constitué des éléments suivants, reportés au document graphique :
- La bande non aedificandi de 45 à 50 m
- La bande à forte contrainte paysagère de 30 m
- Le corridor paysager de 25 m

Dans la bande à forte contrainte paysagère, une superficie au moins égale à 50 % de la surface totale du terrain doit être plantée ou recevoir un aménagement paysager végétal.

Dans les espaces protégés constitués par la bande inconstructible et le corridor paysager, des "loupes" non boisées ou faiblement boisées, d'une superficie totale maximale de 250 m², dans l'esprit des clairières, pourront être aménagés dans le tissu végétal. Le nombre total de "loupes" sur la zone ne pourra excéder 4. Les plantations dans cet espace s'organiseront en privilégiant une densité arborée accrue en lisière de forêt, s'estompant progressivement au profit d'un espace paysager, constitué de simples haies végétales ou de bosquets. La séquence arborée en lisière de forêt sera plantée des essences choisies pour rappeler les plantations forestières (chêne, châtaignier, charme, bouleau...).
Des percées pourront être organisées pour ménager des perspectives. L'insertion paysagère d'éventuels bassins de rétention sera assurée par leur végétalisation (herbacés, graminées ...) pour leur conférer un aspect naturel.

13-4 Parcs de stationnement
Des écrans boisés seront aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m² d'un seul tenant. Lorsque leur surface excédera 2 000 m² d'un seul tenant, ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives. Les délaissés des aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain affecté au stationnement.

Article UX14 - Coefficient d'occupation du sol

Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

Article UX 15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article UX16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Non réglementé

CHAPITRE 8 : ZONE AU

VOCATION DE LA ZONE

Zone à urbaniser à long terme. Secteur inscrit dans la ZAC de Moulon.

RAPPELS

- *Les ravalements sont soumis à déclaration préalable.*

Article AU1 - Occupations et utilisations des sols interdites

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

Toutes les constructions sont interdites, sauf celles mentionnées à l'article AU2.

Article AU2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Il s'agit d'une zone actuellement non équipée, destinée à l'urbanisation sous forme de plans d'aménagement d'ensemble et sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires. Cette zone sont actuellement inconstructible, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

L'aménagement du TCSP du plateau de Saclay, comprenant la réalisation des travaux d'affouillement et d'exhaussement, ainsi que tous les dépôts temporaires au sein des zones préalablement définies.

Article AU3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Il n'est pas fixé de règles.

Article AU4 - Conditions de desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, etc.

Il n'est pas fixé de règles.

Article AU5 - Taille minimale des terrains constructibles

Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

Article AU6 - Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques

Les constructions pourront être implantées à l'alignement, actuel ou projeté, ou en retrait

Article AU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

Article AU8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

Article AU9 - Emprise au sol maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règles.

Article AU10 - Hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règles.

Article AU11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Il n'est pas fixé de règles.

Article AU12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Il n'est pas fixé de règles.

Article AU13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Il n'est pas fixé de règles.

Article AU14 - Coefficient d'occupation du sol

Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

Article AU 15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article AU16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Non réglementé

CHAPITRE 9 : ZONE A

VOCATION DE LA ZONE

Zones à vocation agricole

RAPPELS

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément au code de l'Urbanisme (dans le périmètre des sites inscrit et classé)*
- *Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application des articles du Code de l'Urbanisme (dans le périmètre des sites inscrit et classé)*
- *Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France et à la commission des sites dans le périmètre du site classé ou site inscrit.*
- *La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions figurant en introduction.*
- *Les ravalements sont soumis à déclaration préalable.*

Article A1 - Occupations et utilisations des sols interdites

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL NON AUTORISEES A L'ARTICLE A2.

Les constructions de toute nature qui ne sont pas liées à l'exercice d'une activité agricole, ou à des équipements d'infrastructures ou ouvrages techniques.

Les installations et travaux divers à l'exception de ceux visés à l'article A2. Les installations classées pour la protection de l'environnement au sens de la loi du 19 juillet 1976 modifiée en dehors de celles liées à l'activité agricole ou d'élevage.

La création ou l'aménagement de terrains de camping ou d'accueil de caravanes

L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs,

Dans les zones humides identifiées par le SAGE et repérées sur le plan de zonage :

Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau est interdit. L'occupation des sols ne peut être que naturelle. Aussi, sont interdits :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation des sols, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique de la zone humide
- Les affouillements et exhaussements du sol
- La création de plans d'eau artificiels, le pompage
- Le drainage, le remblaiement et les dépôts divers
- Le défrichement des landes
- L'imperméabilisation des sols
- La plantation de végétaux susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone humide

Dans les zones de lisières de la forêt identifiées au plan de zonage**,** toute construction est interdite

Article A2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises, sous réserve des mesures spéciales d'aménagement, d'exploitation et d'isolement et de ne pas porter préjudice à l'agriculture, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles, à l'exception de celles liées à l'élevage industriel exercé dans des bâtiments de plus de 200 m².

Les installations et travaux divers suivants, dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés :

- Les affouillements et exhaussements de sol de plus de 100 m² et d'une hauteur de plus de 2 mètres en exhaussement, ou d'une profondeur de 2 mètres en affouillement.

Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnements, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans l'environnement.
Les constructions, ouvrages ou travaux strictement liés aux exploitations agricoles.

Article A3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.
Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.

Article A4 - Conditions de desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, etc.

4-1. Eau potable :
L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

4-2. Assainissement
Les conditions et modalités auxquelles est soumis le déversement des eaux dans les réseaux collectifs sont définies au règlement d'assainissement communal en vigueur. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Eaux usées domestiques : le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire. Pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, le raccordement au réseau collectif est possible suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages

Eaux claires (rejets de pompes à chaleur, eaux de refroidissement, etc.) : leur déversement dans le réseau d'assainissement collectif est possible à condition que les eaux chaudes soient à une température inférieure à 20°.

Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).
- Toute construction ou aménagement doit intégrer, dès sa conception, des dispositions techniques permettant la retenue et l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis et permettant leur traitement (noue, mare, puisard, etc.).
- Une étude de sol doit être réalisée afin de déterminer la capacité d'infiltration du sol sur le terrain. Les conclusions de cette étude doivent être fournies pour chaque demande d'autorisation d'urbanisation impliquant une imperméabilisation des sols de plus de 15 m².

- La capacité de rétention et d'infiltration de ces dispositifs sera calculée sur la base d'une pluie de 50mm de retour 20 ans.
- Les eaux collectées pourront notamment être utilisées pour des usages divers sur la parcelle. Ces dispositifs sont à la charge exclusive du propriétaire.
- Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée au regard de la structure des sols et pour absorber l'excès d'eaux de ruissellement liés à des épisodes pluvieux plus conséquents, il sera toléré un rejet de l'excédent vers le réseau collecteur d'eaux pluviales avec un débit maximum limité à 1,2 l/s/ha pour une pluie d'un cumul précipité de 50mm pour une période de retour de 20 ans, en sortie d'opération afin de limiter les rejets excessifs dans le réseau public.
- Les ouvrages doivent rester accessibles à tout moment pour leur contrôle et un entretien annuel devra être réalisé à la charge du pétitionnaire.
- Les eaux de lessivage des parcs de stationnement, chaussées, aires de services, de manœuvre ou d'activités, doivent faire l'objet de pré-traitement (dessablage et/ou déshuilage et/ou séparateur d'hydrocarbures) avant déversement dans le réseau public.
- Toute installation industrielle ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.

4-3. Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.) :

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

Article A5 - Taille minimale des terrains constructibles

Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

Article A6 - Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques

6-1 Dispositions générales :
Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 12 m de l'axe de la voie ou des limites d'emprise publique.

6-2 Dispositions particulières
Une implantation différente est admise pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs dès lors que des raisons techniques le justifient.

Article A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 Règle générale
Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec un minimum de 16 m.

7-2 Dispositions particulières
Une implantation différente est admise pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs dès lors que des raisons techniques le justifient.

Article A8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8-1 Règles générale
L'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété est autorisée à condition que la distance

les séparant soit au moins égale à 8 mètres.

8-2 Règles particulières
Les dispositions de la règle générale énoncées en 8-1 ne s'appliquent pas aux équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

Article A9 - Emprise au sol maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règle

Article A10 - Hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règle

Article A11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11-1 -Dispositions générales

Par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions nouvelles, les travaux de réhabilitation ou d'extension des constructions existantes ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
L'intégration des constructions au paysage par leur volumétrie et leur aspect extérieur, doit être particulièrement recherchée dans cette zone naturelle.

Les antennes relais de téléphonie mobile seront réalisées de façon à s'intégrer au mieux dans les paysages et l'environnement.
Les toitures terrasses ou des toitures à faible pente peuvent toutefois être autorisées sur des parties de la construction dans la limite de 25 % de la projection horizontale de la toiture.
Les antennes relais ne sont autorisées que si les 3 conditions suivantes sont respectées :

- de s'intégrer dans les paysages et l'environnement et de respecter les dispositions de la charte relative aux antennes relais figurant en annexe du règlement
- d'être situées en dehors du périmètre du site classé
- de limiter la multiplication des supports en se servant des installations existantes le cas échéant (mutualisation entre opérateurs).

11-2 Les dispositifs de production et de récupération d'énergie renouvelable

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.),
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions),
- employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes.

En effet, la conception et l'utilisation de moyens de construction répondant à ces objectifs est préconisée dans le cadre d'un projet prévoyant les mesures techniques, architecturales ou paysagères permettant leur intégration dans leur environnement urbain.

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures, d'un seul tenant, et de couleur mate similaire à celle du toit préexistant et limiter leur impact réfléchissant dans le paysage. Ils devront être intégrés et réalisés en harmonie avec la construction en termes de teintes et d'implantation. Ils seront en priorité installés sur les façades ou sites les moins visibles depuis les voies ou domaine public.

L'installation éventuelle d'éolienne devra également assurer une bonne intégration dans le site. Elles ne pourront excéder la hauteur maximale des constructions autorisées et ne pourront pas être installées en toiture.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation, teinte et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.

Article A12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les aires de stationnements de 10 places ou plus, les places définies doivent être réalisées :

- en sous-sol ou en rez-de-chaussée dans le volume de la construction,
- en extérieur à condition qu'elles soient compatibles avec la circulation publique et avec la qualité architecturale de la construction et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux privilégiant les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés ou autres techniques perméables.

Article A13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Les éléments de paysage repérés au document graphique, au titre de l'article L151.19 doivent être conservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen.

A ce titre, tous les travaux susceptibles de porter atteinte au caractère paysager des espaces ainsi délimités, et notamment l'abattage d'arbres, sont soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers. Il convient de concevoir l'implantation des constructions afin de préserver au mieux les spécimens de qualité ou tout au moins, d'effectuer les plantations nécessaires à leur remplacement.

Tous travaux et aménagement réalisés aux abords de la rigole de Saint-Aubin et dans son emprise doivent contribuer à sa mise en valeur, à sa lisibilité dans le paysage et ne pas porter atteinte au libre écoulement des eaux
Les constructions réalisées sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.
Toute construction nouvelle ou extension sur une construction existante doit limiter l'abattage d'arbres de haute tige. Dans le cas où un abattage d'arbre est nécessaire, celui-ci devra être remplacé par un sujet d'essence et de développement équivalent.

Article A14 - Coefficient d'occupation du sol

Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

Article A 15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article A16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Non réglementé

CHAPITRE 10 : ZONES N, Ng ET Ng*

VOCATION DE LA ZONE

Zones naturelles, paysagères ou boisées à préserver

Ng : zones aménageables associées aux activités du golf

Ng : zone associée au golf, pouvant accueillir des constructions ou extensions de l'existant.*

RAPPELS

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément au code de l'Urbanisme (dans le périmètre des sites inscrit et classé)*
- *Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application des articles du Code de l'Urbanisme (dans le périmètre des sites inscrit et classé)*
- *Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France et à la commission des sites dans le périmètre du site classé ou site inscrit.*
- *La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions figurant en introduction.*
- *Les ravalements sont soumis à déclaration préalable.*

Article N1 - Occupations et utilisations des sols interdites

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

Tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits – y compris les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif -à l'exception de ceux visés à l'article N2 Sont interdites les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'industrie d'exploitation agricole ou forestière et d'entrepôt.

Dans les zones de lisières de la forêt identifié au plan de zonage , toute construction est interdite

Dans les zones humides identifiées par le SAGE et repérées sur le plan de zonage :

Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau est interdit. L'occupation des sols ne peut être que naturelle. Aussi, sont interdits :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation des sols, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique de la zone humide
- Les affouillements et exhaussements du sol
- La création de plans d'eau artificiels, le pompage
- Le drainage, le remblaiement et les dépôts divers
- Le défrichement des landes
- L'imperméabilisation des sols
- La plantation de végétaux susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone humide

Article N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Secteur N :
Les modes d'occupations et d'utilisation du sol liés à l'entretien ou à la gestion de la forêt

Secteur Ng :
Les installations et travaux divers liés au fonctionnement du golf à condition qu'il s'agisse d'installations légères de sports ou de loisirs et/ou de constructions démontables.
L'aménagement du TCSP du plateau de Saclay, comprenant la réalisation des travaux d'affouillement et d'exhaussement, ainsi que tous dépôts temporaires au sein des zones préalablement définies.

Secteur Ng* :
Les constructions ou extensions de l'existant liées ou associées à l'activité du golf

Article N3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Article N4 - Conditions de desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, etc.

4-1. Eau potable :
L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

4-2. Assainissement
Les conditions et modalités auxquelles est soumis le déversement des eaux dans les réseaux collectifs sont définies au règlement d'assainissement communal en vigueur. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Eaux usées domestiques : le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire. Pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, le raccordement au réseau collectif est possible suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages

Eaux claires (rejets de pompes à chaleur, eaux de refroidissement, etc.) : leur déversement dans le réseau d'assainissement collectif est possible à condition que les eaux chaudes soient à une température inférieure à 20°.

Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).
- Toute construction ou aménagement doit intégrer, dès sa conception, des dispositions techniques permettant la retenue et l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis et permettant leur traitement (noue, mare, puisard, etc.).
- Une étude de sol doit être réalisée afin de déterminer la capacité d'infiltration du sol sur le terrain. Les conclusions de cette étude doivent être fournies pour chaque demande d'autorisation d'urbanisation impliquant une imperméabilisation des sols de plus de 15 m².
- La capacité de rétention et d'infiltration de ces dispositifs sera calculée sur la base d'une pluie de 50mm de retour 20 ans.
- Les eaux collectées pourront notamment être utilisées pour des usages divers sur la parcelle. Ces dispositifs sont à la charge exclusive du propriétaire.
- Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée au regard de la structure des sols et pour absorber l'excès d'eaux de ruissellement liés à des épisodes pluvieux plus conséquents, il sera toléré un rejet de l'excédent vers le réseau collecteur d'eaux pluviales avec un débit maximum limité à 1,2 l/s/ha pour une pluie d'un cumul précipité de 50mm pour une période de retour de 20 ans, en sortie d'opération afin de limiter les rejets excessifs dans le réseau public.

- Les ouvrages doivent rester accessibles à tout moment pour leur contrôle et un entretien annuel devra être réalisé à la charge du pétitionnaire.
- Les eaux de lessivage des parcs de stationnement, chaussées, aires de services, de manœuvre ou d'activités, doivent faire l'objet de pré-traitement (dessablage et/ou déshuilage et/ou séparateur d'hydrocarbures) avant déversement dans le réseau public.
- Toute installation industrielle ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.

4-3. Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.) :

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

Article N5 - Taille minimale des terrains constructibles

Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

Article N6 - Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques

Secteur N : sans objet compte tenu du caractère inconstructible de la zone.

Secteur Ng et Ng* : Toute construction nouvelle doit être implantée en observant une marge de reculement d'au moins 10 mètres de profondeur par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Article N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Secteur N : sans objet compte tenu du caractère inconstructible de la zone.

Secteur Ng et Ng* : Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Cette marge de reculement sera au moins égale à 10 mètres.

Article N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles

Article N9 - Emprise au sol maximale des constructions

Secteur N : sans objet compte tenu du caractère inconstructible de la zone

Secteur Ng et Ng* : L'emprise au sol maximum des constructions de toute nature est de 5%.

Article N10 - Hauteur maximale des constructions

Secteur N : sans objet compte tenu du caractère inconstructible de la zone.

Secteur Ng et Ng* : La hauteur maximum des installations légères de loisirs est fixée à 4 m. La hauteur des autres constructions est limitée à 8 m.

Article N11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11-1 -Dispositions générales

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt de lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les adjonctions ou modifications sur les constructions existantes doivent être étudiées de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel.
Les antennes relais ne sont autorisées que si les 3 conditions suivantes sont respectées :

- de s'intégrer dans les paysages et l'environnement et de respecter les dispositions de la charte relative aux antennes relais figurant en annexe du règlement
- d'être situées en dehors du périmètre du site classé
- de limiter la multiplication des supports en se servant des installations existantes le cas échéant (mutualisation entre opérateurs).

11-2 Les dispositifs de production et de récupération d'énergie renouvelable

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.),
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions),
- employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes.

En effet, la conception et l'utilisation de moyens de construction répondant à ces objectifs est préconisée dans le cadre d'un projet prévoyant les mesures techniques, architecturales ou paysagères permettant leur intégration dans leur environnement urbain.

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures, d'un seul tenant, et de couleur mate similaire à celle du toit préexistant et limiter leur impact réfléchissant dans le paysage. Ils devront être intégrés et réalisés en harmonie avec la construction en termes de teintes et d'implantation. Ils seront en priorité installés sur les façades ou sites les moins visibles depuis les voies ou domaine public.

L'installation éventuelle d'éolienne devra également assurer une bonne intégration dans le site. Elles ne pourront excéder la hauteur maximale des constructions autorisées et ne pourront pas être installées en toiture.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation, teinte et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.

Article N12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré au-dehors de la voie publique.

Article N13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

13.1 – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

13.2 – Obligation de planter
Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Article N14 - Coefficient d'occupation du sol

Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

Article N15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article N16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Non réglementé

CHAPITRE 11 : ZONE NE

La zone NE zone assure une transition entre les espaces urbanisés, ou destinés à l'être, et les terres agricoles. Elle concerne :

- les abords de la rigole de Corbeville au Nord de la ZAC de Moulon
- les zones naturelles à l'ouest du golf

Elle a vocation à accueillir des aménagements et infrastructures, notamment liés à la gestion de l'eau pluviale.
Sur la partie inclue dans la ZAC de Moulon, cette zone fait l'objet d'orientations d'aménagement particulières, document avec lesquelles tout projet d'aménagement et de construction doit être compatible. Ces orientations figurent dans le document n°3 du PLU.

Article NE1 - Occupations et utilisations des sols interdites

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- les constructions ;
- et les occupations ou utilisations du sol non prévues à l'article 2 du présent règlement.

Dans les zones de lisières de la forêt identifiée au plan de zonage, toute construction est interdite

Dans les zones humides identifiées par le SAGE et repérées sur le plan de zonage :

Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau est interdit. L'occupation des sols ne peut être que naturelle. Aussi, sont interdits :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation des sols, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique de la zone humide
- Les affouillements et exhaussements du sol
- La création de plans d'eau artificiels, le pompage
- Le drainage, le remblaiement et les dépôts divers
- Le défrichement des landes
- L'imperméabilisation des sols
- La plantation de végétaux susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone humide

Article NE2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis les aménagements sans constructions, dès lors qu'ils sont :

- compatibles avec les orientations d'aménagement définies dans le document n°3 du PLU
- conçus pour s'intégrer au site dans lequel ils s'insèrent et ne compromettent pas la dominante naturelle de la zone NE.

Dans le périmètre de risque autour du CEA, seuls sont autorisés

- les travaux, les ouvrages, les affouillements et exhaussements du sol strictement liés aux installations nécessaires à des infrastructures terrestres, aux réseaux publics, ainsi qu'à des aménagements liés à la gestion de l'eau pluviale.

Article NE3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Toute voie nouvelle doit être compatible avec les orientations d'aménagement définies dans la pièce n°3 du PLU.

Article NE4 - Conditions de desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, etc.

Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement définies dans la pièce n°3 du PLU.

4.1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes dans le respect des normes édictées dans le règlement du service des eaux dont relève la commune.
En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les règles en vigueur.

4.2 – ASSAINISSEMENT

Les caractéristiques des installations et des réseaux d'assainissement doivent être conformes aux normes édictées dans le règlement d'assainissement communal (Cf. Annexes sanitaires).

4.2.1. – Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.
L'évacuation des eaux industrielles résiduelles doit s'effectuer conformément aux dispositions des règlements sanitaires figurant dans les annexes sanitaires.
Le rejet des eaux usées dans les fossés et cours d'eau est interdit.

4.2.2. – Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir leur écoulement vers le réseau collecteur dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives du SAGE Orge-Yvette et du règlement du service assainissement de la commune.

En outre, les normes ci-dessous doivent être respectées :

- qualitatives, de manière à assurer un niveau de qualité des rejets correspondant au minimum à la classe 1B du Système d'Evaluation de la Qualité des cours d'eau (SEQEau).
- quantitatives et par dérogation de manière à réguler les rejets dans le réseau collecteur à 0,7 L/s/ha pour la pluie de référence défini dans l'étude globale de gestion des eaux du plateau de Saclay (pluie courte d'une durée de 2h et d'un cumul précipité de 60mm).

Les dispositifs permettant l'infiltration ou la retenue des eaux pluviales doivent en priorité et majoritairement être implantés sur le terrain d'assiette. Le recours aux techniques dites « alternatives» pour la gestion de l'eau pluviale doit être systématique dès le stade de conception des aménagements, sauf impossibilité technique démontrée. La création de bassins enterrés dont la vidange nécessite le relèvement des eaux par pompage n'est pas autorisée, sauf impossibilité technique démontrée.

Dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, les volumes nécessaires à la rétention des eaux excédentaires peuvent être mutualisés entre terrains limitrophes ou au sein d'ouvrages publics, à condition que le débit de fuite total du quartier ne dépasse pas la valeur de 0,7 L/s/ha.
Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du Code de l'Environnement fait l'objet d'une convention de déversement

avec la collectivité gestionnaire et doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

De plus :

- les eaux de voirie doivent être différenciées des eaux de toiture ;
- tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un débourbeur/déshuileur avec alarme installée en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales, ou d'un dispositif d'épuration naturelle par infiltration ou phytoremédiation de performance équivalente.
- le nombre de points de raccordement au réseau collectif d'eaux pluviales doit être aussi limité que possible ;
- la collecte, l'acheminement et si nécessaire le stockage des eaux pluviales doivent être en priorité effectués par noues, fossés superficiels, bassins de surface, structures réservoirs, etc.

4.3. – RESEAUX DIVERS

Tous les réseaux sont implantés en souterrain.

Article NE5 - Taille minimale des terrains constructibles

Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

Article NE6 - Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques

Les installations peuvent être implantées à l'alignement ou en recul de ce dernier.

En cas de recul, ce dernier doit être au moins égal à 5 mètres.

Article NE7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement définies dans la pièce n°3 du PLU.

Les installations doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Ce retrait doit être au moins égal à 5 mètres.

Article NE8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article NE9 - Emprise au sol maximale des constructions

Non réglementé

Article NE10 - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

Article NE11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement définies dans la pièce n°3 du PLU.

Article NE12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé

Article NE13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement définies dans la pièce n°3 du PLU.

Les espaces de protection paysagère délimités et côtés au plan de zonage, visent à mettre en valeur les rigoles et leurs abords. Ces derniers doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté visant à conserver la lisibilité du parcours des rigoles.

Ces espaces sont inconstructibles. Ils peuvent, néanmoins, être aménagés pour accueillir des activités sportives et de loisirs de plein air, par exemple la création de pistes cyclables.

Article NE14 - Coefficient d'occupation du sol

Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

Article NE15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article NE16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Non réglementé

ANNEXES

DEFINITIONS

Précisions concernant la signification de certains mots ou expressions utilisés dans le présent règlement.

Accès et voie nouvelle :
L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert.
La voie nouvelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes.

Alignement par rapport aux voies :
L'alignement est la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines

Bâtiment annexe :
Est considéré comme bâtiment annexe, une construction qui répond aux conditions cumulatives ci-après :
- une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité, à usage de garage, abri de jardin, remise à bois etc.
- une construction non contiguë à une construction principale

Clôture :
Une clôture sert à enclore 2 propriétés privées ou une propriété privée et le domaine public

Dévoiement :
Déviation ou portion oblique d'un conduit de fumée ou d'une descente de gouttière par rapport à la verticale.

Edicules :
Petits locaux techniques qui émergent des terrasses. Exemple : les machineries d'ascenseurs.

Emplacement réservé :
Emprises de terrains privés qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement public, un espace public ou une infrastructure publique.

Emprise au sol :
Au sens du présent règlement, l'emprise au sol des constructions correspond à la projection sur le sol du ou des bâtiments à l'exception des débords de toitures, balcons, marquises auvent n'excédant pas un débord d'un mètre. Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (constructions principales, constructions annexes) ainsi que de tous les ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable : terrasses de plus de 0,60 mètres par rapport au sol, etc.

Espaces Paysagers Remarquables :
Protection particulière instaurée au titre de l'article L. 151.19 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Espaces végétalisés :

Les espaces végétalisés englobent les espaces vierges de toute infrastructure et superstructure (construction)

Leur prise en compte dans les ratios de surface exigés aux articles 13 dépend de leur capacité à infiltrer l'eau de surface sur place et/ou à créer des espaces verts ou végétalisés au sein des opérations. Ainsi, le calcul des surfaces dites végétalisées est pondéré par des coefficients différents selon les types d'espaces et de traitements afin de favoriser l'emploi de matériaux perméables et de plantations. S'appliquent donc :

- Un coefficient de 1 pour :
  - Les espaces plantés en pleine terre,
  - Les aires de jeux non imperméabilisées
- Un coefficient de 0,5 pour :
  - Les espaces végétalisés sur dalle avec couverture de terre végétale,
  - Les toitures végétalisées
  - les cheminements piétonniers, les rampes et les espaces de stationnement, traités en surfaces perméables.
  - Les terrasses ou allées d'accès aux bâtiments ou lieux de stationnements traités en surfaces perméables (graviers, espaces dallés non jointoyés, ever-green, etc.)

Hauteur au faîtage :
Hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture, cheminées exclues, par rapport au terrain naturel.

Hauteur à l'égout :
Hauteur mesurée à la gouttière par rapport au terrain naturel.
Pour les toitures plates (toitures terrasses), hauteur mesurée en partie supérieure de la toiture (point haut de l'acrotère) sur les limites extérieures par rapport au terrain naturel.

Installations classées :
Equipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'incommodité, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 Juillet 1976. La nomenclature classe ces installations en deux catégories :

- les installations classées soumises à déclaration préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus faible ;
- les installations classées soumises à autorisation préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus important

Marge de recul ou de retrait :
Distance de retrait imposée par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement entre les façades d'une construction et la limite de la parcelle supportant cette construction avec le domaine public (article 6), les limites séparatives de la parcelle (article 7), et une autre construction (article 8).

La surface de plancher de la construction :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Les ouvertures créant des vues directes et ouvertures créant des vues indirectes
Sont considérés comme des éléments constituant des vues directes au sens du présent règlement :

- les fenêtres
- les portes-fenêtres
- les balcons
- les loggias
- les terrasses situées à plus de 60 cm du terrain naturel
- les lucarnes
- les fenêtres et châssis de toit

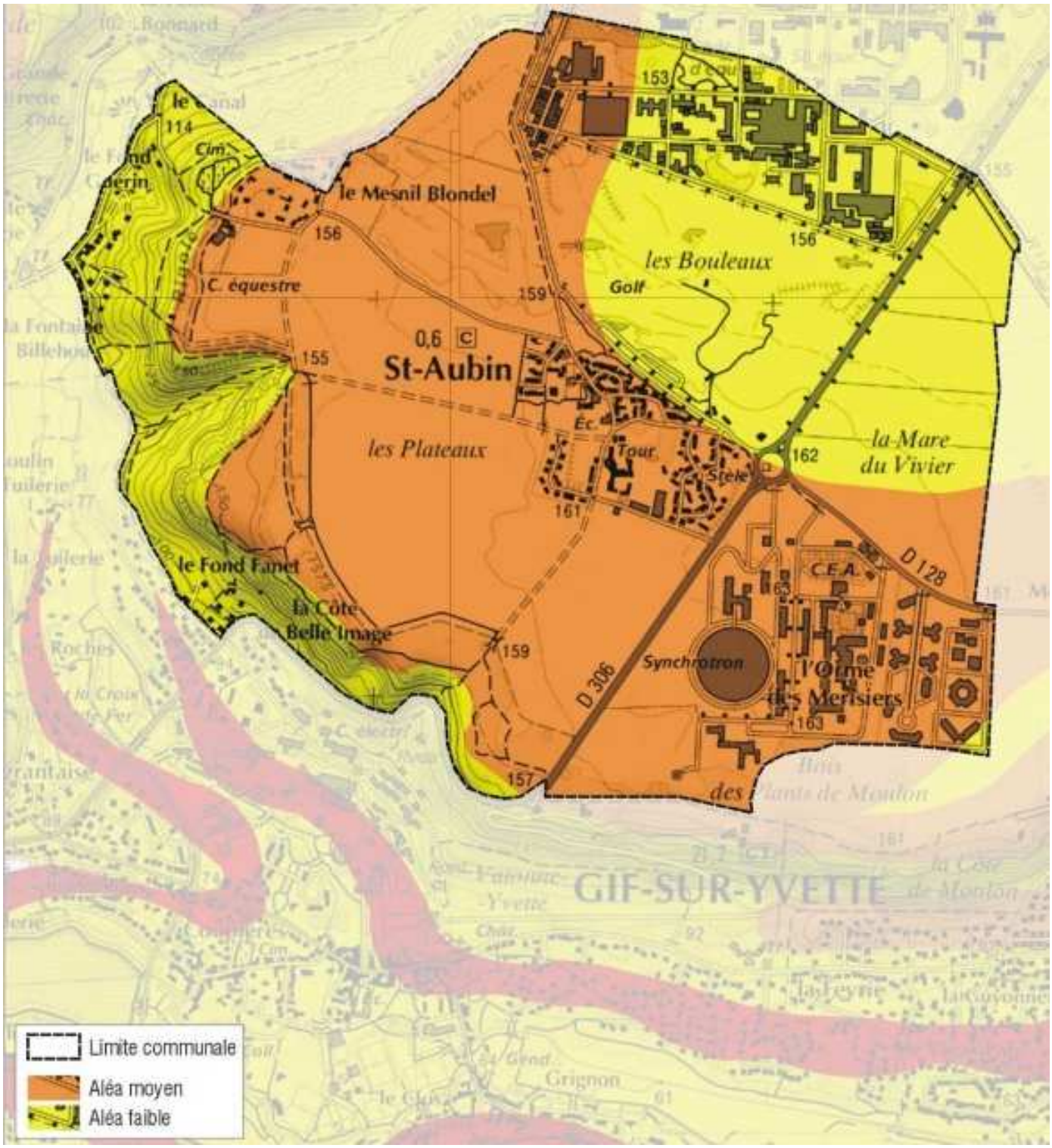
Ne sont pas considérées comme constituant des vues directes au sens du présent règlement :

- les ouvertures en sous-sol à condition que la partie haute de l'ouverture soit au maximum à 0,80 m au-dessus du sol naturel avant travaux
- les ouvertures placées à plus de l'1,90 m du plancher (y compris pour les ouvertures de toit)
- les portes pleines
- les terrasses situées à 0,60 m maximum du terrain naturel avant travaux
- la modification des ouvertures existantes créant des vues ou leur remplacement, à condition qu'il y ait pas d'agrandissement
- les châssis fixes et verres translucides
- les marches et palier des escaliers extérieurs
- les pavés de verre

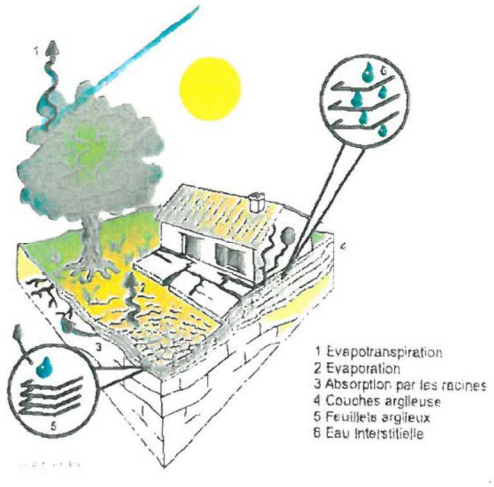
Unité foncière

Ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

RECOMMANDATIONS SUR LES SOLS ARGILEUX

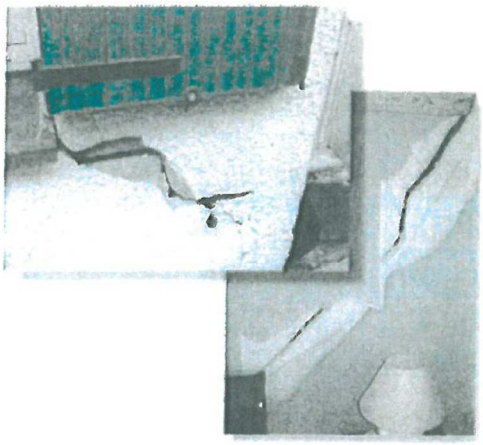


Un mécanisme bien connu des géotechniciens



Un sol argileux change de volume selon son humidité comme le fait une éponge ; il gonfle avec l'humidité et se resserre avec la sécheresse, entraînant des tassements verticaux et horizontalement, des fissurations du sol.
L'assise d'un bâtiment installé sur ce sol est donc instable.
En effet, sous la construction, le sol est protégé de l'évaporation et sa teneur en eau varie peu au cours de l'année ce qui n'est pas le cas en périphérie.
Les différences de teneur en eau du terrain, importantes à l'aplomb des façades, vont donc provoquer des mouvements différentiels du sol notamment à proximité des murs porteurs et aux angles du bâtiment

Des désordres aux constructions



Comment se manifestent les désordres ?

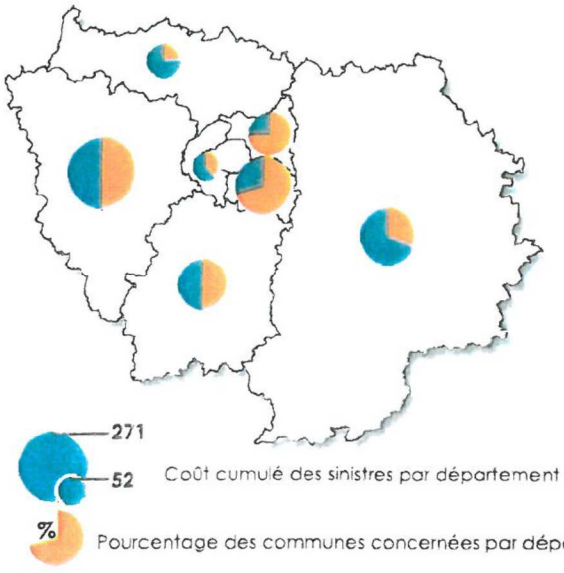
- Fissuration des structures
- Distorsion des portes et fenêtres
- Décollement des bâtiments annexes
- Dislocation des dallages et des cloisons
- Rupture des canalisations enterrées

Quelles sont les constructions les plus vulnérables ?

Les désordres touchent principalement les constructions légères de plain-pied et celles aux fondations peu profondes ou non homogènes.

Un terrain en pente ou hétérogène, l'existence de sous-sols partiels, des arbres à proximité, une circulation d'eau souterraine (rupture de canalisations...) peuvent aggraver la situation.

Des dommages nombreux et coûteux pour la collectivité



Coût cumulé des sinistres par département (millions d'€) *

Pourcentage des communes concernées par département

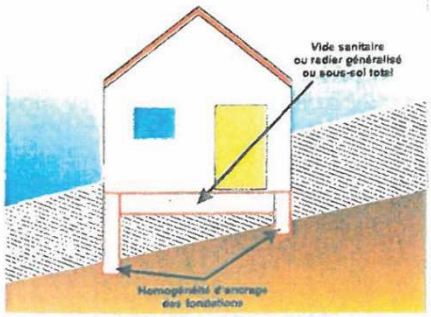
En région Ile-de-France (chiffres 1998-2002) :

- Plus de **500 communes** exposées à ce risque, dans 7 des 8 départements de la région ;
- **1 milliard d'euros** dépensés pour l'indemnisation des sinistres représentant 35% du coût national ;
- **Deuxième** cause d'indemnisation au titre des catastrophes naturelles (CATNAT) à la charge de la collectivité publique, derrière les inondations ;
- Coût moyen d'un sinistre : **10 000 €**.

* source Caisse centrale de Réassurance
Coûts extrapolés à partir d'un échantillon de sinistres couverts par le régime CATNAT

Que faire si vous voulez :

— Construire



Préciser la nature du sol

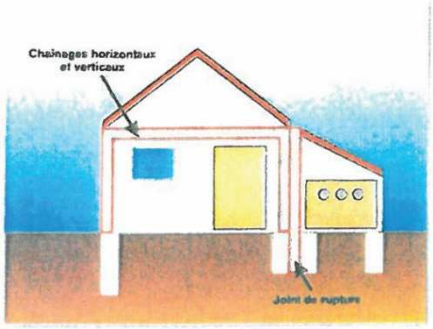
Avant de construire, il est recommandé de procéder à une reconnaissance de sol dans la zone d'aléa figurant sur la carte de retrait-gonflement des sols argileux (consultable sur le site www.argiles.fr), qui traduit un niveau de risque plus ou moins élevé selon l'aléa.

Une telle analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé, doit vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction.

Si la présence d'argile est confirmée, des essais en laboratoire permettront d'identifier la sensibilité du sol au retrait-gonflement.

Réaliser des fondations appropriées

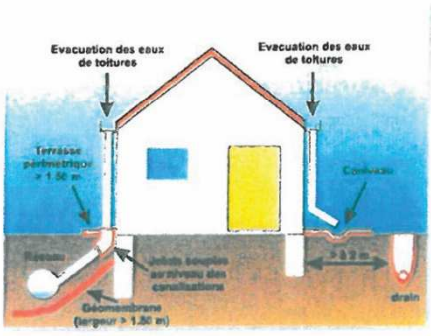
- Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille, d'une profondeur d'ancrage de 0,80 m à 1,20 m en fonction de la sensibilité du sol ;
- Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur terrain en pente (l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ;
- Eviter les sous-sols partiels, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vide sanitaire aux dallages sur terre plein.



Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés

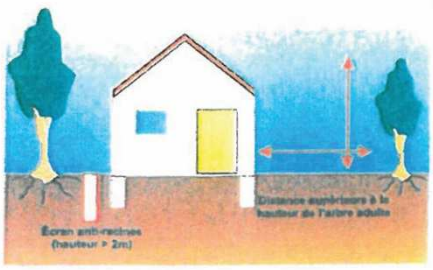
- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs ;
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.

— Aménager, Rénover



Eviter les variations localisées d'humidité

- Éviter les infiltrations d'eaux pluviales (y compris celles provenant des toitures, des terrasses, des descentes de garage...) à proximité des fondations ;
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords) ;
- Éviter les pompages à usage domestique ;
- Envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (trottoir périphérique anti-évaporation, géomembrane...) ;
- En cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, préférer le positionnement de cette dernière le long des murs intérieurs.



Prendre des précautions lors de la plantation d'arbres

- Eviter de planter des arbres avides d'eau (saules pleureurs, peupliers ou chênes par exemple) à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines ;
- Procéder à un élagage régulier des plantations existantes ;
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique du sol avant de construire sur un terrain récemment défriché.

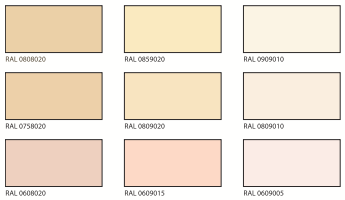
NUANCIER DE COULEUR

Commune de Saint-Aubin

Palettes de couleur

Décembre 2006

Les façades



Les menuiseries

Les autres éléments

Les portes de garage

Les éléments de clôture

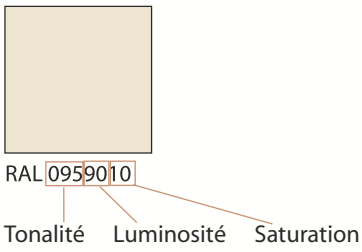
Les numéros de référence des couleurs

Le référencement des couleurs est un exercice délicat : un échantillon de couleur ne rend compte ni du matériau choisi, ni de sa texture (grain, degré de brillance) ni des différents éclairages qu'il peut subir selon la saison ou les heures de la journée.

Les échantillons ne donnent donc généralement qu'une "moyenne de référence". Les conseils d'un homme de l'art ou d'un technicien restent toujours recommandés pour adapter ces tons à une réalité bâtie : matériaux à utiliser, cohérence des tons sur une même façade, rapports avec les constructions avoisinantes.

Les palettes de Maisons-Laffitte sont désormais référencées selon la norme RAL (design) de façon à faciliter la selection des tons choisis chez les fournisseurs, marchands de matériaux et professionnels du bâtiment. Codée en fonction des **tonalités** (les 2 ou 3 premiers chiffres de la référence), de la **luminosité** (les 2 chiffres suivants), de la **saturation** (les 2 derniers chiffres), cette norme permettra, à terme, de demander la couleur équivalente chez les fournisseurs.

Les références RAL

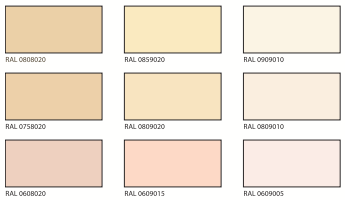


Bernadette Canard - coloriste-urbaniste

Commune de Saint-Aubin

Palette de couleur : le fonctionnement

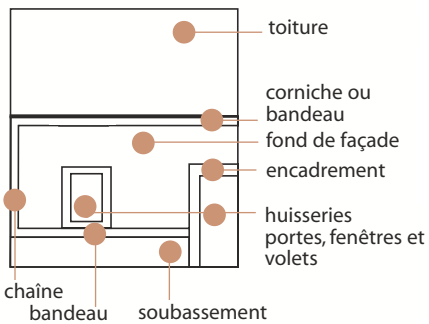
Les façades



La palette de couleur présente les tons pour les corps de façade : **enduits, encadrements et autres éléments de modénature** (corniches ou bandeaux) **.**

Les encadrements et les autres éléments de modénature (corniches ou bandeaux) , lorsqu'ils existent, seront réalisés dans un ton identique ou plus clair que le fond de façade sauf lorsque l'encadrement (linteau) est réalisé dans un matériau différent et destiné à rester apparent, comme par exemple la brique, la pierre ou le bois.

Le vocabulaire



Les menuiseries

La palette de couleur présente les tons pour les menuiseries : **fenêtres, volets et portes.**

Les fenêtres peuvent être soit blanches, soit d'un ton clair, soit du même ton que les volets.
Les tonalités des volets sont classées par "familles" : les ocres, les rouges, les verts et les bleus.
Le choix des teintes des portes se fera en respectant cette logique de famille : une porte d'entrée peut donc être soit du même ton que les volets, soit d'un ton plus sombre ou soutenu (tons des portes notamment) toujours dans la même famille. Les tons clairs des fenêtres sont également acceptés.

Les portes de garage font l'objet d'un autre nuancier.
Les vérandas seront examinées au cas par cas. Leur traitement devra être cohérent avec l'ensemble des bâtiments.

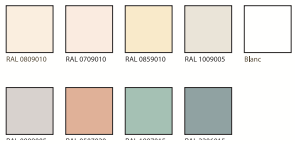
Les autres éléments

Les portes de garage

La palette de couleur présente les tons pour les **portes de garage.** Elle reprend les tons des fonds de façades.

Pour chaque construction, la porte de garage sera traitée dans un ton identique ou très similaire à celui des fonds de façade, de façon à s'y intégrer le mieux possible.

Les éléments de clôture



La palette de couleur présente les tons pour les **éléments de clôture autres que maçonnés : grilles, barreaudages, portails...** Elle reprend les tons des portes.

Le mur de clôture, lorsqu'il est maçonné, utlisera les mêmes tons que le fond de façade (enduit principal). Pour les parties non maçonnées, les tons utilisés de préférence seront ceux des portes. Ceux des volets sont également admis. Les grillages seront obligatoirement vert foncé.

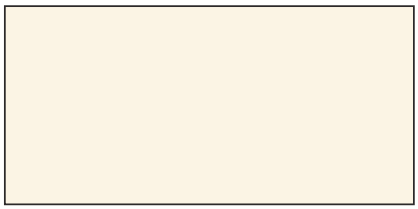
Bernadette Canard - coloriste-urbaniste

Commune de Saint-Aubin

Palette de couleur : les façades

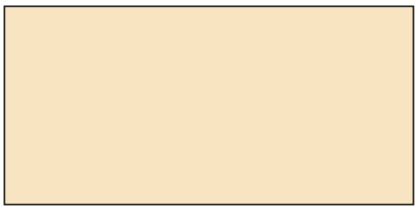
RAL 0808020

RAL 0859020

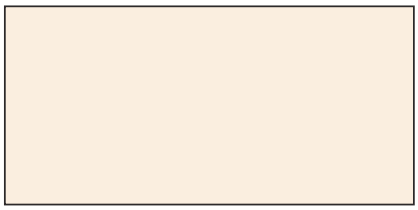


RAL 0909010

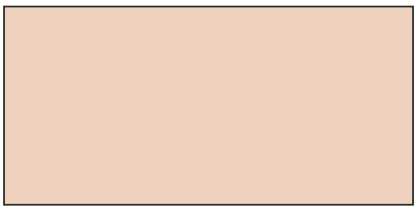
RAL 0758020



RAL 0809020



RAL 0809010



RAL 0608020

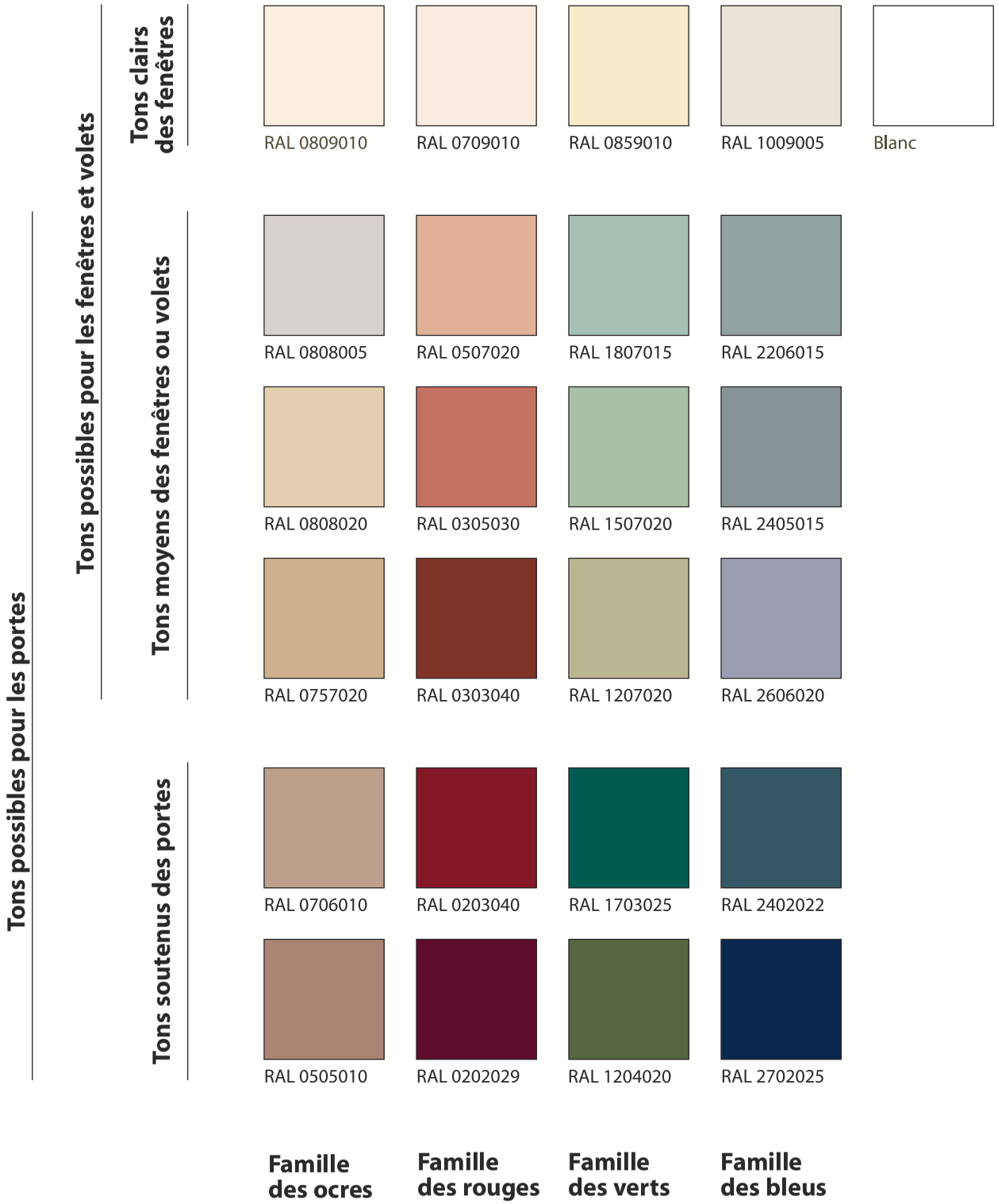
RAL 0609015

RAL 0609005

Bernadette Canard - coloriste-urbaniste

Commune de Saint-Aubin

Palette de couleur : les menuiseries

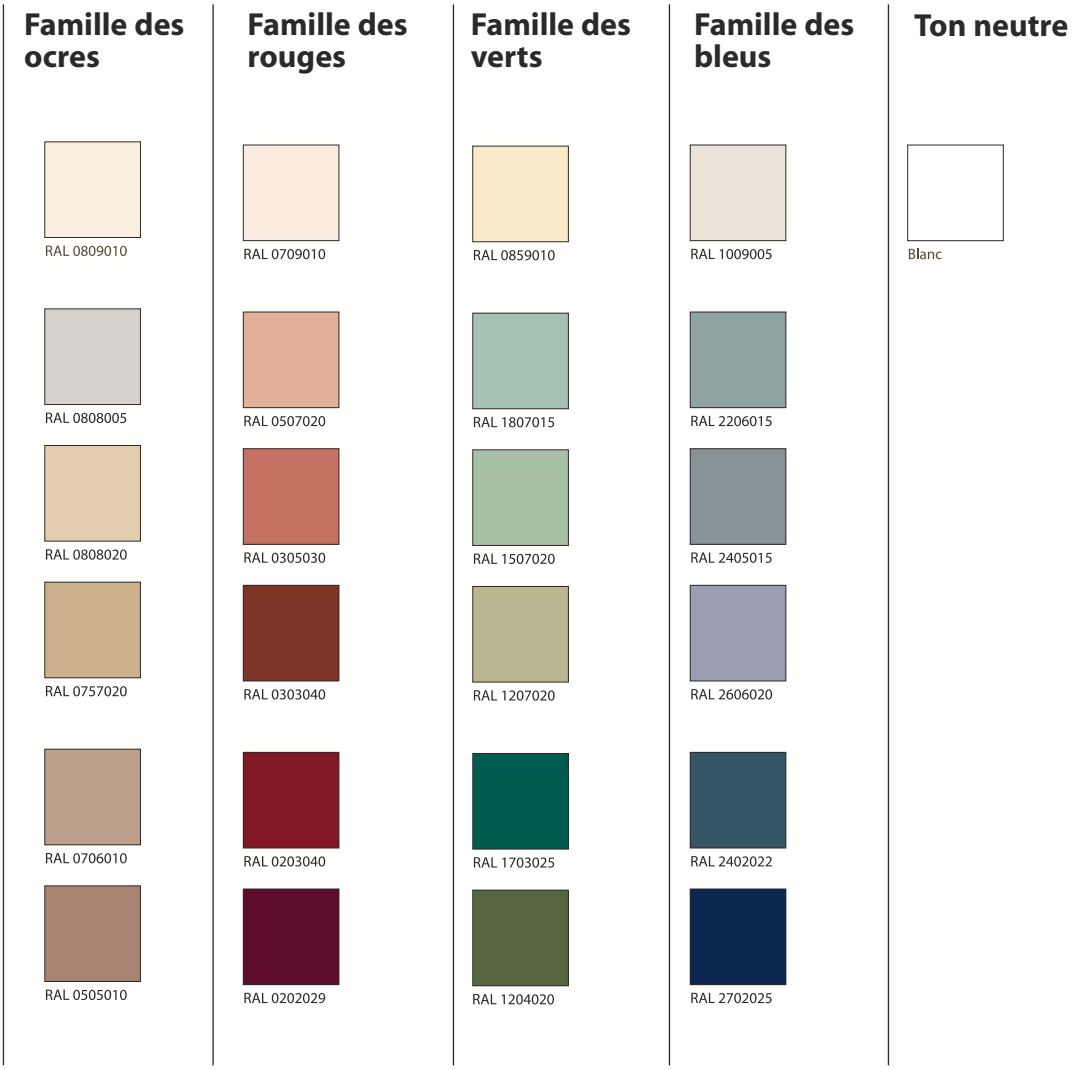


Bernadette Canard - coloriste-urbaniste

Commune de Saint-Aubin

Palette de couleur : les menuiseries

L'organisation des couleurs par familles



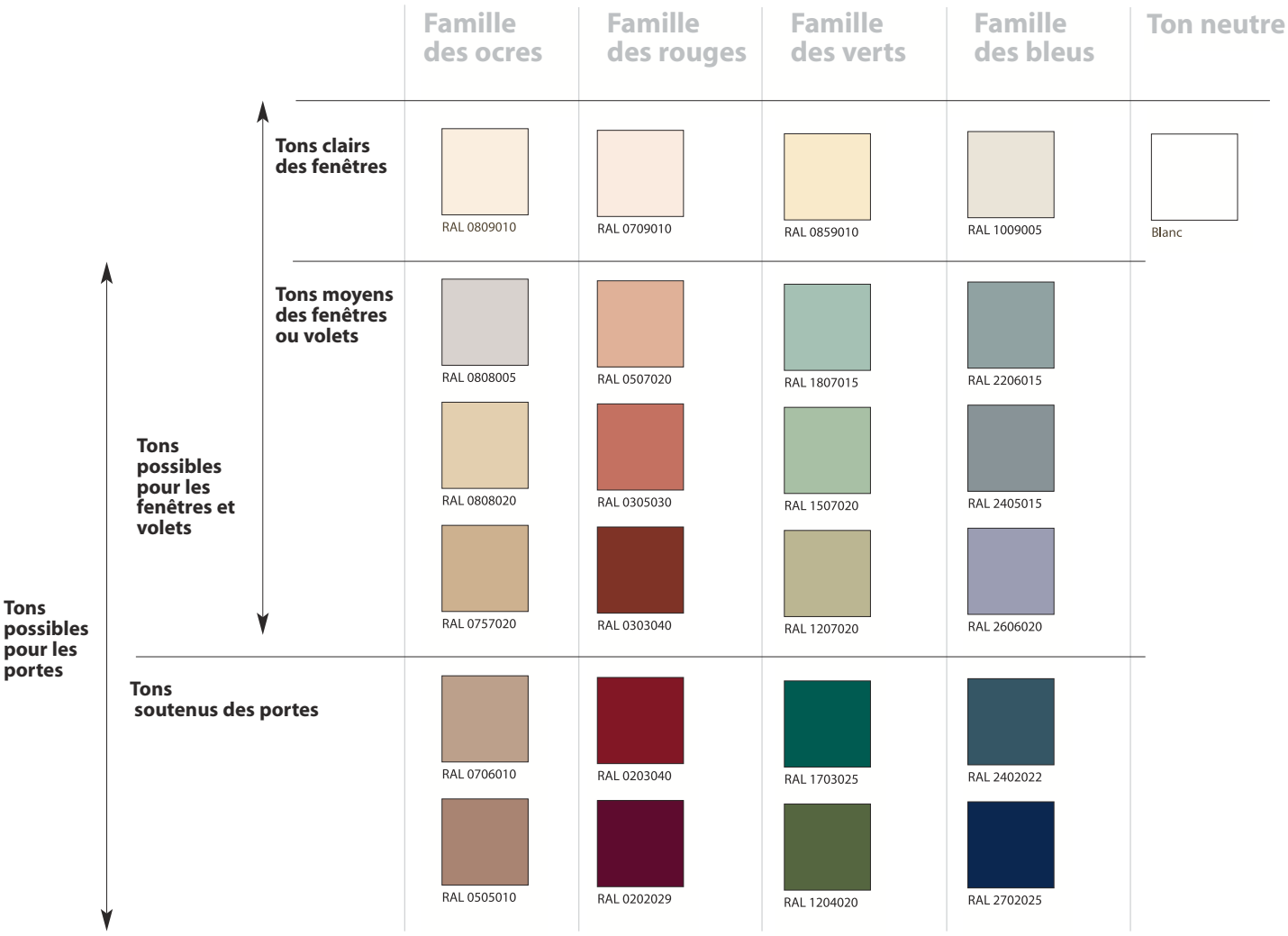
Dans la même famille, les tons plus sombres peuvent être réalisés à partir de ces gammes en ajoutant du noir (de façon modérée) pour créer un camaïeu (déclinaisons dans une même gamme de ton).

Bernadette Canard - coloriste-urbaniste

Commune de Saint-Aubin

Palette de couleur : les menuiseries

L'organisation des couleurs par éléments



Bernadette Canard - coloriste-urbaniste

Commune de Saint-Aubin

Palette de couleur : les menuiseries

Quatre exemples avec la famille des verts

Exemple 1

Un même ton pour les fenêtres et volets et une porte sombre assortie

RAL 0859010

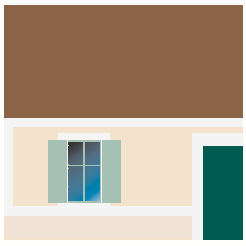
Ton choisi pour les fenêtres et volets — RAL 1807015

RAL 1507020

RAL 1207020

Ton choisi pour la porte d'entrée — RAL 1703025

RAL 1204020



Exemple 2

Un ton différent pour les fenêtres (claires) et les volets avec une porte sombre assortie

Ton choisi pour les fenêtres — RAL 0859010

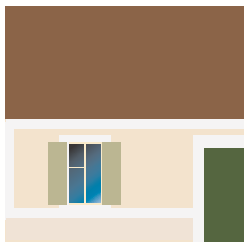
RAL 1807015

Ton choisi pour les volets — RAL 1507020

RAL 1207020

Ton choisi pour la porte d'entrée — RAL 1703025

RAL 1204020



Exemple 3

Un ton neutre pour les fenêtres (blanc), un ton moyen pour les volets et la porte.

Ton choisi pour les fenêtres — blanc

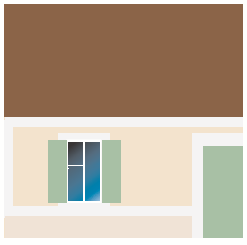
RAL 1807015

Ton choisi pour les volets et la porte d'entrée — RAL 1507020

RAL 1207020

RAL 1703025

RAL 1204020



Exemple 4

Même ton pour tous les éléments.

RAL 0859010

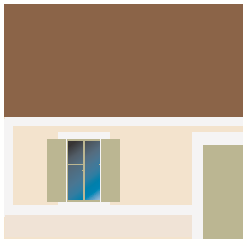
RAL 1807015

Ton choisi pour les fenêtres, volets et porte d'entrée — RAL 1507020

RAL 1207020

RAL 1703025

RAL 1204020



Bernadette Canard - coloriste-urbaniste

Commune de Saint-Aubin

Palette de couleur : les menuiseries

Quatre exemples avec la famille des rouges

Exemple 1

Un même ton pour les fenêtres et volets et une porte sombre assortie

RAL 0709010

Ton choisi pour les fenêtres et volets

RAL 0507020

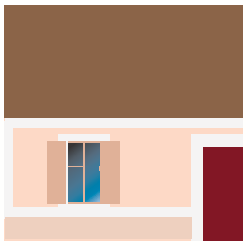
RAL 0305030

RAL 0303040

Ton choisi pour la porte d'entrée

RAL 0203040

RAL 0202029



Exemple 2

Un ton différent pour les fenêtres (claires) et les volets avec une porte sombre assortie

RAL 0709010

Ton choisi pour les fenêtres

RAL 0507020

Ton choisi pour les volets

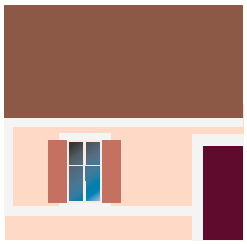
RAL 0305030

RAL 0303040

RAL 0203040

Ton choisi pour la porte d'entrée

RAL 0202029



Exemple 3

Un ton neutre pour les fenêtres (blanc), un ton moyen pour les volets et la porte.

Blanc

Ton choisi pour les fenêtres

RAL 0507020

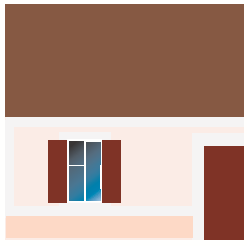
RAL 0305030

Ton choisi pour les volets et la porte d'entrée

RAL 0303040

RAL 0203040

RAL 0202029



Exemple 4

Même ton pour tous les éléments.

RAL 0709010

RAL 0507020

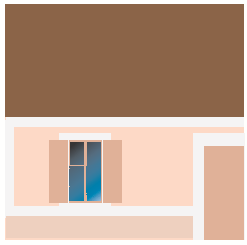
Ton choisi pour les fenêtres, volets et porte d'entrée

RAL 0305030

RAL 0303040

RAL 0203040

RAL 0202029



Bernadette Canard - coloriste-urbaniste

Commune de Saint-Aubin

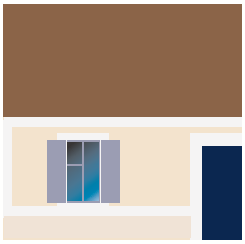
Palette de couleur : les menuiseries

Quatre exemples avec la famille des bleus

Exemple 1

Un même ton pour les fenêtres et volets et une porte sombre assortie

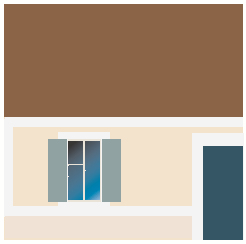
RAL 1009005
RAL 2206015
RAL 2405015
Ton choisi pour les fenêtres et volets
RAL 2606020
RAL 2402022
Ton choisi pour la porte d'entrée
RAL 2702025



Exemple 2

Un ton différent pour les fenêtres (claires) et les volets avec une porte sombre assortie

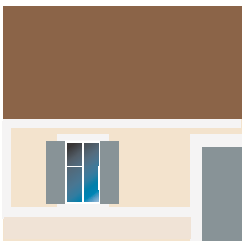
Ton choisi pour les fenêtres
RAL 1009005
Ton choisi pour les volets
RAL 2206015
RAL 2405015
RAL 2606020
Ton choisi pour la porte d'entrée
RAL 2402022
RAL 2702025



Exemple 3

Un ton neutre pour les fenêtres (blanc), un ton moyen pour les volets et la porte.

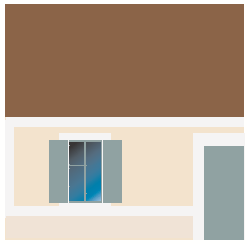
Ton choisi pour les fenêtres
Blanc
RAL 2206015
Ton choisi pour les volets et la porte d'entrée
RAL 2405015
RAL 2606020
RAL 2402022
RAL 2702025



Exemple 4

Même ton pour tous les éléments.

RAL 1009005
Ton choisi pour les fenêtres, volets et porte d'entrée
RAL 2206015
RAL 2405015
RAL 2606020
RAL 2402022
RAL 2702025



Bernadette Canard - coloriste-urbaniste

Commune de Saint-Aubin

Palette de couleur : les menuiseries

Quatre exemples avec la famille des beiges

Exemple 1

Un même ton pour les fenêtres et volets et une porte sombre assortie

RAL 0809010

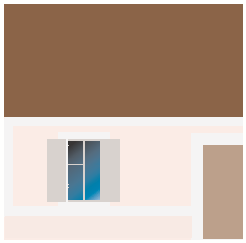
Ton choisi pour les fenêtres et volets — RAL 0808005

RAL 0808020

RAL 0757020

Ton choisi pour la porte d'entrée — RAL 0706010

RAL 0505010



Exemple 2

Un ton différent pour les fenêtres (claires) et les volets avec une porte sombre assortie

Ton choisi pour les fenêtres — RAL 0809010

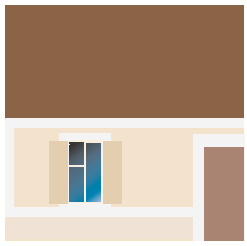
RAL 0808005

Ton choisi pour les volets — RAL 0808020

RAL 0757020

RAL 0706010

Ton choisi pour la porte d'entrée — RAL 0505010



Exemple 3

Un ton neutre pour les fenêtres (blanc), un ton moyen pour les volets et la porte.

Ton choisi pour les fenêtres — blanc

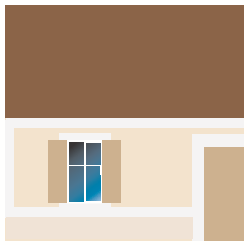
RAL 0808005

Ton choisi pour les volets et la porte d'entrée — RAL 0808020

RAL 0757020

RAL 0706010

RAL 0505010



Exemple 4

Même ton pour tous les éléments.

RAL 0809010

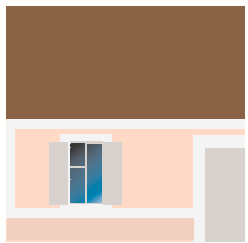
Ton choisi pour les fenêtres, volets et porte d'entrée — RAL 0808005

RAL 0808020

RAL 0757020

RAL 0706010

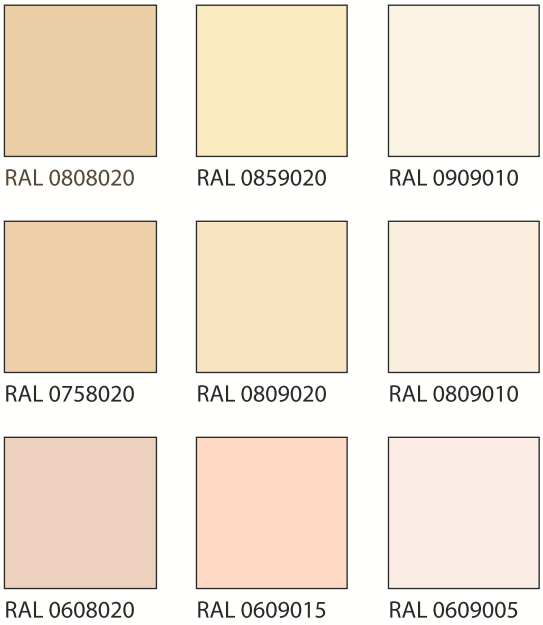
RAL 0505010



Bernadette Canard - coloriste-urbaniste

Palette de couleur : les autres éléments

Les portes de garage



Pour chaque construction, la porte de garage sera traitée dans un ton identique ou très similaire à celui des fonds de façade, de façon à s'y intégrer le mieux possible.

Les éléments de clôture

Le mur de clôture, lorsqu'il est maçonné, utlisera les mêmes tons que le fond de façade (enduit principal). Pour les parties non maçonnées, les tons utilisés de préférence seront ceux des portes. Ceux des volets sont également admis. Les grillages seront obligatoirement vert foncé.

LISTE DE PLANTATIONS RECOMMANDEES

Liste des espèces végétales préconisées

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
Acer campestre	Érable champêtre	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	jaune verdâtre	4 – 15	Lente	
Alnus glutinosa	Aulne glutineux	Arbre	Conique large	Basique / Acide	Humide	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Février / Avril	Ocre jaune (M), jaune brun (F)	18 – 30	Lente	Médicinal
Berberis vulgaris	Épine-vinette	Arbuste	Dressé	Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Juin	Jaune griffé de pourpre	1 – 3	Rapide	Épines / Médicinal
Betula pendula	Bouleau verruqueux	Arbre	Conique étroit	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil	Non	Caduc	Avril	Jaune brun	20 – 25	Lente	
Betula pubescens	Bouleau blanc	Arbre	Conique étroit	Acide	Humide	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Avril	Jaune brun	15 – 20	Lente	Médicinal
Carpinus betulus	Charme commun	Arbre	Ovale	Basique / Neutre	Sec	Mi-ombre / Ombre	Oui	Marcescent	Avril / Mai	Jaune (M), vert (F)	15 – 25	Lente	
Cornus mas	Cornouiller mâle	Arbuste	Étalé bas	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Jaune	3 – 5	Assez rapide	Comestible / médicinal
Cornus sanguinea	Cornouiller sanguin	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Blanc	2 – 4	Moyenne	
Corylus avellana	Noisetier	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Mi-ombre / Ombre	Oui	Caduc	Janvier / mars	Jaunâtre	2 – 4	Rapide	Comestible
Crataegus laevigata	Aubépine lisse	Arbuste	Arrondi	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai	Blanc rose	5 – 8	Rapide	Épines / Médicinal
Crataegus monogyna	Aubépine monogyne	Arbuste	Arrondi	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai	Blanc	6 – 9	Moyenne	Épines / Médicinal
Cytisus scoparius	Genêt à balais	Arbuste	Étalé bas	Acide	Sec / Frais	Soleil	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Jaune	1 – 1,5	Moyenne	Toxique
Euonymus europaeus	Fusain d'Europe	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc-verdâtre	3 – 7	Lente	Toxique

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
Fagus sylvatica	Hêtre commun	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Avril / Mai	Jaunâtre (M), vert (F)	20 – 30	Lente	Médicinal
Frangula dodonei	Bourdaine	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juillet	vert	2 – 5	Lente	Toxique / Médicinal
Fraxinus angustifolia	Frêne à feuilles étroites	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil	-	Caduc	Avril / Mai	Brunâtre	10 – 20	Rapide au début	
Fraxinus excelsior	Frêne élevé	Arbre	Étalé	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Jaune (M), vert (F)	30 – 40	Rapide	
Ilex aquifolium	Houx	Arbuste	Dressé	Neutre / Acide	Sec / Frais	Mi-ombre	Oui	Persistant	Mai / Juin	Blanc	5 – 15	Assez lente	
Juniperus communis	Genévrier commun	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil	Oui	Persistant	Avril / Mai	Jaune (M), verdâtre (F)	3 – 5	Lente	Médicinal / Piquant
Ligustrum vulgare	Troène commun	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Marcescent	Mai / Juillet	Blanc	2 – 3	Moyenne	Toxique
Lonicera xylosteum	Camerisier ou Chèvrefeuille des haies	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc-jaunâtre	2 – 2,5	Moyenne	Toxique / Médicinal
Malus sylvestris	Pommier des bois	Arbuste	Étalé	Basique / Acide	Sec	Soleil	-	Caduc	Avril / Mai	Blanc-rose	2,5 – 4	Moyenne	Comestible
Mespilus germanica	Néflier commun	Arbuste	Buissonnant	Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	3 – 6	Lente	Épines (souvent) / Comestible
Populus nigra	Peuplier noir	Arbre	Colonnaire	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Mars / Avril	Rouge (M), vert (F)	30 – 35	Rapide au début	
Populus tremula	Peuplier tremble	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais / Humide	Mi-ombre / Ombre	Non	Caduc	Mai	Gris rouge (M), vert (F)	15 – 25	Rapide au début	
Prunus avium	Merisier	Arbre	Étalé	Basique / Neutre	Frais	Mi-ombre	Non	Caduc	Avril / Mai	Blanc	20 – 30	Rapide	Comestible

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
Prunus mahaleb	Cerisier Mahaleb	Arbuste	Étalé	Basique / Neutre	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Avril	Blanc	6 – 10	Moyenne	
Prunus spinosa	Prunellier	Arbuste	Étalé	Basique / Neutre	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril	Blanc	1 – 4	Rapide	Épines / Toxique / Comestible
Pyrus cordata	Poirier à feuilles en coeur	Arbuste	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Blanc	5 – 15	Rapide au début	Épines (souvent) / Comestible
Pyrus pyraster	Poirier sauvage	Arbre	Colonnaire	Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc	4 – 6	Moyenne	Comestible
Quercus petraea	Chêne sessile	Arbre	Étalé	Neutre / Acide	Frais	Mi-ombre	Non	Caduc	Avril / Mai	Jaune	30 – 40	Assez lente	
Quercus pubescens	Chêne pubescent	Arbre	Érigé	Basique	Sec	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc (parfois marcescent)	Avril / Mai	Jaune vert	8 – 15	Moyenne	
Quercus robur	Chêne pédonculé	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Mai / Juin	vert	25 – 40	Moyenne	
Rhamnus cathartica	Nerprun purgatif	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Jaune	2 – 7	Lente	Toxique
Ribes rubrum	Groseiller à grappes	Arbuste	Buissonnant	Neutre / Acide	Frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Vert-jaunâtre	0,8 – 1,5	Rapide	Comestible
Ribes uva-crispa	Groseiller à macquereau	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Mi-ombre / Ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Rouge-verdâtre	0,8 – 1,5	Rapide	Épines / Comestible
Rosa agrestis	Rosier agreste	Arbuste	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Soleil	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	1 – 2	Assez rapide	Épines
Rosa arvensis	Rosier des champs	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	0,5 – 1	Assez rapide	Épines
Rosa canina	Églantier ou rosier des chiens	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Rose pâle	1 – 4	Assez rapide	Épines / Comestible / Médicinal

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
Rosa micrantha	Églantier à petites fleurs	Arbuste	Buissonnant	Basique	Sec / frais	Soleil	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose	1 – 2	Assez rapide	Épines
Rosa rubiginosa	Églantier couleur de rouille	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose	2,5 – 3	Rapide	Épines / Médicinal
Rosa stylosa	Rosier à styles soudés	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Frais	Soleil	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Blanc rose	2 – 3	Assez rapide	Épines
Rosa tomentosa	Églantier tomenteux	Arbuste	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose clair	1 – 2	Assez rapide	Épines
Salix alba	Saule blanc	Arbuste	Étalé	Basique / Neutre	Humide	Mi-ombre / Ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc	10 – 15	Rapide	Médicinal
Salix atrocinerea	Saule à feuilles d'olivier	Arbuste	Étalé	Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Vert	4 – 6	Assez rapide	
Salix aurita	Saule à oreillettes	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Mai	Vert brun	1 – 3	Lente	
Salix caprea	Saule marsault	Arbre	Pleureur	Basique / Acide	Frais / Humide	Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Verdâtre	2 – 5	Rapide	
Salix cinerea	Saule cendré	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Humide	Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Verdâtre	3,5 – 5	Assez rapide	
Salix fragilis	Saule fragile	Arbre	Étalé	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	5 – 15	Assez rapide	
Salix purpurea	Saule pourpre	Arbuste	Étalé bas	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Mars / Avril	Blanc vert	3 – 4	Rapide	
Salix triandra	Saule à trois étamines	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	5 – 7	Rapide au début	
Salix viminalis	Saule des vanniers	Arbuste	Buissonnant	Neutre	Humide	Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	6 – 10	Rapide	
Sambucus nigra	Sureau noir	Arbuste	Ouvert	Basique / Neutre	Frais / Humide	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	2 – 8	Rapide	Comestible / médicinal
Sorbus aria	Alisier blanc	Arbre	Ovale	Basique / Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai	Blanc	10 – 15	Assez rapide	

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
Sorbus aucuparia	Sorbier des oiseleurs	Arbre	Étalé	Neutre / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	10 – 12	Moyenne	
Sorbus torminalis	Alisier torminal	Arbre	Ovale	Basique / Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	10 – 15	Assez lente	
Tilia cordata	Tilleul à petites feuilles	Arbre	Ovale	Neutre / Acide	Sec	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin	Jaune pâle	15 – 20	Moyenne	Comestible / médicinal
Tilia platyphyllos	Tilleul à grandes feuilles	Arbre	Arrondi	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Juin / Juillet	Jaune pâle	10 – 40	Assez rapide	Médicinal
Ulex europaeus	Ajonc d'Europe	Arbuste	Dressé	Neutre / Acide	Frais	Soleil	Oui	Persistant	Mars / Mai	Jaune	1 – 2,5	Rapide	Épines
Ulmus glabra	Orme blanc	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Rouge	15 – 25	Lente	
Ulmus laevis	Orme lisse	Arbre	Ovale	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Rose	15 – 20	Assez rapide	
Ulmus minor	Petit orme	Arbre	Ovale	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	jaune verdâtre	10 – 30	Rapide	Médicinal
Viburnum lantana	Viorne lantane	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	3 – 4	Moyenne	Toxique
Viburnum opulus	Viorne obier	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	2 – 5	Moyenne	Toxique

LIANES

Elles sont plus difficiles à trouver auprès des fournisseurs mais on peut en citer quelques unes.

Lierre (*Hedera helix*)

http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbustes%20lianes/lierre.htm

Chèvrefeuille des bois (*Lonicera periclymenum*)

http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbustes%20lianes/chevrefeuille%20des%20bois.htm

Clématite des haies (*Clematis vitalba*)

http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbustes%20lianes/clematite.htm

Gesse sauvage (*Lathyrus sylvestris*)

http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbustes%20lianes/gesse%20sauvage.htm

Ronce des bois *(Rubus fruticosus)*

http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbustes%20lianes/ronce.htm

Le tableau ci-dessous liste l'ensemble des espèces végétales préconisées par le SIAHVY dans le cas d'un milieu humide.

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Type de milieu humide	Particularités
Barbarea vulgaris	Barbarée commune	Mégaphorbiaies	eutrophiles
Calystegia sepium	Liseron des haies		eutrophiles
Carduus crispus	Chardon crépu		eutrophiles
Cirsium oleraceum	Cirse maraîcher		mésotrophiles
Cirsium palustre	Cirse des marais		mésotrophiles
Dipsacus fullonum	Cabaret des oiseaux		eutrophiles
Epilobium hirsutum	Epilobe hérissé		eutrophiles
Epilobium tetragonum	Epilobe à tige carrée		eutrophiles
Eupatorium cannabinum	Eupatoire chanvrine		eutrophiles
Filipendula ulmaria	Reine-des-prés		
Humulus lupulus	Houblon		eutrophiles
Hypericum tetrapterum	Millepertuis à quatre ailes		eutrophiles
Lythrum salicaria	Salicaire commune		mésotrophiles
Myosoton aquaticum	Céraiste aquatique		eutrophiles
Scrophularia auriculata	Scrophulaire aquatique		eutrophiles
Stachys palustris	Epiaire des marais		mésotrophiles
Symphytum officinale	Consoude officinale		
Thalictrum flavum	Pigamon jaune		mésotrophiles
Valeriana officinalis	Valériane officinale		
Galium uliginosum	Gaillet des fanges	Tourbières	
Lotus pedunculatus	Lotier des fanges		
Ranunculus flammula	Renoncule petite-douve		
Succisa pratensis	Succise des prés		
Cardamine pratensis	Cardamine des prés	Prairies	médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
Epilobium	Epilobe à petites fleurs		médioeuropéennes,

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Type de milieu humide	Particularités
parviflorum			hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
Galium palustre	Gaillet des marais	Prairies	européennes, hygrophiles longuement inondables
Lysimachia nummularia	Lysimaque nummulaire		européennes, hygrophiles longuement inondables
Mentha aquatica	Menthe aquatique		européennes, hygrophiles longuement inondables
Mentha arvensis	Menthe des champs		européennes, hygrophiles longuement inondables
Mentha suaveolens	Menthe à feuilles rondes		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
Polygonum amphibium	Renouée amphibie		européennes, hygrophiles longuement inondables
Potentilla anserina	Potentille des oies		européennes, hygrophiles
Potentilla reptans	Potentille rampante		européennes, hygrophiles
Pulicaria dysenterica	Pulicaire dysentérique		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
Ranunculus repens	Renoncule rampante		européennes, hygrophiles
Rumex conglomeratus	Patience agglomérée		européennes, hygrophiles
Rumex crispus	Patience crépue		européennes, hygrophiles
Silene flos-cuculi	Silène fleur-de-coucou		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
Trifolium fragiferum	Trèfle fraise		européennes, hygrophiles longuement inondables

CHARTE DES ANTENNES RELAIS

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DE L'ESSONNE

DIRECTION DE LA COORDINATION INTERMINISTERIELLE

Bureau de l'Environnement et du Développement Durable

Boulevard de France
91010 - Évry Cedex

Affaire suivie par Mme MICHEL
☎ 01 69 91 92 84
🖷 01 69 91 96 32
✉ patricia.michel@essonne.pref.gouv.fr

REÇU LE
- 8 AOUT 2005
UNION DES MAIRES DE L'ESSONNE

Evry, le

LE PREFET DE L'ESSONNE

à

Monsieur le Président de l'Union des Maires de l'Essonne

Objet : TELEPHONIE MOBILE ~ Charte Départementale

Je vous prie de bien vouloir trouver sous ce pli, à titre notification, l'exemplaire original de la Charte relative aux Antennes-Relais de Téléphonie Mobile vous revenant.

Je vous en souhaite bonne réception.

Le Préfet,

CHARTE RELATIVE AUX ANTENNES-RELAIS DE TELEPHONIE MOBILE POUR LE DEPARTEMENT DE L'ESSONNE

Les progrès des technologies de télécommunication ont permis un développement considérable de la téléphonie mobile. Cette technologie répond à des besoins nombreux de la population qui en a intégré l'usage dans sa vie quotidienne. Le parc des téléphones mobiles dans le département de l'Essonne a nécessité l'implantation de stations de base d'émission/réception, le plus souvent au faîte d'immeubles.

Le réseau actuel, pour des raisons liées à l'amélioration de la couverture du territoire, aux évolutions technologiques et à l'optimisation des conditions de réception, verra la poursuite et peut-être la modification des implantations.

L'intégration environnementale et esthétique de ces antennes-relais est assurée dans le respect des règles d'urbanisme de la Charte Régionale en date du 15 septembre 1997 et de la Charte Nationale de recommandations environnementales relative à l'implantation des équipements techniques de radiotéléphonie mobile, signée le 12 juillet 1999 par l'Etat et les opérateurs de téléphonie mobile, ainsi que du Guide des Bonnes Pratiques signé le 28 avril 2004 entre l'Association des Maires de France (AMF) et l'Association Française des Opérateurs Mobiles (AFOM).

La charte du département de l'Essonne entend répondre au mieux aux préoccupations du public sensibilisé au développement de cette technique, en prévoyant notamment, outre le respect de la réglementation en vigueur, la création d'une commission départementale de concertation réunissant tous les acteurs concernés par les installations de téléphonie mobile.

Cette charte prévoit l'engagement des opérateurs de fournir toutes les informations sur les caractéristiques des installations actuelles et futures, la réalisation de mesures de champs électromagnétiques et l'amélioration de l'insertion des installations dans le paysage, dans une démarche d'information, de concertation et de transparence.

Au vu de ces objectifs, il a été convenu ce qui suit :

LE PRÉFET DE L'ESSONNE
LE PRÉSIDENT DU CONSEIL GÉNÉRAL DE L'ESSONNE
LE PRÉSIDENT DE L'UNION DES MAIRES DE L'ESSONNE
LES MAIRES DE L'ESSONNE

D'une part,

LES OPERATEURS DE TELEPHONIE MOBILE :
- BOUYGUES TELECOM
- ORANGE FRANCE
- SOCIETE FRANCAISE DU RADIOTELEPHONE

D'autre part,

s'engagent à respecter les dispositions de la présente charte, dans un cadre concerté et dans le strict respect des règles édictées en matière d'environnement et de santé publique.

Article 1 :
Fonctionnement de l'Instance de Concertation Départementale (ICD) pour l'implantation des antennes-relais de radiotéléphonie mobile

Les parties ou leurs représentants s'engagent à se rencontrer régulièrement, au sein de l'Instance de Concertation Départementale pour l'implantation des antennes-relais de radiotéléphonie mobile. Cette instance, placée sous la présidence du Préfet ou de son représentant, est composée des représentants des signataires de la présente charte, ainsi que d'un collège d'associations représentatives au niveau départemental. Elle est mise en place conformément à la circulaire du 16 octobre 2001 relative à l'implantation des antennes-relais de radiotéléphonie mobile.

Toute question d'urbanisme, de santé publique ou d'environnement, en relation avec l'implantation des stations de base peut y être évoquée, ainsi que des dossiers particuliers signalés par les mairies, par les associations agréées ou par les opérateurs et les requêtes ou plaintes des riverains ou de leurs représentants. Les problèmes que la concertation locale n'aura pas réussi à résoudre remonteront à l'instance départementale qui cherchera, dans un souci d'intérêt général et dans toute la mesure du possible, à trouver des solutions à ces conflits.

Les parties s'engagent à se concerter dans le cadre de l'instance, à propos de toute évolution dans les pratiques de la téléphonie mobile, notamment en relation avec les domaines suivants :

- progrès technologiques,
- évolutions réglementaires,
- développement des connaissances scientifiques,
- environnement et urbanisme.

Article 2 :
Engagements des opérateurs

2-1 ~ *Implantations existantes*

Pour favoriser l'information des collectivités, dans le cadre de concertation et de transparence défini par la présente charte, chaque opérateur fournira annuellement au Préfet, au Président du Conseil Général, au Président de l'Union des Maires et à l'ICD, une carte représentant, à une échelle permettant une localisation précise, les implantations de stations de base en service. Cette carte mentionnera également les projets d'implantations complémentaires en déploiement connus à la date de remise du document, ainsi que les installations obsolètes et/ou hors d'usage.

Par ailleurs, la localisation des stations de base existantes pourra être consultée sur le site Internet de l'ANFr : www.cartoradio.fr

2-2 ~ *Implantations nouvelles*

Pour toute nouvelle implantation d'une station de base, les opérateurs s'engagent à respecter les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'exposition du public aux champs électromagnétiques (décret du 3 mai 2002), ainsi que le Code de l'Urbanisme, les règles fixées par les communes dans leur POS ou leur PLU, les dispositions réglementaires spécifiques relatives à la protection du patrimoine et de l'environnement (monuments Historiques, Sites, réserves naturelles...) ainsi que les chartes régionale et nationale.

Chaque fois que nécessaire, ils déposeront un dossier de permis de construire ou de déclaration de travaux ou tout autre dossier d'autorisation imposé par ces textes auprès des services compétents de la commune et du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

Les communes seront informées par l'opérateur concerné des projets de nouvelles implantations ne nécessitant pas d'autorisation au sens du Code de l'Urbanisme, dans un délai de deux mois avant le début des travaux, ce qui leur permettra, si elles le jugent opportun, d'engager la concertation et/ou l'information du public. Un dossier d'information sur le projet sera déposé en mairie, conformément aux dispositions du Guide des Bonnes Pratiques AMF-AFOM.

En ce qui concerne toute nouvelle implantation d'une antenne-relais, le maire de la commune concernée pourra demander aux opérateurs une estimation du niveau du champ électromagnétique.

L'avis de l'ANFr pourra être sollicité pour toute précision technique relevant de ses compétences.

Le Conseil Général sera informé par l'opérateur concerné des projets d'implantation d'antennes-relais dans le même délai que les communes.

2-3 ~ *Implantations proches d'établissements scolaires, de crèches et d'établissements de soins*

Le décret du 3 mai 2002 (article 5 paragraphe 2) prévoit que : « *les opérateurs fournissent, à leur demande, aux administrations ou autorités affectataires des fréquences, un dossier précisant les actions engagées pour s'assurer qu'au sein des établissements scolaires, crèches ou établissements de soins, qui sont situés dans un rayon de cent mètres de l'équipement ou dè l'installation, l'exposition du public au champ électromagnétique émis par l'équipement ou l'installation est aussi faible que possible tout en préservant la qualité du service rendu* ».

Pour les projets d'implantation situés à moins de 100 mètres de ces établissements, les opérateurs s'engagent à fournir à la DDASS, à sa demande et sur saisine d'un signataire de la charte, d'un membre de la commission ou d'un maire, tout ou partie des documents suivants :

- Copie du projet de fiche déclarative « Santé » adressée à l'Agence Nationale des Fréquences / Commission sites et servitudes (COMSIS),
- Plan de situation de l'installation avec localisation de l'établissement dit « sensible »,
- Croquis de l'implantation projetée avec position en plan et en élévation des antennes, indication des azimuts,
- Estimation du niveau de champ induit par l'installation projetée au sein des établissements scolaires , des crèches et des établissements de soins,
- Lorsqu'ils existent, résultats de mesures de champs antérieures réalisées dans l'emprise de l'établissement dit « sensible » pour appréciation de l'apport relatif de la nouvelle implantation.

Les résultats des dossiers, éventuellement étudiés avec la DDASS, seront présentés lors des réunions de l'instance départementale de concertation.

Dans un esprit d'attention et de conciliation, le choix des opérateurs devra, dans la mesure du possible, se porter sur un site dont le degré de sensibilité est moindre vis-à-vis des établissements susmentionnés.

De manière générale, les opérateurs devront respecter totalement et constamment les valeurs limites d'exposition du public aux champs électromagnétiques définies dans le décret du 3 mai 2002 et reprenant les valeurs de la recommandation du Conseil de l'Union Européenne du 12 juillet 1999 et ce, dans le respect des délais fixés par ledit décret.

2-4 ~ *Intégration paysagère des implantations*

L'implantation des équipements doit être réalisée de telle sorte que leur insertion dans le paysage et le milieu naturel soit assurée dans les conditions les moins dommageables pour les propriétés privées et publiques. Il conviendra d'apprécier au

mieux l'impact de l'implantation d'un nouvel élément au regard de son environnement : espace naturel, rural, suburbain, urbain ou industriel. Cette analyse doit permettre de définir une zone possible d'installation en fonction des contraintes et d'orienter le projet vers l'utilisation d'un support existant ou la création d'un nouvel élément.

Le choix, si les contraintes liées à la performance radio du site le permettent, se portera sur le site le plus favorable. L'utilisation de structures existantes (cheminée d'usine, pylône...) doit être dans la mesure du possible privilégiée.

Le regroupement de plusieurs opérateurs sur un même support doit être recherché , si cela est techniquement possible, dans la mesure ou il en existerait déjà un dans un environnement proche, ou bien s'il existait plusieurs projets dans le même secteur et à condition que cette co-localisation ou mutualisation soit favorable à une meilleure insertion.

L'installation doit respecter la qualité architecturale de la structure ou du bâtiment choisi, et faire l'objet d'un traitement esthétique en harmonie avec cette structure ou ce bâtiment. Dans le cadre des réunions de l'ICD, il pourra être demandé aux opérateurs d'étudier les possibilités d'améliorations d'implantations jugées particulièrement inesthétiques.

Les installations hors d'usage (qui n'ont plus et n'auront plus de fonction) seront démontées par les opérateurs dans les meilleurs délais. Le site devra en tout état de cause être remis dans son état d'origine, sous la responsabilité de l'opérateur, dans un délai d'un an, avec toutefois le maintien des améliorations qui auront pu être apportées .

Article 3 :
Engagements des Communes signataires de la Charte

Les communes dialogueront avec les opérateurs et pourront s'impliquer dans le choix des sites, pour favoriser une meilleure insertion des équipements dans le paysage et faciliter l'instruction des dossiers d'autorisation. Elles traiteront les dossiers d'autorisation administrative dans les conditions et les délais réglementaires.

Les communes organiseront à leur guise l'information de leurs habitants. Elles participeront dans la mesure du possible, à la résolution des conflits de voisinage dus à des inquiétudes liées à la santé ou à l'environnement, en concertation avec les signataires, ainsi qu'à l'information des habitants lorsqu'un intérêt public est en cause. Dans le cas d'un conflit persistant, les communes ou les opérateurs concernés pourront faire appel à l'ICD, en motivant cette démarche et en fournissant les éléments relatifs à la concertation qui a déjà eu lieu au niveau communal et les causes de son échec.

Elles fourniront à la Préfecture ainsi qu'aux opérateurs la liste actualisée des établissements scolaires, crèches et établissements de soins, dès qu'une création ou fermeture de l'un de ces établissements nécessitera sa mise à jour.

Article 4 :
Engagements de l'Etat

Outre la présidence de l'Instance de Concertation Départementale assurée par le Préfet ou son représentant, la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales effectuera un point annuel de l'état des connaissances scientifiques relatives aux effets biologiques et sanitaires des champs électromagnétiques associés à la téléphonie mobile.

Article 5 :
Conformité de l'ensemble des sites existants

Les opérateurs s'engagent à mettre les sites existants en conformité technique avec les règles d'implantation définies par le décret du 3 mai 2002 et devront adapter leurs installations conformément à toute nouvelle réglementation nationale qui entrerait en vigueur ultérieurement.

Article 6 :
Mesures de champs électromagnétiques

Les communes pourront demander aux opérateurs, aux frais de ceux-ci, lors des réunions de l'ICD, de faire réaliser des mesures de champs électromagnétiques dans des lieux privés ou publics qu'elles auront désignés. Leur choix sera arrêté en accord avec l'instance de concertation départementale. Ces mesures devront être effectuées par des bureaux de contrôle indépendants des opérateurs, référencés par l'ANFr et bénéficiant d'une accréditation COFRAC selon le protocole établi par l'ANFr.

Tout rapport de mesures sera communiqué par le bureau de contrôle à l'ANFr, examiné par l'ICD et une copie sera adressée au Maire de la commune et à l'opérateur concernés. L'ensemble des résultats des mesures sera consultable sur le site de l'ANFr www.anfr.fr rubrique radiocommunication et santé – campagne de mesures.

Article 7 :
Communicabilité et confidentialité

Les documents administratifs communicables, au sens de la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978, pourront être diffusés à des tiers. Tout autre document fourni au titre de la présente charte et au sein de l'ICD ne pourra être diffusé à des tiers sans l'accord préalable des parties concernées.

Article 8 :
Durée de la charte ~ Dénonciation

La présente charte prend effet au jour de sa signature et ce pour une durée de trois ans. Elle sera tacitement reconduite par période d'un an renouvelable sauf dénonciation par l'une des parties ou personnes concernées avec un préavis de trois mois.

Toute nouvelle adhésion à la présente charte sera préalablement soumise à l'avis de l'ICD.

Article 9 :
Bilan annuel

Une réunion visant à faire le bilan de l'application de la charte sera organisée chaque année. Chaque commune pourra demander l'examen de la situation des sites qui apparaîtraient insatisfaisants au regard du paysage ou du niveau d'exposition au champ électromagnétique. A cette occasion, un avenant pourra compléter ou modifier la présente charte.

Fait à EVRY, le [illegible] AOUT 2002

Monsieur le Préfet
de l'Essonne,

Monsieur le Président du
Conseil Général de l'Essonne,

Monsieur le Président de
l'Union des Maires de l'Essonne,

Monsieur le Maire de
.....

M_____
BOUYGUES TELECOM

M_____
ORANGE France

M_____
S.F.R.