

Département de l'ESSONNE
Commune de CHEVANNES



PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°5 : REGLEMENT

Elaboration du PLU
Document arrêté le : 17/10/2016

Document approuvé le :

IngESPACES

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire


Environnement - Infrastructures - Urbanisme

Siège social : 23 rue Alfred Nobel - 77420 Champs-sur-Marne
Tel : 01.64.61.86.24 - Fax 01.60.05.03.62 - Email : ingespaces@wanadoo.fr

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond à la partie agglomérée ancienne du bourg de Chevannes.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UG-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions à destination agricole
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les constructions soumises à autorisation au titre de la législation sur les installations classées
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les dépôts et les aires de stockage à l'air libre de véhicules neufs ou d'occasion
- Le changement de destination des locaux commerciaux

ARTICLE UG-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

La construction, l'aménagement ou l'extension des bâtiments à usage d'activités commerciales, artisanales, de bureaux et services ainsi que leurs annexes de toute nature sous condition de ne créer aucune nuisance.

2 - Protections, risques, nuisances

Des éléments à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt architectural ou historique.

La commune est concernée par un risque d'inondation dû au ruissellement des eaux pluviales. A ce titre, les caves et sous-sols sont interdits dans la zone UG.

La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.

La zone UG est partiellement concernée par la présence d'un site archéologique.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG-3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES 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 accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie concernée. Lorsqu'une unité foncière est riveraine 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 et voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées. Concernant le ramassage des ordures ménagères, des recommandations sont présentes en annexe du règlement.

Les voies en impasse et accès de plus de 50 m de longueur doivent être aménagés dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour. Les caractéristiques des aires de retournement seront conformes aux normes en vigueur notamment celles relatives à la sauvegarde des personnes et à la lutte contre l'incendie.

La largeur minimale des accès ou voies nouvelles devra être telle que définie dans le tableau suivant, en fonction des conditions cumulatives de longueur et de nombre de logements desservis :

		Nombre maximal de logements desservis		
		1 (accès)	2 à 5	> 5
Longueur de l'accès ou de la voie nouvelle	≤ 50 m	3,5 m	5 m	8 m
	> 50 m	3,5 m	8 m	8 m

Les voies nouvelles comprendront au moins un trottoir ou un cheminement piétonnier.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- L'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas ces règles.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UG-4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS (EAU, ASSAINISSEMENT, ELECTRICITE)

1 – Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

2 – Eaux usées

Dans la zone relevant de l'assainissement collectif, le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

3 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur une unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Les eaux pluviales doivent être prioritairement récupérées, puis en cas de trop plein, infiltrées sur la parcelle si le sol et le substrat le permettent.

Si l'infiltration est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltré est rejeté dans le réseau public avec un débit de fuite maximal autorisé de 1l/s/ha si, et seulement si, le réseau d'assainissement pluvial peut recueillir le débit et le volume supplémentaire.

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie totale des projets ou des parcelles urbanisées concernées, et non pour la seule surface nouvellement imperméabilisée. Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence au minimum décennale.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'assainissement créés doivent être en mode séparatif. Les opérations doivent faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les eaux pluviales issues des voiries, parkings, etc. devront, au cas par cas, faire l'objet d'un traitement spécial, avant leur rejet dans le réseau collectif.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, devra, au cas par cas, 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 efficace du milieu naturel.

4 – Desserte électricité, téléphone et câble

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, fibre optique, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

ARTICLE UG-5 –SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE UG-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement de la voie publique ou de l'emprise des voies privées existantes ou à créer,
- soit en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement de la voie publique ou de l'emprise des voies privées existantes ou à créer.

Les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation qui présentent une emprise au sol de moins de 12 m² doivent s'implanter en retrait de 8 mètres minimum de l'axe de la voie publique ou de l'emprise des voies privées existantes ou à créer.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- l'aménagement, l'extension, la surélévation ou la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance par rapport à la voie ne soit pas diminuée.

ARTICLE UG-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées sur une limite séparative au moins.

L'implantation sur les limites séparatives n'est toutefois possible qu'en l'absence d'ouvertures (telles que définies dans le lexique du présent règlement) sur le pignon implanté en limite séparative.

La marge de recul, si elle est appliquée, est au moins égale :

- à 4 mètres si la façade ou le pignon faisant face à la limite séparative comporte des ouvertures,
- à 2,50 mètres si la façade ou le pignon faisant face à la limite séparative est un mur aveugle.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- l'aménagement, l'extension, la surélévation ou la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance existante par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- les piscines non couvertes dont le bassin devra être en recul minimum de 2,5 mètres par rapport aux limites séparatives,
- les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation dès lors qu'ils présentent une emprise au sol de moins de 12 m².

ARTICLE UG-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les constructions doivent être contiguës ou respecter entre-elles une distance au moins égale à 8 mètres en cas d'ouvertures sur l'une des façades et à 4 mètres en cas de façades aveugles.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation dès lors qu'ils présentent une emprise au sol de moins de 12 m².

ARTICLE UG-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UG-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'affouillement et/ou d'exhaussement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage) ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du point médian du terrain naturel d'assiette du bâtiment.

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres (R + 1 + comble aménageable).

Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur totale n'excèdera pas 7 mètres (R + 1).

La hauteur des annexes est au maximum de 5 mètres au faîtage.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement.

ARTICLE UG-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

1 – Aspect général, volume

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume, s'adapter au terrain naturel et s'intégrer au paysage et à l'environnement bâti.

Les extensions des bâtiments existants sont traitées en respectant l'architecture du bâti environnant.

2 – Toiture

Les constructions nouvelles devront avoir des pentes de toitures comprises entre 35 et 50 °.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées suivant les dispositions définies en annexe du règlement.

En cas de toiture à pente, celle-ci doit être réalisée en tuiles ou en ardoises conformément au cahier de recommandations architecturales, annexé au PLU. Les panneaux solaires en toiture sont cependant autorisés.

Leur couleur sera en harmonie avec celle des bâtiments voisins conformément au cahier de recommandations architecturales, annexé au PLU.

Dans le cas de la réhabilitation ou d'extension des bâtiments anciens, couverts avec des petites tuiles, un minimum de 55 tuiles/m², similaires aux tuiles existantes sur la construction initiale est exigé.

Les châssis oscillo-basculant sont tous de hauteur et de taille identique, de largeur adaptée et implantés sur un même niveau. Leur nombre est limité à 1 en façade sur voie et à 3 pour 10 mètres linéaires de façade arrière.

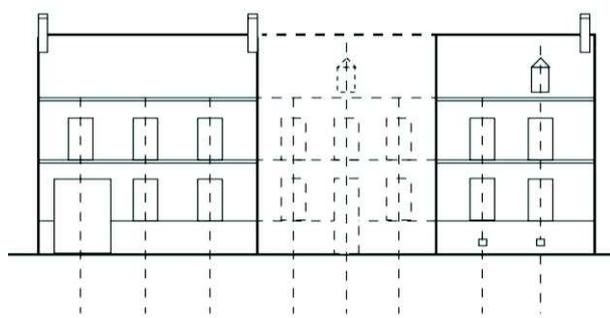
3- Parements extérieurs

Les façades et menuiseries auront un aspect conforme à celui présenté dans le cahier de recommandations architecturales, annexé au PLU. En particulier, les teintes seront choisies à l'aide de la palette définies dans ce cahier.

Les matériaux d'aspect tôles ondulées, plastique et bardage métallique sont interdits.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, etc..) est interdit.

4 - Percements



Rythmes horizontaux et verticaux de façades

Les ouvertures en façade et en toiture doivent être de formes simples et faire l'objet d'une composition d'ensemble : le respect des rythmes verticaux et horizontaux est recherché sur la base de l'illustration ci-contre.

5 – Clôtures

A l'exception des murs identifiés comme protégés sur le document graphique, la hauteur totale des clôtures en bordure de voie doit être comprise entre 1,60 mètre et 2,00 mètres.

La hauteur totale des clôtures en limite séparative doit être au maximum de 2,50 mètres.

L'emploi de plaques de béton préfabriqué est interdit en bordure des voies et du domaine public.

Les clôtures sur voies seront :

- soit en pierre
- soit en maçonnerie enduite
- soit composées d'un muret d'une hauteur comprise entre 60 cm et 1 m, surmonté d'une structure ajourée (hors grillages)

Les ouvrages d'entrée (pilastres, portails) devront être d'un modèle simple sans décoration inutile.

6 – Bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation

Les bâtiments annexes d'une emprise au sol comprise entre 0 m² et 20 m² seront en bois ou d'aspect identique à celui de la construction principale.

Les bâtiments annexes d'une emprise au sol supérieure à 20 m² seront d'aspect identique à celui de la construction principale.

7 - Implantation des capteurs solaires

Afin d'insérer au mieux les capteurs solaires dans l'environnement :

- Rechercher une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements,
- En toiture, encastrer les panneaux dans l'épaisseur de la couverture,
- La création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs et de les associer dans une composition d'ensemble,
- Les capteurs solaires ne doivent pas excéder le tiers de la surface de la toiture située en façade sur rue.

8 – Éléments remarquables du paysage

Des travaux sur les éléments protégés au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments.

Pour les murs identifiés comme protégés, la création d'accès au regard d'un projet de construction ou de reconstruction sera réalisée en évitant toute détérioration. Le nombre d'ouvertures est limité à deux (un accès automobile et un accès piéton). Les projets situés à proximité immédiate des bâtiments protégés seront élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

9 - Dispositions diverses

Toutes les dispositions mentionnées aux 1-, 2-, 3- et 4- précédents peuvent ne pas être appliquées pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les extensions et aménagements de bâtiments existants et ne respectant pas ces règles, dans la mesure où lesdits aménagements respectent le caractère architectural de la construction initiale,
- les vérandas, les serres et les marquises
- les auvents et les appentis non clos

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1 mètre) peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible - ou la moins visible possible - depuis l'espace public.

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou seront masquées par des plantations.

ARTICLE UG-12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

A cet effet, il devra être réalisé des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes et pour les divisions de propriétés qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation et pour les changements de destination des constructions existantes.

Cette obligation s'applique sans préjudice de l'obligation ou non d'une quelconque autorisation préalable.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions minimales de 2,5 m x 5 m.

2 - Nombre d'emplacements automobiles

A - Constructions à destination d'habitation

Il est créé au minimum deux places de stationnement par logement.

Places visiteurs : dans les opérations créant plus de trois logements individuels ou collectifs, il sera en outre aménagé une place visiteur, aisément accessible depuis l'espace public, pour trois logements.

En vertu de l'article L.151-35 du code de l'urbanisme, nonobstant ce qui précède, il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, ce parc sera alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

B – Constructions à destination de bureaux

Il est créé une place de stationnement par tranche entière de 55 m² de surface de plancher.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

C- Constructions à destination d'hébergement hôtelier

Il est créé 1 place de stationnement par chambre d'hôtel ou de gîte et 1 place d'autocar par tranche complète de 50 chambres d'hôtel.

D – Constructions à destination de commerces, d'artisanat et d'équipements collectifs

Le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'activité ou l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

3 - Nombre d'emplacements pour les cycles et les poussettes

Un espace devra être réservé et aménagé pour le stationnement des cycles selon les normes suivantes :

- Construction à destination d'habitation : 2 places par logement pour les opérations de construction de plus de 5 logements,
- Construction à destination de bureaux, de commerces, d'artisanat, d'hôtel et de restaurant : 5 places pour 100 m² de surface de plancher

Locaux poussettes :

Pour les logements collectifs de plus de 12 logements, il sera réalisé des locaux pour les poussettes, à raison d'1 m² pour 3 logements.

ARTICLE UG-13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

30 % au moins de la superficie totale du terrain devra être traitée en espaces verts plantés en pleine terre.

Les arbres existants, dans la mesure où ils sont en bon état, doivent être maintenus ou remplacés en nombre équivalent.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par tranche de 100 m² de terrain libre de toute construction.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 8 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² soit 4 places de la superficie affectée à cet usage.

ARTICLE UG-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Article supprimé par la loi ALUR.

SECTION 3 – PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET COUVERTURE NUMERIQUE**ARTICLE UG-15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables et durables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique durable pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,...et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Toitures terrasse

Les toitures terrasses végétalisées devront être des terrasses jardins conformes aux recommandations présentées en annexe du présent règlement.

ARTICLE UG-16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.