

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 A

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone A est une zone à protéger en raison de son potentiel agricole.

La zone A comporte 6 secteurs :

- Le secteur Ah correspond au hameau situé le long de l'aqueduc de la Vanne
- Le secteur Aj correspond à des jardins particuliers situés en lisière de terres agricoles cultivées,
- Le secteur Ae est à protéger en raison de son potentiel écologique
 - Le sous-secteur Aezh présente des zones humides avérées à maintenir et à préserver,
- Le secteur Ac permet le stationnement de caravanes.

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

ARTICLE A-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout ce qui n'est pas visé à l'article A-2 est interdit.

Dans le sous-secteur Aezh, sont notamment interdits tous travaux, affouillements, exhaussements, remblais et drainage affectant le fonctionnement et les caractéristiques des zones humides.

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

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

Dans l'ensemble de la zone A, y compris les secteurs Ah, Aj, Ae, Aezh et Ac, sont autorisées :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou équipements d'intérêt collectif et à condition qu'elles ne soient pas de nature à compromettre l'exploitation agricole.

En outre, dans la zone A, à l'exception des secteurs Ah, Aj, Ae, Aezh et Ac, sont autorisés :

- Les constructions, installations, affouillements et exhaussements nécessaires à une exploitation agricole professionnelle
- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes de toute nature quand elles sont nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole, à condition qu'elles soient limitées à une habitation par exploitation et implantées à moins de 50 mètres du corps de ferme principal, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées.

En outre, dans la zone A et le secteur Ah, à l'exception des secteurs Aj, Ae, Aezh et Ac, sont autorisés :

- L'aménagement et l'extension des habitations existantes dans la limite de 20 m² supplémentaires par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU, à condition que cette extension ne compromette pas l'activité agricole.
- Les constructions d'annexes aux habitations de moins de 20 m² à condition de ne pas compromettre l'activité agricole.

En outre, dans le secteur Aj, sont autorisés les abris de jardins.

En outre, dans le secteur Ac, est autorisé le stationnement des caravanes.

Dans le secteur Ae y compris dans le sous-secteur Aezh, les aménagements prévus ne doivent pas compromettre la fonctionnalité du corridor écologique humide et des zones humides qui y sont liées.

2 - Protections, risques, nuisances

Des éléments à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés sur le plan de zonage au titre des articles 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 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 A est partiellement concernée par la présence d'un site archéologique.

Servitudes relatives à la conservation des eaux (aqueducs de la Vanne et du Loing)

La zone A est partiellement concernée par la présence des aqueducs de la Vanne et du Loing auxquels s'appliquent des prescriptions relatives à la protection des eaux destinées à la consommation humaine instituées en vertu de l'article L. 1321-2 du Code de la Santé Publique autour des ouvrages d'adduction à écoulement libre. Ces prescriptions sont reprises dans la pièce n°8 « Servitudes d'utilité publique » du présent dossier de PLU.

Risque d'inondation

Les aménagements doivent veiller à respecter le libre écoulement des eaux de ruissellement. A ce titre, un recul de 10 m de part et d'autre des axes d'écoulement, matérialisés sur le document graphique, doit être respecté pour l'implantation des nouvelles constructions en zone A.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A-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 caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Concernant le ramassage des ordures ménagères, des recommandations sont présentes en annexe du règlement.

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

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 A-5 –SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par la loi ALUR.

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

Les constructions doivent respecter la zone non aedificandi matérialisée sur les documents graphiques de part et d'autre de l'aqueduc de la Vanne.

Les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 12 mètres mesurés à partir 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 :

- l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone sous réserve que la distance par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ne soit pas diminuée,
- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

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

Dans l'ensemble de la zone A, les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 8 mètres des limites séparatives.

Dans le secteur Ah, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en recul. 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 8 mètres si la façade ou le pignon faisant face à la limite séparative comporte des ouvertures,
- à 2,5 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 équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure
- l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
 - que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives

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

Les constructions doivent respecter entre-elles une distance au moins égale à 4 mètres.

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

- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.
- les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation dès lors qu'ils présentent une emprise au sol de moins de 12 m².

ARTICLE A-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

ARTICLE A-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 à destination d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres.
La hauteur totale des bâtiments d'exploitation agricole ne doit pas excéder 15 mètres.

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 A-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.

Une cohérence architecturale devra être recherchée entre les constructions réalisées et/ou existantes sur une même unité foncière.

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

2 - Les constructions à destination d'habitation

a – Toiture

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

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

Les panneaux solaires en toiture sont cependant autorisés et l'usage de zinc ou de bac acier est autorisé pour les annexes de moins de 20 m² et pour les extensions de constructions existantes.

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.

b - 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.

c – Clôtures

A l'exception des murs identifiés comme protégés sur le document graphique, la hauteur des clôtures en bordure de voie est limitée à 1,80 m.

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.

d – 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.

e - 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, encastrent 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.

f – 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.

g - 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

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.

3 – Les bâtiments d'exploitation agricole

Outre les matériaux d'usage traditionnel (maçonneries enduites et traditionnelles, bois, ...), peuvent être utilisés des bardages sous réserve d'être teintés avec des couleurs choisies pour une bonne insertion dans l'environnement et prises dans des gammes sombres (sauf impossibilité technique). Les couleurs vives ou brillantes sont interdites. Les panneaux solaires sont néanmoins autorisés.

4 – Les clôtures

Dans les secteurs Ae et Aezh, les clôtures en bordure de voie et en limite séparative ne peuvent pas dépasser une hauteur de 2,50 mètres et doivent être poreuses pour la biodiversité. Elles seront composées d'un grillage de type agricole monté sur des piquets de bois. Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les angles. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux.

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

1 - Principes

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

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.

B – Constructions à destination d'équipements collectifs et d'exploitation agricole

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.

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

Dans le secteur Ah, 30 % au moins de la superficie totale du terrain devra être traitée en espaces verts.

Afin d'insérer au mieux les bâtiments d'exploitation agricole dans le paysage, un accompagnement végétal (bosquets, haie arborée...) doit être prévu autour de ces bâtiments.

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

Article supprimé par la loi ALUR.

SECTION 3 – PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET COUVERTURE NUMERIQUE

ARTICLE A-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.

Toitures terrasse

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

ARTICLE A-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.

