

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](mailto:ingespaces@wanadoo.fr)

## **CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL**

### **CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE**

Cette zone est destinée à recevoir des équipements, privés ou publics, d'intérêt collectif.

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

#### **ARTICLE UL-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

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

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

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations à usage de sport, de loisirs, de tourisme et d'hébergement hôtelier, à condition que leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne soient pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations autorisées.

##### *2 - Protections, risques, nuisances*

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 UL.

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 UL est partiellement concernée par la présence d'un site archéologique.

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

#### **ARTICLE UL-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.

#### **ARTICLE UL-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 UL-5 –SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Article supprimé par la loi ALUR.

#### **ARTICLE UL-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de 2,50 mètres minimum de l'alignement de la voie publique ou de l'emprise des voies privées existantes ou à créer.

#### **ARTICLE UL-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en recul de 2,50 mètres minimum. 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.

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

Il n'est pas fixé de règle

#### **ARTICLE UL-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle

#### **ARTICLE UL-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, faitage) ; 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 12 m (R+2+C)

Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur totale n'excèdera pas 10 mètres (R + 2).

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 UL-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 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 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>, 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 – 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.

### **5 – Bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation**

Les bâtiments annexes d'une emprise au sol comprise entre 0 m<sup>2</sup> et 20 m<sup>2</sup> seront en bois ou d'aspect identique à celui de la construction principale.

Les bâtiments annexes d'une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup> seront d'aspect identique à celui de la construction principale.

### **6 - 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.

### **7 - 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 UL-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 s'applique sans préjudice de l'obligation ou non d'une quelconque autorisation préalable.

## **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'hébergement hôtelier

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

### C – Constructions à destination d'équipements collectifs

Pour les constructions à destination d'équipements collectifs, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par 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 UL-13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

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 m<sup>2</sup> soit 4 places de la superficie affectée à cet usage.

## **ARTICLE UL-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Article supprimé par la loi ALUR.

## **SECTION 3 – PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET COUVERTURE NUMERIQUE**

### **ARTICLE UL-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 UL-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.