

DÉPARTEMENT DE L'ESSONNE



COMMUNE D'ETRECHY

PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER DE MODIFICATION

REGLEMENT



Dossier approuvé en Conseil Municipal du 21 avril 2017

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément au code de l'urbanisme.

LE PLAN LOCAL D'URBANISME

- **divise le territoire** intéressé en zones urbaines (zone U), zones naturelles (zone N), zones agricoles (zone A) et zones A Urbaniser (zone AU). Les dispositions du présent règlement peuvent s'appliquer à des zones entières ou seulement à une partie de zone baptisée "secteur"

- **réserve les emplacements nécessaires (Emplacements Réservés):**

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

Les emplacements réservés sont repérés sur les plans par une trame spécifique et un numéro. La liste est portée au plan de zonage.

- **repère des Espaces Boisés Classés.** Les terrains boisés classés sont repérés sur les documents graphiques par une trame spécifique. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier. Sauf indication des dispositions de l'article -L113-3 et 4 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles.

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal pour les occupations et usages du sol accordant le droit de construire :

- Permis de Construire
- Déclaration préalable
- Permis d'Aménager

PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent « aux règles générales de l'urbanisme » définies par le Code de l'Urbanisme, sous réserve des dispositions prévues aux articles R111-2, R111-4, R111-26, R111- 27.

Les règles et servitudes définies par ce plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des **adaptations mineures** rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Les Articles concernés sont les Articles 3 à 13 inclus du règlement de chaque zone.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou de l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme. Les servitudes applicables font l'objet d'un Plan et d'un Rapport Annexe.

RAPPELS PRINCIPAUX

Les destinations de constructions, définies par le Code de l'Urbanisme (R 151-27), sont :

- 1° Exploitation agricole et forestière ;
- 2° Habitation ;
- 3° Commerce et activités de service ;
- 4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Les destinations de constructions prévues à l'article R. 151-27 comprennent les sous-destinations suivantes (R 151-28 du CU) :

- 1° Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- 2° Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ;
- 3° Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- 4° Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- 5° Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition

- Le Règlement ci-présent compte 14 Articles :

Article 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites ;

Article 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières;

Article 3: Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;

Article 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;

Article 5 : La superficie minimale des terrains constructibles ;

Article 5 abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;

Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;

Article 8: L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;

Article 9 : L'emprise au sol des constructions ;

Article 10 : La hauteur maximale des constructions ;

Article 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R. 123-11 ;

Article 12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;

Article 13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;

Article 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Article 14 abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

Article 15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Article 16 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Les travaux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :
 - a) Des travaux mentionnés aux articles R. 421-14 à R. 421-16, qui sont soumis à permis de construire ;
 - b) Des travaux mentionnés à l'article R. 421-17, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

- Les changements de destination des sols soumis :
 - A Permis de Construire : Article R421-14
 - A Déclaration Préalable : Article R421-17

- Les travaux, installations et aménagements
 - soumis à Permis d'Aménager : Articles R421-19 à R421-22
 - soumis à Déclaration Préalable : Articles R421-23 à R421-25

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L. 311-1 du code forestier.

- Un Droit de Préemption Urbain a été institué par délibération du 30 septembre 1987 sur les zones U et NA du Plan d'Occupation des Sols approuvé le 26 novembre 1982, il sera reconduit dès l'approbation du PLU sur les zones U et AU.

DELIMITATION DES ZONES DU PLU DE LA COMMUNE D'ETRECHY

Les **zones urbaines** (territoires équipés ou qui le seront à court terme) sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre U. Cinq catégories d'espaces urbains particuliers peuvent être relevées :

* les zones banalisées : UA/ UE/ UH

- les zones du type "centre urbain" à vocation mixte, et noyau ancien de la commune (zone UA)
- les zones à dominante habitat (zone UH avec des sous secteurs du fait de certaines caractéristiques)
- les zones mixtes habitat et activités économiques (zone UE)

* les zones spécialisées : UI/ UL

- les zones à dominante d'activités industrielles (zone UI)
- les zones d'hébergement d'activités de loisirs (zone UL)

Les **zones naturelles** (zones naturelles proprement dites non équipées destinées à être protégées pour leur qualité paysagère) sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre N. Ces zones regroupent des espaces naturels ayant des qualités environnementales à préserver. Elles sont généralement inconstructibles à l'exception de secteurs spécifiques :

-**NH** identifie des secteurs isolés à vocation habitat ou d'activités dans un environnement agricoles ou naturels. Leur localisation nécessite une protection particulière interdisant toute construction nouvelle

-**NL** délimite des secteurs où l'activité humaine est permise ainsi que les équipements légers de loisirs si ces occupations s'exercent en harmonie avec la qualité de ces milieux.

-**NL1** correspond à la reconnaissance du camp naturiste "les Hespérides". La qualité paysagère du site est à préserver

Les **zones agricoles** sont repérées sur le document graphique par un sigle commençant par la lettre A. Ces espaces protègent l'économie agricole. L'agriculture a un rôle essentiel dans le maintien des équilibres naturels et la conservation du paysage. Ces zones possèdent des richesses naturelles du sol ou du sous-sol. Elles seront protégées de toutes occupations et utilisations du sol pouvant perturber leur exploitation.

-Le **secteur Ah** permettra le changement de destination des bâtiments agricoles.

Les **zones d'urbanisation future** sont repérées sur le document graphique par un sigle commençant par les lettres AU. Ces espaces sont destinés à être ouverts à l'urbanisation.

-Le zonage 1AUh est une zone à vocation d'habitat dont l'urbanisation est possible à court et moyen terme.

-Le zonage 2AUh est à vocation d'habitat à long terme, elle nécessite une modification du PLU pour l'ouverture à l'urbanisation.

-Le zonage 1AUz est à vocation d'activités économiques.

DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

OUVRAGES DE DISTRIBUTION PUBLIQUE

Pour faciliter l'insertion des ouvrages de distribution publique, notamment les postes de transformation, les articles de chaque zone du règlement sont complétés par les dispositions particulières suivantes :

Article 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les ouvrages de distribution publique.

Article 3 : Desserte et accès

Les ouvrages de distribution publique, tel que les postes de transformation, les câbles..., ne sont pas assujettis à cette règle.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Aux abords des sites et monuments historiques classés, pour toute construction nouvelle des réseaux de distribution publique, la technique discrète (souterrain ou posé façade pour la basse tension) sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

Dans les autres cas, toute nouvelle construction de réseaux HTA et BT sera réalisée dans la même technique que celle des ouvrages existants.

Article 5 : superficie minimale des terrains

Article abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les ouvrages de distribution publique tels que les postes de transformation et postes de détente gaz ne sont pas assujettis à cette règle sous condition d'une bonne intégration architecturale, paysagère et urbaine des ouvrages en superstructures. Ils pourront être implantés soit à l'alignement de fait, soit en retrait de celui-ci à condition de ne pas engendrer des travaux de viabilisation particulière.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les ouvrages électriques de distribution publique tels que les postes de transformation et postes de détente gaz ne sont pas assujettis à cette règle. Ils pourront être implantés soit en limites séparatives, soit en retrait de celles-ci.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les ouvrages électriques de distribution publique tels que les postes de transformation et postes de détente gaz ne sont pas assujettis à cette règle. Ils pourront être implantés sur des terrains supportant déjà une construction.

Article 9 : Emprise au sol

Les postes de transformation de distribution publique et les postes de détente gaz sont exemptés d'emprise au sol.

Article 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximum est de 6,00 m pour les ouvrages électriques de distribution publique tels que les postes de transformation et postes de détente gaz.

Article 11 : Aspect extérieur

Les ouvrages devront s'intégrer à l'environnement ou au bâti existant tant par la forme que par les matériaux de construction.

Article 12 : Stationnement

Le nombre de places de stationnement est non réglementé pour les ouvrages électriques de distribution publique tels que les postes de transformation et postes de détente gaz.

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

Article abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

STATIONNEMENT

Lors de toutes opérations de construction, de changement de destination ou de réhabilitation d'un bâtiment doivent être réalisées des aires de stationnement.

(Cf. Annexe 3)

Par ailleurs, l'article L151-36 du Code de l'Urbanisme indique :

« Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. »

LOCAUX ET STOCKAGE POUR DECHETS

Pour les opérations de plus de 5 logements, des espaces collectifs, adaptés à la taille du projet, de collecte et de stockage de déchets, devront être aménagés.

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

GENERALITES

Par leur architecture et leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit (chalet, maison alsacienne, maison normande...).

Sont à proscrire pour toutes constructions, annexes et clôtures les imitations telles que : fausse brique, fausse pierre, faux pans de bois, panneaux de ciment préfabriqués sans revêtement extérieur, ainsi que les matériaux pour constructions précaires de type fibro-ciment, tôle ondulée, plastique ondulé.

Les mouvements de terre, créant un relief artificiel, seront limités par des exigences de respect des dénivelés et formes naturels du terrain, de manière à ne pas bouleverser le paysage urbain et rural. On s'efforcera de maintenir dans leur ensemble les caractéristiques physiques (talus, terrasse...) du terrain.

Les tranchées d'accès réalisées pour l'accès des garages en sous-sol sont autorisées sous réserve que leur largeur ne dépasse pas 3.50m, que leur pente soit modérée et qu'elles n'apparaissent pas en façade sur rue.

En ce qui concerne les prescriptions réglementaires et architecturales, la commune dispose d'un Site Patrimonial Remarquable (ex ZPPAUP créée par arrêté préfectoral n°2003-228 du 17 février 2003), qui impacte des zones UA, UE, UH, et 1AUh-2AUh. En cas de contradiction entre le règlement du document de gestion du Site Patrimonial Remarquable et celui du PLU, ce sont les règles les plus contraignantes qui prévalent.

RESTAURATION DU BATI EXISTANT ANCIEN

L'architecture du bâti existant doit être respectée, afin de préserver la cohérence et la qualité d'ensemble du bâti actuel. Les interventions sur le bâti existant devront viser à restaurer, à réhabiliter et/ou à modifier ces constructions existantes dans le respect de leur intégrité urbaine, architecturale et technique.

Le matériau de couverture, les enduits et les menuiseries seront restaurés ou restitués à l'identique.

Pour les constructions annexes, les matériaux de couverture, les enduits et les menuiseries seront de même nature et de même teinte que ceux de la construction.

Les ouvrages en toiture : l'éclairage des combles se fera par des lucarnes ou des châssis de toit, il est recommandé de mettre en place sur le(s) versant(s) perçu(s) depuis l'espace public des lucarnes. Les châssis de toit seront posés au nu de la couverture.

La couverture des vérandas sera réalisée avec le même matériau que l'habitation principale ou en matériau transparent, à l'exclusion de tout matériau blanc opaque.

Les ouvertures : les baies auront les mêmes proportions ou dimensions que les baies existantes. Les baies nouvelles seront disposées régulièrement dans l'axe des percements existants afin de respecter la composition de la façade.

Les caissons des volets roulants ne seront pas apparents.

Les pans de toiture présenteront une pente minimale de 35 degrés. Les châssis de toit qui devront être inférieurs à 1,35m² seront positionnés dans la verticalité. Les ouvertures en façade et en toiture devront être de forme simple et faire l'objet d'une composition d'ensemble. Le respect des rythmes verticaux et horizontaux est imposé.

La pente ne pourra descendre en dessous de 25 degrés dans le cadre d'une extension.

Les toitures terrasses qui terminent un traitement architectural d'une construction doivent s'inscrire dans la logique de la diversité des toitures existantes et prendre en compte la diversité des constructions voisines.

Il est préconisé des toitures-terrasses végétalisées, dès que cela est possible.

TRAVAUX NEUFS

Les constructions nouvelles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

La morphologie de l'espace urbain et les gabarits des constructions voisines doivent être respectés.

La volumétrie doit être simple

Les toitures

Les pentes de toiture des constructions à édifier ou à modifier doivent s'inscrire dans la diversité des formes qui ont généré le rythme des toitures existantes et le gabarit général des rues, et prendre en compte les toitures voisines.

Les toitures terrasses et à faibles pentes qui terminent un traitement architectural d'une construction doivent s'inscrire dans la logique de la diversité des toitures existantes et prendre en compte les toitures voisines.

La couleur de la toiture doit être orientée « rouge brun », ni ardoise, ni tuile en béton noire : la tuile devra être en terre cuite ou similaire de couleur rouge ou rouge brun

Les superstructures techniques, les gaines de ventilation doivent être regroupées et intégrées au gabarit de la construction.

Les pans de toiture présenteront une pente minimale de 35 degrés. Les châssis de toit qui devront être inférieurs à 1,35m² seront positionnés dans la verticalité. Les ouvertures en façade et en toiture devront être de forme simple et faire l'objet d'une composition d'ensemble. Le respect des rythmes verticaux et horizontaux est imposé.

La pente ne pourra descendre en dessous de 25 degrés dans le cadre d'une extension, exception faite des vérandas.

Les toitures terrasses qui terminent un traitement architectural d'une construction doivent s'inscrire dans la logique de la diversité des toitures existantes et prendre en compte la diversité des constructions voisines.

Il est préconisé des toitures-terrasses végétalisées, dès que cela est possible.

Les matériaux de couverture, les enduits et les ouvertures

Ne doivent être employés que des matériaux dont la tenue est garantie dans le temps et qui assurent une continuité dans l'aspect général des constructions avoisinantes.

Les ouvertures doivent être plus hautes que larges

Les caissons des volets roulants ne seront pas apparents.

LES CLOTURES

Les murs de clôture seront réalisés avec des matériaux dont la tenue est garantie dans le temps.

Ils seront de trois types :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur minimum de 80cm par rapport au niveau du sol existant à l'aplomb coté espace public surmonté d'un ouvrage sobre en métal, en bois ou en matières plastiques Le mur bahut sera en meulière, en pierre ou en parpaing enduit comme les murs de façade de la construction.

- soit d'une haie végétale d'essences locales avec éventuellement une bordure minérale basse et un grillage plastifié vert ; la hauteur de l'ensemble ne devant pas dépasser 1.80m par rapport au niveau du sol existant à l'aplomb coté espace public.

- soit d'un mur d'une hauteur comprise entre 1.60m et 1.80m, en pierre apparente ou en parpaing enduit comme les murs de façade de la construction.

Les accès devront être occultés par un portail (accès automobile) et portillon (accès piéton) d'une hauteur sensiblement égale à celle de la clôture sur voie. Ils seront constitués d'éléments pleins ou d'un planchetage ou barreaudage vertical. Il est recommandé que l'ensemble ait une arase horizontale excepté pour les éléments en ferronnerie.

L'ouverture maximale entre les deux piliers sera de 3.50m.

LES ANTENNES PARABOLIQUES

Afin de minimiser l'impact visuel de ces installations dans le paysage, les antennes paraboliques seront implantées de façon à ne pas être perceptibles depuis l'espace public. La couleur du support et celui de l'antenne devront être de la même teinte que la façade.

LES ENSEIGNES

Se reporter à l'arrêté municipal du 13/04/1995 portant réglementation spéciale de la publicité des enseignes et des pré-enseignes.

ZONE UH

La zone UH est réservée majoritairement aux habitations. Elle pourra accueillir les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et sous conditions, les bureaux et l'artisanat. La zone UH comprend :

- des espaces paysagers protégés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme au sein du Roussay.
- 4 secteurs du fait de certaines caractéristiques qui les distinguent de la zone UH en général :
 - o **Le secteur UHb** est un secteur d'habitat protégé au titre de l'Article L 151-19 du Code de l'Urbanisme : « 7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, 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 ». Cette zone se caractérise par la richesse architecturale des constructions existantes (porte du Roussay) ainsi que par son intérêt environnemental et paysager. Cette zone donne lieu à une protection et, à ce titre, est destinée à être mise en valeur par une réhabilitation du bâti ancien et des espaces paysagers. Seules des extensions limitées seront autorisées dans ce secteur ; les vocations autorisées seront conformes à la zone UH ; les nouvelles constructions à usage d'habitat sont interdites
 - o **Le secteur UHc** est le secteur d'habitat groupé où la hauteur diffère par rapport aux secteurs voisins
 - o **Le secteur UHg** est le secteur strictement destiné à l'aire d'accueil des gens du voyage.
 - o **Le secteur UHr** est le secteur d'habitat groupé en hameau : hameaux de Vaucelas haut et bas Vaucelas, seules les extensions de bâtiment existant sont autorisées

Des zones de non ædificandi liées à la présence de la RN20 sont présentes.

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Règle générale

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées soumises à déclaration
- Industries
- Hébergements hôteliers
- Bureaux
- Commerces
- Artisanat
- Exploitations agricoles ou forestières
- Entrepôts
- les dépôts de matériaux ou de déchets toute nature
- L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane dont la durée est supérieure à trois mois par an
- La création d'un terrain de camping ; La création d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés ;
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'un golf,
- les dépôts et stockages de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les affouillements et exhaussements du sol
- les aires d'accueil des gens du voyage
- les constructions d'établissements recevant du public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes, dans une bande de 5 m de part et d'autre des canalisations de gaz de caractéristiques DN 200 et PMS 40 bar, DN 150 et PMS 40 bar, DN 100 et PMS 40 bar

Dispositions particulières

Les espaces protégés au titre de l'article L 151-19 sont inconstructibles

Pour les espaces verts du domaine du ROUSSAY, il sera fait application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4.

ZONE UH

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. » — [Anc. art. L. 123-1-5, al. 18 en partie, et al. 21.]

En secteur UHb : en sus des interdictions de la règle générale, sont interdites:

- les nouvelles constructions à usage d'habitat
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

En secteur UHg : en sus des interdictions de la règle générale, sont interdites les nouvelles constructions :

- à usage d'habitat

En secteur UHr : est interdite toute construction et installation nouvelles à l'exception des installations agricoles liées à une exploitation agricole d'au moins 0,5 SMI (Surface Minimum d'Installation).

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

Règle générale

- les bureaux, l'artisanat et les commerces à condition qu'ils soient liés à l'habitation principale et exercés dans un local intégré à la construction d'habitation, à condition que la SURFACE DE PLANCHER n'excède pas 1/3 de la surface affectée à l'habitation. Les locaux affectés aux activités artisanales sous réserve que toutes dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie ou d'explosion, pour que l'environnement bâti et naturel n'ait pas à en souffrir et pour éviter toutes nuisances olfactives et sonores.
- sur les terrains urbains cultivés, repérés comme tels aux documents graphiques, seules sont admises les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires au bon fonctionnement des jardins familiaux.
- les affouillements et exhaussements du sol dès lors qu'ils sont soumis à des travaux de construction autorisée
- les bâtiments reconstruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 5 ans dans la limite des surfaces de plancher détruites.
- Les extensions de bâtiments existants au delà de la bande de construction, mise au plan de zonage le long de certaines voies, dans la limite de 20m² de surface de plancher.
- Les constructions d'établissements recevant du public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes sont soumises à l'avis du concessionnaire et de la Direction interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie
 - dans une bande de 35 m de part et d'autre des canalisations de gaz de caractéristiques DN 200 et PMS 40 bar,
 - dans une bande de 30 m de part et d'autre des canalisations de gaz de caractéristiques DN 150 et PMS 40 bar,
 - dans une bande de 15 m de part et d'autre des canalisations de gaz de caractéristiques DN 100 et PMS 40 bar

Dispositions particulières

En secteur UHb :

- les extensions de constructions existantes à condition que la superficie totale de toutes les extensions autorisées n'excède pas 40m² de surface de plancher ;
- les bureaux, l'artisanat à condition qu'ils soient intégrés à l'habitation principale.

En secteur UHg : Ne seront autorisées que les aires d'accueil des Gens du voyage à condition d'une intégration qualitative de l'aire d'aménagement.

En secteur UHr

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles respectent les qualités paysagères des espaces et s'intègrent au site environnant et si elles n'engendrent pas de nuisance pour le voisinage
- les extensions destinées à l'habitat et à l'hébergement hôtelier, et aux bureaux, à l'artisanat à condition du respect des caractéristiques architecturales historiques des bâtiments.
- L'extension des constructions existantes, dans le respect de l'Emprise au sol définie, la surface de plancher est limitée à 50m² dans le prolongement de la construction existante
- Les annexes liées à une construction.
- L'extension possible des exploitations agricoles existantes et des activités agricoles
- les bâtiments reconstruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 5 ans dans la limite de plancher détruites.

ARTICLE 3 : DESSERTE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte au public, en bon état de viabilité.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse sont à éviter, en cas d'impossibilité, elles seront aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les accès doivent avoir une largeur d'au moins 3,50 m lorsqu'ils desservent un logement, une largeur de 5 m lorsqu'ils desservent de 2 à 5 logements et une largeur de 8 m lorsqu'ils desservent plus de 5 logements.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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 sera interdit.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX*a. Eau potable*

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelles qui requiert une alimentation en eau.

*b. Assainissement*** eaux usées*

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire de réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

En secteur UHr

Toutefois, en cas d'impossibilité technique, les constructions seront assainies par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur. La construction devra être raccordée au réseau, dans un délai de deux ans, quand celui-ci sera réalisé.

** eaux pluviales*

Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle. En cas d'impossibilité technique, le raccordement au réseau collectif sera fait en accord avec la commune.

Avant rejet au collecteur ou en milieu naturel, les aménagements doivent garantir la rétention et l'infiltration des eaux pluviales selon un débit de fuite de 1 l/s/ha

Les constructions à usage artisanal ou commercial et tout aménagement d'aires de stationnement de plus de 20 places 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 efficace du milieu naturel.

c. Réseaux divers

Les réseaux d'électricité, de télécommunication et de gaz doivent être enterrés.

ZONE UH

ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

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

Ces dispositions sont également applicables à l'implantation des constructions par rapport aux voies privées.

Pour les terrains donnant sur deux rues, la règle s'appliquera par rapport à la rue faisant face à la plus grande largeur de façade de la construction.

Règles générales

- Les constructions nouvelles à usage principal d'habitation doivent être implantées en retrait d'au moins 5 m de l'alignement ou de la limite de l'emprise de la voie privée
- Les annexes doivent être implantées en retrait d'au moins 5 m de l'alignement ou de la limite de l'emprise de la voie privée
- Les extensions peuvent s'implanter dans la continuité du bâti existant

Dispositions particulières :

Le long des voies suivantes :

- Rue Pasteur :

Les constructions autres que les annexes doivent être implantées soit à l'alignement soit parallèlement à l'alignement avec un retrait compris entre 3,50 m et 5 m par rapport à celui-ci. Les saillies sur l'alignement sont interdites. Les annexes doivent être implantées soit à l'alignement soit à l'arrière de la construction.

- Rue Théodule LUZAY

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit parallèlement à cet alignement avec un retrait compris entre 2 m et 5 m par rapport à celui-ci. Les saillies sur l'alignement sont interdites. Les annexes doivent être implantées soit à l'alignement, soit à l'arrière de la construction.

- La RD 146, entrée Nord d'Etréchy, Avenue de Cocatrix :

Sur la rive Ouest, les constructions et les annexes doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 m de l'alignement du RD 146

Sur la rive Est, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit parallèlement à cet alignement avec un retrait de 5 m. Les saillies sur l'alignement sont interdites. Les annexes doivent être implantées soit à l'alignement soit à l'arrière de la construction.

- Routes de Chauffour, de Vaucelas et du Bas Vaucelas :

Les constructions doivent être implantées à une distance comprise entre 5 et 10 m de l'alignement. Elles doivent également présenter une façade parallèle à la voie ou perpendiculaire à la limite séparative latérale. Les annexes doivent être implantées à au moins 5 m de l'alignement de fait.

- Rue Lulli, Rue des Frères Kennedy, Rue de la Vallée Barbot :

Les constructions nouvelles à usage principal d'habitation seront implantées dans une bande de 25m avec un recul minimum de 5m à partir de l'alignement de la voie.

En secteurs UHc:

Les constructions et les annexes doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 m de l'alignement

Dans le cas d'une construction existante non implantée conformément aux dispositions ci-dessus, l'extension pourra s'implanter dans le prolongement de celle-ci.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments reconstruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 5 ans.

En secteur UHb :

Les extensions des constructions et les annexes doivent être implantées à une distance au moins égale à 15 m de l'alignement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments reconstruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 5 ans.

En secteur UHr:

Les extensions des constructions et les annexes doivent être implantées dans le prolongement des bâtiments existants.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments reconstruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 5 ans.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règles générales pour les constructions :

Les constructions peuvent s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives latérales, soit en retrait. En limite de fond, la marge d'isolement s'applique.

Le retrait par rapport aux limites séparatives, s'il est appliqué, doit être :

- au minimum de 8 m, si l'une des façades en vis-à-vis comporte des baies.
- au minimum de 2,5 m, si elle n'en comporte pas.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.

- La règle d'implantation est différente selon que les constructions ou les parties de construction se situent, ou non, à l'intérieur d'une bande de 25 mètres de profondeur calculée perpendiculairement à l'alignement.

A l'intérieur de cette bande :

Les constructions peuvent s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives latérales, soit en retrait.

Au-delà de cette bande :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Dispositions particulières

Pour les Annexes

Les annexes doivent s'implanter soit sur une limite séparative au moins, soit à une distance comprise entre 1 m et 2,50 m de la limite séparative. La longueur maximale en mitoyenneté de l'annexe ne doit pas excéder 10 m sur l'ensemble du périmètre du terrain.

Dans le cas d'une annexe située à une distance inférieure ou égale à 1,90 m, elle devra présenter un mur sans ouverture en face de la limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments reconstruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 5 ans.

En secteur UHb:

Les constructions et les annexes doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Le retrait par rapport aux limites séparatives doit être :

- au minimum de 8 m, si l'une des façades en vis-à-vis comporte des baies.
- au minimum de 2,5 m, si elle n'en comporte pas.

En limite de fond, la marge d'isolement s'applique.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.

Dans le cas d'une construction existante non implantée conformément aux dispositions ci-dessus, l'extension pourra s'implanter dans le prolongement de celle-ci.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments reconstruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 5 ans.

En secteur UHc :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Le retrait par rapport aux limites séparatives doit être :

- au minimum de 8 m, si l'une des façades en vis-à-vis comporte des baies.
- au minimum de 4 m, si elle n'en comporte pas.

ZONE UH

En limite de fond, la marge d'isolement s'applique.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.

Dans le cas d'une construction existante non implantée conformément aux dispositions ci-dessus, l'extension pourra s'implanter dans le prolongement de celle-ci et ce dans la mesure où la largeur est inférieure ou égale à l'existant.

En secteur UHg

Les constructions et annexes doivent être implantées en retrait d'au moins 5m des limites séparatives.

En secteur UHr:

Les extensions et annexes peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait.

Si les constructions autorisées sont en retrait, la distance d'implantation sera au minimum de :

- 2,5m dans le cas d'une façade aveugle
- 8m pour une façade comportant des baies

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments reconstruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 5 ans.

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Règle générale

La distance entre 2 constructions, situées sur une même propriété, doit être au moins égale à :

- 8 m si une des deux façades comporte des baies
- 4 m, si elle n'en comporte pas.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments reconstruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 5 ans.

Dispositions particulières

En secteur UHc

La distance entre 2 constructions, situées sur une même propriété, doit être au moins égale à :

- 6 m si une des deux façades comporte des baies
- 3 m, si elle n'en comporte pas.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments reconstruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 5 ans.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

Règle générale :

L'emprise au sol des constructions (y compris annexes) ne peut excéder 30% de la superficie totale du terrain. Une bonification de 10% sera attribuée dans le cas où les constructions présentent des normes énergétiques supérieures à la norme en vigueur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments reconstruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 5 ans.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dispositions particulières :

Pour les constructions situées à l'Ouest de la Rue Lormier et au sud de la rue des Vrigneaux

Aucune construction ne pourra être édifiée en dehors de la zone d'implantation figurant sur le plan de zonage (Cf. Extrait Annexe : Zone d'implantation) à l'exception des extensions de bâtiments existants dans la limite de 20m² de surface de plancher.

En secteur UHb :

Pas de CES

En secteur UHc :

L'emprise au sol des constructions et des annexes ne doit pas excéder 25% de la superficie totale du terrain.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments reconstruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 5 ans.

ARTICLE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Règle générale

La hauteur est mesurée en milieu de façade à partir du sol naturel.

La hauteur totale des constructions principales ne doit pas excéder :

- 9 mètres au faîtage
- 6.50m à l'acrotère en cas de toiture terrasse

La hauteur totale des Annexes ne doit pas excéder 3.50m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 4.50m au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments reconstruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 5 ans.

En secteur UHc : la hauteur des constructions est limitée à 12m

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

A l'intérieur du secteur intitulé « règles architecturales particulières » figurant aux documents graphiques : Site Patrimonial Remarquable

Par leur architecture et leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et à la spécificité du caractère architectural urbain et paysager du secteur ancien d'Etréchy.

A l'extérieur de ce secteur

Il convient de se référer aux prescriptions architecturales figurant dans les dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE 12: STATIONNEMENT

Lors de toutes opérations de constructions, de changement de destination ou de réhabilitation d'un bâtiment doivent être réalisées des aires de stationnement

Cf. Annexe 3

ARTICLE 13: ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Règles générales

50% de la superficie totale du terrain doivent être traités en espaces verts pour les terrains > 500m²

35% de la superficie totale du terrain doivent être traités en espaces verts pour les terrains ≤ 500m².

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues ou des plantations de remplacement seront réalisées.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager végétal. La végétation visible depuis le domaine public devra être constituée d'essences locales.

Il sera planté au moins un arbre pour 200 m² de terrain non bâti,

Les espaces protégés au titre de l'article L 151-19 devront être conservés en espaces paysagers ouverts, en prairie et plantés d'arbres de haute tige en bosquet. Les arbres remarquables existants devront être conservés ou remplacés par des essences équivalentes. Un périmètre de non imperméabilisation des sols suffisant devra être maintenu autour des arbres existants.

Pour les espaces verts du domaine du ROUSSAY, il sera fait application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4.

ZONE UH

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. » — [Anc. art. L. 123-1-5, al. 18 en partie, et al. 21.]

Dispositions particulières

En secteur UHc :

- Les plantations existantes doivent si possible être maintenues ou des plantations de remplacement seront réalisées.
- 30 % de la superficie du terrain seront obligatoirement aménagés en espaces verts distincts des aires de stationnement.
- Il sera planté au moins 1 arbre pour 100 m² de terrain non bâti.

ARTICLE 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

ARTICLE 15: OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

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

Les dispositifs de récupération des eaux de pluie seront obligatoires pour les nouvelles constructions.

Afin de valoriser les apports solaires et ainsi limiter les dépenses énergétiques, des réflexions sur l'orientation des futures constructions devront être engagées en amont des permis de construire.

ARTICLE 16: OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les installations, aménagements et constructions autorisées pourront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.