

PLAN LOCAL D'URBANISME D'ONDREVILLE- SUR-ESSONNE



Pièce n° 5 : Règlement écrit

SOMMAIRE

AVERTISSEMENT	3
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....	4
TITRE II - REGLEMENT DE LA ZONE URBAINE (U).....	6
TITRE III - REGLEMENT DE LA ZONE A URBANISER (AU)	16
TITRE IV - REGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE (A)	19
TITRE V - REGLEMENT DE LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (N).....	25

AVERTISSEMENT

Les dispositions issues du décret du 29 décembre 2015 ne s'appliquent pas au présent règlement.

Le décret du 29 décembre 2015 instaurant un contenu modernisé du PLU est entré en vigueur le 1er janvier 2016. Il spécifie que **pour les procédures d'élaboration ou de révision générale en cours initiées avant le 1er janvier 2016**, les dispositions issues du décret s'appliqueront uniquement si une délibération du conseil communautaire ou du conseil municipal se prononçant en faveur de l'intégration du contenu modernisé du PLU intervient au plus tard lors de l'arrêt du projet.

Ni le conseil communautaire ni le conseil municipal n'a délibéré en faveur de l'intégration du contenu modernisé du PLU. Le contenu du projet de PLU est donc issu des dispositions en vigueur avant la réforme.

Dans ce contexte les références du code de l'urbanisme stipulées au niveau réglementaire sont celles du code "ancien".

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application territorial du Plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune d'Ondreville sur Essonne.

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

- 2.1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) se substituent aux règles générales d'utilisation du sol faisant l'objet des articles R 111-1 à R 111-24 du code de l'urbanisme à l'exception des articles R 111-2, R 111-4, R 111-15 relatifs à la localisation et la desserte des constructions, et de l'article R 111-21 concernant l'aspect des constructions. Ces derniers articles, rappelés ci-dessous, restent applicables sur le territoire communal.

Article R 111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R 111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R 111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110.1 et L.110.2. du Code de l'Environnement.

Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111-21

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 à 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.

- 2.2. S'ajoutent aux règles propres du PLU les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique existantes et affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières visées par le décret n°77.861 du 26 juillet 1977 et qui sont figurées sur la liste et le plan des servitudes annexées au PLU.

Article 3 - Division du territoire en zones - terrains classés comme espaces boisés à conserver - emplacements réservés

- 3.1. Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones urbaines dites U, zones à urbaniser dites AU, zones agricoles dites A et zones naturelles dites N, délimitées sur le plan de zonage.
- **Les zones urbaines (U)** qui comporte des secteurs Ua (bourg ancien, zones de bâti ancien de Fousereau, Châtillon, la Groue), U₁ où, pour des raisons paysagères, en application de l'article L115-3 du code de l'urbanisme, seront soumises à déclaration préalable les divisions d'une propriété foncière qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager, Up d'intérêt patrimonial (villa Normande et son jardin, église, place attenante et jardin de l'ancien presbytère), un secteur Ui situé en zone inondable du Plan de Prévention du Risque inondation de l'Essonne au niveau du bourg, secteur Ue de loisirs et d'équipement et un secteur Uj de jardins.
S'y appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II.
 - **La zone à urbaniser (AU : zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation)** à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III.
 - **La zone agricole (A)** qui comporte un secteur Ap d'intérêt paysager à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV.
 - **La zone naturelle (N)** qui comporte des secteurs paysagers Np et Natura 2000 Nna à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V.
- 3.2. Figurent également sur le règlement graphique du P.L.U.:
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts,
 - les terrains classés par le plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer,
 - les éléments de paysage au sens de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

Article 4 - Champ d'application de la règle d'urbanisme**4.1. Adaptations mineures**

Les règles et servitudes définies par le PLU 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.

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

4.2. Permis de démolir

Il est exigible en vertu de l'article :

- R421-28 e du Code de l'urbanisme, en cas de projet de destruction partielle ou totale d'un élément de paysage ou ensemble paysager localisé aux documents graphiques comme devant être protégé au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme.

4.3. Edification des clôtures

Elle est soumise à déclaration préalable en vertu de l'article R421-4 sur l'ensemble du territoire communal conformément à la délibération du conseil municipal en date du 17 juillet 2009.

TITRE II - REGLEMENT DE LA ZONE URBAINE (U)

Caractère de la zone

Cette zone englobe le bourg ancien et l'ensemble des hameaux situés le long de la vallée de l'Essonne (La Groue, Fousseureau, Châtillon) ainsi que tous les secteurs d'extension plus récente qui se sont développés y compris les jardins.

Cette zone déjà urbanisée est desservie par les réseaux.

Hormis pour les secteurs de jardins, les secteurs d'intérêt patrimonial ou inondables qui doivent être préservés, elle est destinée à accueillir des habitations, des commerces, des services et d'une façon générale toute activité ou installation compatible avec le caractère urbain de la zone. Les aires de jeux et de sports, les aires de stationnement ouvertes au public y sont admises.

Elle comprend :

- Un secteur Ua correspondant au bourg ancien ainsi qu'aux zones de bâti ancien de Fousseureau, Châtillon, la Groue, le Moulin de la Groue,
- Un secteur U₁ où, pour des raisons paysagères et écologiques en application de l'article L115-3 du code de l'urbanisme et suite à la délibération du conseil municipal en date du 7 juin 2016, seront soumises à déclaration préalable les "divisions volontaires, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager" (extrait de l'article L115-3 du Code de l'Urbanisme).
- Un secteur Up d'intérêt patrimonial qui porte sur "la Villa Normande" et son jardin, ainsi que l'église, la place attenante et l'ancien jardin du presbytère,
- Un secteur Ui situé en zone inondable du Plan de Prévention du Risque inondation de l'Essonne au niveau du bourg,
- Un secteur Ue de loisirs et d'équipement (ensemble terrain de tennis - parking - lavoir le long de la vallée de l'Essonne, cimetière et son extension),
- Un secteur Uj de jardins,

Des éléments de paysage y ont été identifiés en vertu des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme (se reporter à la pièce 6.7 du PLU).

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

Article U1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- 1.1 Les constructions nouvelles et installations classées ou non de quelque destination que ce soit, entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.
- 1.2 Les dépôts permanents de véhicules et d'épaves.
- 1.3 Les exhaussements et affouillements du sol, à l'exception de ceux liés :
 - liés à la défense incendie, à l'aménagement d'espaces publics,
 - à la construction,
 - à la gestion des eaux pluviales,
 - à l'installation de piscine.

- 1.4 Les garages collectifs (hangars) de plein air non fermés (3 ou 4 cotés), les terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés.
- 1.5 Les constructions de nouveaux bâtiments liés à l'exploitation agricole.
- 1.6 Dans le secteur Up, en plus des interdictions précédentes :
 - Les constructions et les démolitions de bâtiments de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine architectural du secteur.
- 1.7 Dans les secteurs Ui et Uj, en plus des interdictions précédentes, toute création de nouveau logement et de bâtiments destinés à une activité artisanale ou commerciale.
- 1.8 Dans le secteur Ue, toutes occupations et utilisation du sol autres que les ouvrages visés à l'article U2 alinéa 2.6.
- 1.9 Les travaux ayant pour conséquence de détruire ou de porter atteinte de façon notable à un élément de paysage identifié au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme repéré au document graphique.
Par atteinte notable on entend pour les éléments bâtis : non respect de l'aspect extérieur, des proportions et du rythme des ouvertures, non conservation d'éléments de construction traditionnels pré existants visibles, pour les éléments végétaux suppression sans mesure compensatoire de replantation.

Article U2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous conditions :

- 2.1 Les constructions nouvelles et installations nouvelles, classées ou non, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit sous réserve des interdictions mentionnées à l'article U1.
- 2.2 Le stationnement de caravanes et de camping cars, dans la limite de une par habitation et sous réserve de ne pas être visible du domaine public.
- 2.3 Dans le secteur Up :
 - L'extension des bâtiments existants si elle ne porte pas atteinte à leur qualité architecturale dans une limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
 - La construction d'annexes et de piscines sous réserve de ne pas altérer la vue du domaine public sur la façade de la Villa et sur les différents éléments de paysage identifiés.
- 2.4 Dans les secteurs Ui les ouvrages d'intérêt général ou nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve qu'ils soient de faible volume. La création d'un éventuel bassin de rétention d'eau pluviale pourra néanmoins être autorisée quelque soit son volume.
- 2.5 Dans les secteurs Ui et Uj :
 - L'extension des constructions existantes dans une limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

- La construction d'abris de jardin, de piscines, de garages, d'appentis dans la limite de deux supplémentaires par unité foncière à la date d'approbation du PLU.
- 2.6 Dans le secteur Ue :
- les ouvrages d'intérêt général ou nécessaires au fonctionnement des services publics,
 - les aménagements de loisirs (aire de jeu, parcours de santé...).
- 2.7 les extensions des bâtiments existants en zone U (hormis en secteurs Up, Ui, Uj) limitées à 30% maximum de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article U3 - Accès et voirie

- 3.1 Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer excepté en secteur Uj.
- 3.2 Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères soit une largeur minimale de 3m.
- 3.3 Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic et de la visibilité sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale et celle des usagers des accès. En particulier, les portails doivent être installés de manière à ce que les véhicules puissent être stationnés sans empiéter sur la chaussée.
Cette règle peut ne pas s'appliquer en zone Ua si cette obligation accroît le linéaire de mur traditionnel de clôture à démolir.

Article U4 - Desserte par les réseaux

- 4.1 Eau potable
Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.
- 4.2 Assainissement
- a) Eaux usées :
A défaut de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et adapté à la configuration du terrain et à la nature du sol.
L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales ou collecteurs d'hydraulique agricole est interdite.
- b) Eaux pluviales :
En zone U la gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle.
- 4.3 Electricité, télécommunications, télédistribution
Tout raccordement d'une installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Article U5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article U6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**6.1 Zone U et secteurs U₁, U_i, U_e**

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5m. Toutefois une implantation différente peut être acceptée pour des raisons d'impossibilités techniques ou imposée afin de tenir compte du bâti environnant.

6.2 Secteur U_a

- 6.2.1 Les constructions doivent être implantées à l'alignement sur la totalité de la façade ou du moins une partie importante de celle-ci, ou avec un retrait de 5,00 m minimum.

- 6.2.2 Quand la construction ou partie de la construction n'est pas implantée à l'alignement, un mur de matériau identique à celui de la façade ou un mur en pierre ou un muret surmonté d'une clôture en bois ou grille métallique, devra être construit à l'alignement.

La hauteur du mur de clôture ou de l'ensemble muret et grille sera comprise entre 1m80 et 2m.

Les clôtures existantes peuvent être reconstruites à la hauteur initiale.

6.3 Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services public ou d'intérêt collectif,
- aux extensions de constructions existantes dont l'implantation n'est pas conforme aux présentes règles sous réserve de respecter la continuité du bâtiment existant et sans réduire la marge de recul initiale.

Article U7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives.

7.2 Lorsque la construction est implantée en retrait d'une limite séparative, tout point de la construction doit être à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point par rapport à la limite séparative, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres. Les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminée ou de ventilation ne sont pas à prendre en compte pour l'application de cet article.

7.3 Une implantation différente des constructions peut être autorisée soit :

- en cas d'extension de constructions existantes non conformes à la présente règle,
- pour la construction d'ouvrages de faible emprise d'intérêt public.

Article U8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article U9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions situées dans la zone U ne devra pas excéder :

- 60% en secteur Ua,
- 40% pour le reste de la zone U (hormis les secteurs Ue, Ui, Up, Uj).

Secteurs Ue, Up : non réglementé.

Secteurs Ui, Uj : l'emprise au sol est limitée à 20m² au maximum par nouvelle construction autorisée excepté pour les piscines dont l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Article U10 - Hauteur maximale des constructions

10.1 La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus haut du sol naturel ou remblayé jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues).

10.2 **Constructions à usage principal d'habitation**

Elles seront à un niveau hors sol plus un niveau de combles aménageables (éventuellement sous sol, rez-de-chaussée, combles).

En cas d'extension de bâtiments existants non conformes à la présente règle, la hauteur maximale est limitée à celle des constructions existantes.

10.3 **Annexes à l'habitation**

La hauteur maximale des annexes (abris de jardin, garage...) est fixée à 3.50 m à l'égout du toit sauf en cas de modification ou d'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Dans ce cas, la hauteur maximale est limitée à celle des constructions existantes.

10.4 **Autres constructions : bâtiment à vocation d'activité, commerce ou service**

La hauteur maximale des constructions autres est fixée à 9 m.

10.5 Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas d'extension de bâtiments existants actuellement non-conforme à ces règles,
- aux constructions d'utilité publique, de faible emprise et de grande hauteur.

Article U11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 **Dispositions générales**

- 11.1.1 Toute construction ou extension de construction doit s'intégrer dans l'espace architectural qui l'environne et respecter la continuité visuelle et la trame volumétrique des constructions voisines. Cette disposition n'exclue pas la possibilité de choix architecturaux affirmés de qualité ou le recours à des matériaux ou à des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale ou de l'utilisation d'énergie renouvelables.

- 11.1.2 Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
En particulier sont interdits les éléments architecturaux à caractère monumental présentant des caractéristiques architecturales étrangères à la région.

11.2 **Terrassement et mouvement de sol pour l'implantation des constructions**

Terrains "plat" (pente inférieure à 5%)

Sur les terrains plats, sauf impossibilité technique, le niveau du rez-de-chaussée ne doit pas excéder +0.20 m au dessus du terrain naturel. Cette hauteur maximale est mesurée à partir d'une moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas du terrain naturel relevés aux pieds de la construction.

Terrains en pente (supérieure ou égale à 5%)

- Les terrasses et talus nouveaux doivent être intégrés de manière harmonieuse sans altérer la vision paysagère globale.
- Le faitage sera parallèle aux courbes de niveau.

11.3 **Rénovation, aménagement du bâti ancien**

Cet article ne s'applique qu'en secteur Ua et Up.

La réhabilitation du bâti ancien doit être réalisée dans le respect de l'authenticité, de la sobriété et de l'architecture originelle.

Mur en maçonnerie

La mise à nu des matériaux non destinés à apparaître est proscrite.

Si les matériaux sont laissés apparents ils doivent être appareillés simplement avec des joints dits « à pierres vues », dégageant seulement les têtes de pierre.

Les enduits traditionnels à base de mortier de chaux doivent être de teinte neutre.

Les pierres d'angle ou d'encadrement des ouvertures doivent rester apparentes.

Ouvertures

Les percements doivent reprendre les proportions et le rythme de l'architecture locale (ouvertures plus hautes que larges).

Toitures

La réhabilitation à l'identique des toitures traditionnelles doit être réalisée. En cas d'impossibilité technique de réaliser ou de réhabiliter une toiture traditionnelle, les matériaux employés présenteront la même taille et les mêmes tons ou seront en concordance avec les bâtiments attenants.

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leur proportion et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Les châssis seront non saillants et, quand ils sont de même taille, ils seront alignés. Le nombre total de châssis nouvellement créés par versant est limité à une proportion n'excédant pas une unité pour 5 mètres linéaire de toiture.

11.4 Toitures

11.4.1 **Constructions principales et leurs extensions**

Les matériaux autorisés sont la tuile plate de teinte voisine de celles des toitures environnantes, l'ardoise naturelle ou artificielle.

Les toitures des constructions principales sont à deux ou quatre pans d'une inclinaison minimum de 45°.

Pour les extensions les toitures peuvent être à un pan avec une inclinaison minimale de 30°.

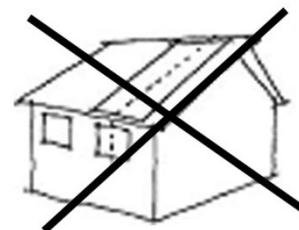
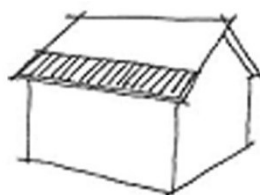
Toitures en terrasse :

- En secteur Up : non autorisées
- En zone U : autorisées uniquement pour les extensions d'habitations.

Les matériaux transparents, translucides sont admis pour les vérandas, les éléments ponctuels architecturaux, les extensions vitrées. Les couvertures métalliques teintées de couleur sombre et mate (type bac acier) sont admises pour les extensions.

Les panneaux solaires seront implantés préférentiellement sur le pan non visible du domaine public.

S'ils sont visibles du domaine public ils seront implantés de préférence dans la partie basse de la toiture.



11.4.2 **Constructions annexes**

Serres et abris de piscine

Les matériaux transparents ou translucides sont admis pour les serres et abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Annexes indépendantes de plus de 20 m² au sol

Les toitures des constructions annexes, indépendantes de la construction principale, de plus de 20m² au sol doivent comporter au moins un pan.

La pente sera adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à :

- toiture à un pan : 15°.
- toiture à 2 pans : 30°.

Dans l'ensemble de la zone U hormis en secteurs Ua et Up

Il n'est pas fixé de règle pour les annexes de moins de 20m² d'emprise au sol. Pour les annexes de plus de 20m² d'emprise au sol, les matériaux utilisés devront respecter l'aspect et la teinte des matériaux de la construction principale.

En secteur Ua et Up

Les annexes de plus de 20m² d'emprise au sol ou les annexes de 5 à 20m² visibles du domaine public devront respecter l'aspect et la teinte des matériaux de la construction principale.

11.5 Façades**11.5.1 Prescriptions générales**

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) devront être enduits ou doublés par un parement.

11.5.2 Constructions principales et leurs extensions

- Les enduits doivent être de nuance claire et de ton neutre.
- Le blanc pur est interdit.

11.5.3 Annexes indépendantes***Dans l'ensemble de la zone U hormis en secteurs Ua et Up***

Il n'est pas fixé de règle pour les annexes de moins de 20m² d'emprise au sol. Pour les annexes de plus de 20m² d'emprise au sol, les matériaux utilisés devront respecter l'aspect et la teinte des matériaux de la construction principale.

En secteur Ua et Up

Les annexes de plus de 20m² d'emprise au sol ou les annexes de 5 à 20m² visibles du domaine public devront respecter l'aspect et la teinte des matériaux de la construction principale.

11.6 Ouvertures et menuiseries

Les teintes vives sont à proscrire pour les menuiseries.

Les portes d'entrées et de garage seront assorties en nature et en couleur aux autres menuiseries.

En secteur Ua :

- Les fenêtres visibles du domaine public seront de proportion plus haute que large.
- Les volets roulants à caisson proéminent sont interdits.

11.7 Vérandas, serres, kiosques, galeries, piscines couvertes

Des matériaux de toitures, de façades et des pentes différents peuvent être autorisés pour ces éléments.

11.8 Clôtures**11.8.1 Clôtures anciennes**

Les clôtures traditionnelles existantes en maçonnerie de moellons seront conservées. Leur modification doit être réalisée dans l'esprit technique et esthétique d'origine.

11.8.2 Clôtures neuves

Les clôtures doivent être sobres et pensées dans la continuité de celles auxquelles elles font suite.

- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) devront être enduits.

- Leur aspect, leur dimension et leurs matériaux tiendront compte, en priorité, de l'aspect et des dimensions des clôtures du secteur afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale. Elles doivent présenter une simplicité de forme et d'aspect.
- Leur hauteur maximale est limitée :
 - Sur rue à 1m80, excepté en secteur Ua où la hauteur doit être comprise entre 1m80 et 2m maximum.
 - En limites séparatives à 2m.
- L'emploi de plaques ciment est interdit sur rue. Sur limites séparatives, une seule plaque peut être admise en soubassement.
- D'une manière générale, il est recommandé de constituer des clôtures perméables, à la fois pour l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la petite faune. Lors de l'installation d'une clôture ou d'un portail, il est souhaitable de laisser un espace en dessous de celle-ci de 10-15 cm de haut pour permettre le passage de la petite faune.

En secteur Ua :

Sur rue elles seront constituées d'un mur plein d'une hauteur de 1m80 à 2m en pierre de pays enduite ou tout autre matériau revêtu d'un enduit ou d'un muret surmonté d'une clôture en bois ou grille métallique.

En limite séparative la hauteur maximale est limitée à 2m.

11.9 Dispositions diverses

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées en cas de :

- extension ou aménagement de construction existante non conforme aux prescriptions ci-dessus,
- équipement collectif, public ou privé, nécessitant par sa fonction l'utilisation de matériaux spécifiques,
- pour permettre une harmonisation de la construction avec celles édifiées sur le terrain ou sur les parcelles attenantes,
- impératif technique,
- recours à des matériaux ou à des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

Article U12 – Stationnement

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et équipements doit être assuré en dehors des voies publiques. Il doit être proportionné à l'utilisation des locaux et équipements.

12.2 Habitations individuelles, collectives

Il est exigé au minimum deux places de stationnement pour tout logement créé sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat où une seule place par logement est demandée.

En cas de division de parcelles ou de bâtiments il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement résultant de la division effectuée.

Excepté en secteur Ua le principe d'une entrée charretière pourra être imposé pour des raisons de sécurité routière.

Article U13 - Espaces libres - plantations – espaces boisés classés

Les arbres existants doivent être préservés au maximum.
Les constructions doivent être implantées de manière à respecter les plus beaux sujets.
Pour les haies le recours aux essences locales est conseillé.

Les espaces boisés figurés au plan par une trame de ronds sont classés espaces boisés à conserver. Ils sont soumis au régime de l'article L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme qui 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.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article U14 - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

SECTION IV- CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX**Article U15 - Performances énergétiques et environnementales**

Sont recommandés :

- Pour les espaces réservés aux stationnements, l'aménagement de stationnements végétalisés ou filtrants afin de réduire les espaces imperméabilisés.
- L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...),
- L'utilisation de matériaux durables pour la construction,
- Une orientation et conception des constructions qui vise à limiter la consommation d'énergie.

En secteur Uj les eaux pluviales des nouvelles toitures seront collectées et stockées. Le stockage en cuve permettra l'utilisation de ces eaux en extérieur pour l'arrosage et le nettoyage.

Quoiqu'il en soit, toutes ces installations devront être conformes à l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Article U16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles constructions à usage d'habitation ou d'activité doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

TITRE III - REGLEMENT DE LA ZONE A URBANISER (AU)

Caractère de la zone AU

Cette zone est destinée à accueillir une urbanisation future et satisfaire aux besoins d'extension du bourg d'Ondreville sur Essonne.

Cette zone AU doit être urbanisée de façon organisée afin d'éviter que subsistent des parcelles de formes ou de tailles qui les rendent inconstructibles, ou que des fonds de parcelles soient enclavés.

Les demandes isolées d'autorisation de construire ou les opérations d'aménagement ou d'habitat groupé d'une certaine taille peuvent y être autorisées sans modification ou révision du P.L.U. sous réserve :

- qu'elles s'intègrent à un schéma d'organisation d'ensemble de la zone,
- que la réalisation des équipements soit assurée par l'aménageur.

Une Opération d'Aménagement et de Programmation est définie pour cette zone.

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

Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toute construction, installation ou type d'occupation des sols autres que ceux mentionnés à l'article AU 2 .

Article AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières :

2.1. Ne sont admis que :

- les équipements publics,
- les ouvrages d'utilité publique.
- les opérations à usage d'habitat, les opérations d'aménagement ou ensembles de constructions groupées ainsi que l'équipement commercial ou de bureaux d'accompagnement et services s'il y a lieu, à condition :
 - qu'elles s'intègrent à un schéma d'organisation d'ensemble de la zone,
 - que soient réalisés, après en avoir fait la demande, les équipements nécessaires à l'opération, ces équipements étant conçus en fonction de l'aménagement de l'ensemble de la zone.
 - qu'elles respectent l'orientation d'aménagement et de programmation définie pour la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Pour les caractéristiques des secteurs AU, la réglementation applicable pour cette section est celle définie dans les sections II et III du règlement de la zone U excepté pour les articles 9, 12 et 13.

Article AU 9- Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la surface totale de l'unité foncière.

Article AU 12 - Stationnement

- 12.1. Il est exigé au minimum deux places pour tout logement neuf créé, sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat où une seule place par logement est demandée.
- 12.2. Pour les ensembles de plus de 2 logements il est exigé un local en rez de chaussé, clos, couvert, éclairé et aménagé :
- de 1m² pour 50m² de surface de plancher,
 - de 5m² minimum.
- 12.3. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions à usage d'activité artisanale, industrielle, commerciale de plus de 200 m² de surface de vente ou de bureaux , doit être assuré en dehors des voies publiques.
- 12.4. Les emplacements de stationnement seront perméables et/ou végétalisés afin de réduire les espaces imperméabilisés.

Article AU 13 - Espaces libres et plantations

- 13.1. Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de manière à respecter les plus beaux sujets.
- 13.2. Les espaces libres, y compris les aires de stationnement, doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 200 m² d'espaces libres.
- 13.3. Pour les haies le recours aux essences locales est conseillé.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AU 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (C.O.S.).

SECTION IV- CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX

Article AU15- Performances énergétiques et environnementales

15.1. De manière générales les constructions nouvelles prendront 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 urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

15.2. Hormis pour les toitures végétalisées, il serait souhaitable que les eaux pluviales de toiture soient collectées et stockées. Le stockage en cuve permet l'utilisation des eaux en extérieur pour l'arrosage et le nettoyage ou en intérieur sur un double réseau.

Quoiqu'il en soit, toutes ces installations devront être conformes à l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Article AU16- Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles constructions à usage d'habitation ou d'activité doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

TITRE IV - REGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE (A)

Caractère de la zone

Elle est constituée par les parties du territoire communal réservées à l'activité agricole qu'il convient de protéger de l'urbanisation pour ne pas y porter atteinte.

Elle comporte deux secteurs Ap de sensibilité paysagère (entrée ouest du bourg, cône de vue sur le bourg ancien et l'église, cône de vue sur la ferme des Plaines) où aucune construction n'est autorisée.

Des éléments de paysage y ont été identifiés, en vertu des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme. Un bâtiment à la ferme des Plaines a été désigné comme susceptible de changer d'affectation sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole.

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

Article A1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Sont interdites dans la zone A toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article A2 alinéas 2.1 à 2.4.
- 1.2 Dans le secteur Ap sont interdites toute construction et utilisation du sol.
- 1.3 Les travaux ayant pour conséquence de détruire ou de porter atteinte de façon notable à un élément de paysage identifié au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme repéré au document graphique.
Par atteinte notable on entend pour les éléments bâtis : non respect de l'aspect extérieur, des proportions et du rythme des ouvertures, non conservation d'éléments de construction traditionnels pré existants visibles ; pour les éléments végétaux suppression sans mesure compensatoire de replantation.

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

- 2.1 Les constructions et installations, y compris les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que les silos de stockage et d'approvisionnements nécessaires aux exploitations agricoles.
- 2.2 Les constructions et installations, y compris les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne remettent pas en cause la vocation agricole de la zone.
- 2.3 Les habitations et annexes liées et nécessaires aux exploitations agricoles à condition :
 - qu'elles soient situées dans un rayon de 30m des bâtiments d'exploitation de façon à former un regroupement architectural avec ceux-ci sauf contraintes techniques et sanitaires,
 - qu'elles ne portent pas atteinte au caractère des sites dans lesquels elles s'intègrent.
- 2.4 Les installations classées à conditions d'être liées aux exploitations agricoles.

- 2.5 Le changement de destination des bâtiments désignés comme tels sur le plan de zonage, sous réserve qu'il ne compromette pas la pérennité de l'exploitation agricole.
Conformément à l'article L151-11 du code de l'urbanisme le changement de destination sera soumis à l'avis conforme de la Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A3 - Accès et voirie

- 3.1 Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer.
- 3.2 Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...
- 3.3 Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale et celle des usagers des accès. En particulier, les portails doivent être installés de manière à ce que les véhicules puissent être stationnés sans empiéter sur la chaussée.

Article A4 - Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement

a) Eaux usées :

A défaut de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et adapté à la configuration du terrain et à la nature du sol.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales ou collecteurs d'hydraulique agricole est interdite.

b) Eaux pluviales :

En cas d'existence d'un réseau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau public, la gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle.

4.3 Electricité, télécommunications, télédistribution

Tout raccordement d'une installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Article A5 - Superficie minimale des terrains

Non règlementé.

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

- 6.1 Les constructions et installations doivent être implantées à au moins 10 mètres de l'alignement.
- 6.2 Une implantation différente peut être autorisée pour :
- l'extension de constructions existantes non conformes à la présente règle,
 - les ouvrages d'intérêt général ou nécessaires aux services publics sous réserve qu'ils soient de faible emprise (transformateurs, pylônes...),
 - les abris de station de pompage nécessaires à l'exploitation agricole.

Article A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Tout point de la construction doit être à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point par rapport à la limite séparative, cette distance n'étant jamais inférieure à 5 mètres. Les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminée ou de ventilations ne sont pas à prendre en compte pour l'application de cet article.
- 7.2 Une implantation différente peut être autorisée pour :
- l'extension de constructions existantes non conformes à la présente règle,
 - les ouvrages d'intérêt général ou nécessaires aux services publics sous réserve qu'ils soient de faible emprise (transformateurs, pylônes...).

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

Non règlementé.

Article A9 - Emprise au sol

Non règlementé.

Article A10 - Hauteur des constructions

- 10.1 La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus haut du sol naturel ou remblayé jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues) ou à l'égout du toit lorsque cela est précisé.
- 10.2 Les constructions à usage d'habitation seront à un niveau maximum hors sol plus un niveau de combles (rez-de-chaussée + combles).
En cas d'aménagement (y compris les changements de destination), de modification ou d'extension de bâtiments existants non conformes à la présente règle, la hauteur maximale est limitée à celle des constructions existantes.
- 10.3 Pour les autres constructions autorisées une hauteur maximale des constructions peut être imposée si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

Article A11 - Aspect extérieur

11.1 Dispositions générales

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 Rénovation, aménagement du bâti ancien

La réhabilitation du bâti ancien doit être réalisée dans le respect de l'authenticité, de la sobriété et de l'architecture originelle.

Mur en maçonnerie

La mise à nu des matériaux non destinés à apparaître est proscrite.

Si les matériaux sont laissés apparents ils doivent être appareillés simplement avec des joints dits « à pierres vues », dégageant seulement les têtes de pierre.

Les enduits traditionnels à base de mortier de chaux doivent être de teinte neutre.

Les pierres d'angle ou d'encadrement des ouvertures doivent rester apparentes.

Ouvertures

Les percements doivent reprendre les proportions et le rythme de l'architecture locale.

Toitures

La réhabilitation à l'identique des toitures traditionnelles doit être réalisée. En cas d'impossibilité technique de réaliser ou de réhabiliter une toiture traditionnelle, les matériaux employés présenteront la même taille et les mêmes tons ou seront en concordance avec les bâtiments attenants.

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leur proportion et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Les châssis seront non saillants et, quand ils sont de même taille, ils seront alignés. Le nombre total de châssis nouvellement créés par versant est limité à une proportion n'excédant pas une unité pour 5 mètres linéaire de toiture.

11.3 Toitures

Habitations

Les toitures des habitations seront composées de deux pans à 4 pans d'une inclinaison d'au moins 45°. Les matériaux autorisés sont la tuile plate de ton brun et l'ardoise naturelle ou artificielle.

Bâtiments agricoles

Pour les bâtiments agricoles l'emploi d'autres matériaux est admis. Toutefois, au titre de l'harmonie avec le caractère bâti environnant, les teintes vives sont interdites.

11.4 Façades

Habitations

- Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) doivent être enduits.
- Les enduits doivent être de nuance claire et de ton neutre.

Bâtiments agricoles

Les teintes vives ainsi que le blanc pur sont interdits

Les bardages métalliques doivent présenter un ton mat.

Les bardages bois doivent être de teinte naturelle.
Ses règles ne s'appliquent pas aux bâtiments d'élevage et aux serres.

11.5 - Clôtures non agricoles

Les clôtures doivent être :

- composées de matériaux similaires ou en harmonie avec les éléments de façade de la construction,
- les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) doivent être enduits.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2m.

L'emploi de plaques de ciment est interdit sur rue. Sur limites séparatives, une seule plaque peut être admise en soubassement.

D'une manière générale, il est recommandé de constituer des clôtures perméables, à la fois pour l'écoulement des eaux de ruissellement et le passage de la petite faune. Lors de l'installation d'une clôture ou d'un portail, il est souhaitable de laisser un espace en dessous de celle-ci de 10-15 cm de haut pour permettre le passage de la petite faune.

11.6 - Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées en cas de :

- extension ou aménagement de construction existante non conforme aux prescriptions ci-dessus,
- recours à des matériaux ou à des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

Article A12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article A13 - Espaces libres - plantations - espaces boisés classés

Aux abords des nouveaux bâtiments d'élevage et silos des prescriptions particulières peuvent être imposées afin de favoriser l'intégration de ces constructions dans le site environnant.

Les arbres existants doivent être préservés au maximum.

Les constructions doivent être implantées de manière à respecter les plus beaux sujets.

Les espaces boisés figurés au plan par une trame de ronds sont classés espaces boisés à conserver. Ils sont soumis au régime de l'article L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme qui 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.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A14 - Coefficient d'occupation du sol

Non règlementé.

SECTION IV- CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX

Article A15- Performances énergétiques et environnementales

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

Article A16- Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles constructions à usage d'habitation doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

TITRE V - REGLEMENT DE LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (N)

Caractère de la zone

Cette zone correspond essentiellement à la vallée de l'Essonne ainsi qu'aux boisements et pelouses du coteau au sud de la commune. Elle englobe également un îlot boisé dans la plaine, une zone d'agrément à l'Est de Chatillon, des terrains cultivés et d'agrément en entrée ouest du bourg dans le cône de vue sur l'église et le bâti ancien. Cette zone doit être protégée en raison de ses intérêts paysagers et écologiques.

La vallée de l'Essonne, également sillonnée par le ruisseau la Noue, est pour partie en zone d'aléa vis-à-vis du risque inondation. Elle est occupée par des boisements alluviaux, dont certains inclus dans le site Natura 2000 de la vallée de l'Essonne et des roselières, ces milieux présentent un intérêt écologique certain. Elle comporte également du bâti isolé constitué de moulins et bâtiments liés (La Groupe, Francorville, Châtillon).

Les boisements du coteau présentent un intérêt paysager et faunistique, quant aux pelouses leur richesse écologique est reconnue par une désignation en tant que site Natura 2000.

Un espace dégagé en entrée ouest du bourg offre une vue de qualité sur l'église et l'habitat ancien qu'il y a lieu de maintenir.

Cette diversité a conduit en zone N à définir plusieurs secteurs :

- Un secteur Nna correspondant aux sites Natura 2000,
- Un secteur Np correspondant à des espaces verts public, un ensemble de jardins et une parcelle agricole, situés dans le cône de vue en entrée ouest du bourg sur l'église et le bâti ancien,

Des éléments de paysage y ont été identifiés, en vertu des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme.

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

Article N1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article N2.
- 1.2 Dans le secteur Np sont interdites toute construction et utilisation du sol.
- 1.3 Les travaux ayant pour conséquence de détruire ou de porter atteinte de façon notable à un élément de paysage identifié au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme repéré au document graphique.
Par atteinte notable on entend pour les éléments bâtis : non respect de l'aspect extérieur, des proportions et du rythme des ouvertures, non conservation d'éléments de construction traditionnels pré existants visibles ; pour les éléments végétaux suppression sans mesure compensatoire de replantation.

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

- 2.1 Peuvent être admis sous réserve de ne pas porter atteinte de façon notable aux milieux naturels et aux paysages :
- les ouvrages d'intérêt général ou collectif, les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics qui ne peuvent être implantés ou réalisés en d'autres lieux.
 - pour les bâtiments identifiés dans le règlement graphique le changement de destination sous réserve qu'il ne compromette pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site. Conformément à l'article L151-11 du code de l'urbanisme le changement de destination sera soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.
 - les extensions des habitations existantes dans la limite de :
 - 50% de surface de plancher à la date d'approbation du PLU pour les habitations de moins de 100m² de surface de plancher (date référence : approbation du PLU).
 - 30% de surface de plancher à la date d'approbation du PLU pour les habitations de plus de 100m² de surface de plancher (date référence : approbation du PLU).
 - La création d'un parking au Moulin de Châtillon tel que positionné sur l'OAP relative à ce moulin.
- 2.2 **Secteur Nna**
Peuvent être admis sous réserve de ne pas porter atteinte de façon notable aux milieux naturels et aux paysages les aménagements nécessaires à la préservation, à la mise en valeur et à la découverte des sites naturels.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**Article N3 - Accès et voirie**

- 3.1 Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer.
- 3.2 Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...
- 3.3 Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale et celle des usagers des accès. En particulier, les portails doivent être installés de manière à ce que les véhicules puissent être stationnés sans empiéter sur la chaussée.

Article N4 - Desserte par les réseaux

- 4.1 Eau potable
Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.
- 4.2 Assainissement
- a) Eaux usées :
A défaut de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et adapté à la configuration du terrain et à la nature du sol.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales ou collecteurs d'hydraulique agricole est interdite.

b) Eaux pluviales :

En cas d'existence d'un réseau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau public, la gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle.

4.3 Electricité, télécommunications, télédistribution

Tout raccordement d'une installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Article N5 - Superficie minimale des terrains

Non règlementé.

Article N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale et emprises publiques

6.1 Les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de l'alignement.

6.2 Une implantation différente peut être autorisée pour :

- l'extension de constructions existantes non conformes à la présente règle,
- les ouvrages d'intérêt général ou nécessaires aux services publics sous réserve qu'ils soient de faible emprise (transformateurs, pylônes...),
- les abris de station de pompage nécessaires à l'exploitation agricole.

Article N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions peuvent être implantées sur limite(s) séparative(s) ou en retrait de ces limites d'au moins 3 mètres.

7.2 Une implantation différente peut être autorisée pour :

- l'extension de constructions existantes non conformes à la présente règle,
- les ouvrages d'intérêt général ou nécessaires aux services publics sous réserve qu'ils soient de faible emprise (transformateurs, pylônes...).

Article N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article N9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions situées dans la zone N ne devra pas excéder 40%.

Article N10 - Hauteur des constructions

Les constructions à usage d'habitation seront à un niveau maximum hors sol plus un niveau de combles (rez-de-chaussée + combles).

En cas d'aménagement (y compris les changements de destination), de modification ou d'extension des habitations existantes non conformes à la présente règle, la hauteur maximale est limitée à celle des constructions existantes.

Article N11 - Aspect extérieur

11.1 Dispositions générales

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 Rénovation, aménagement du bâti ancien

La réhabilitation du bâti ancien doit être réalisée dans le respect de l'authenticité, de la sobriété et de l'architecture originelle.

Mur en maçonnerie

La mise à nu des matériaux non destinés à apparaître est proscrite.

Si les matériaux sont laissés apparents ils doivent être appareillés simplement avec des joints dits « à pierres vues », dégageant seulement les têtes de pierre.

Les enduits traditionnels à base de mortier de chaux doivent être de teinte neutre.

Les pierres d'angle ou d'encadrement des ouvertures doivent rester apparentes.

Ouvertures

Les percements doivent reprendre les proportions et le rythme de l'architecture locale.

Toitures

La réhabilitation à l'identique des toitures traditionnelles doit être réalisée. En cas d'impossibilité technique de réaliser ou de réhabiliter une toiture traditionnelle, les matériaux employés présenteront la même taille et les mêmes tons ou seront en concordance avec les toitures des bâtiments attenants.

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leur proportion et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Les châssis seront non saillants et, quand ils sont de même taille, ils seront alignés. Le nombre total de châssis nouvellement créés par versant est limité à une proportion n'excédant pas une unité pour 5 mètres linéaire de toiture.

11.3 Toitures

Annexes accolées (autres que vérandas, serres, galeries, piscines couvertes)

Les modes de couverture des annexes accolées sont les mêmes que ceux des bâtiments principaux.

11.4 Façades

Habitations

- Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) doivent être enduits.
- Les enduits doivent être de nuance claire et de ton neutre.

11.5 - Clôtures

Les clôtures doivent être :

- composées de matériaux similaires ou en harmonie avec les éléments de façade de la construction,
- les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) doivent être enduits.

Leur hauteur maximale est limitée :

- Sur rue à 1m80,
- En limites séparatives à 2m.

L'emploi de plaques de ciment est interdit sur rue. Sur limites séparatives, une seule plaque peut être admise en soubassement.

D'une manière générale, il est recommandé de constituer des clôtures perméables, à la fois pour l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la petite faune. Lors de l'installation d'une clôture ou d'un portail, il est souhaitable de laisser un espace en dessous de celle-ci de 10-15 cm de haut pour permettre le passage de la petite faune et notamment des hérissons.

11.6 - Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées en cas de :

- extension ou aménagement de construction existante non conforme aux prescriptions ci-dessus,
- impératif technique,
- recours à des matériaux ou à des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

Article N12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et équipements doit être assuré en dehors des voies publiques. Il doit être proportionné à l'utilisation des locaux et équipements.

Article N13 - Espaces libres - plantations - espaces boisés classés

Les arbres existants doivent être préservés au maximum.

Les constructions doivent être implantées de manière à respecter les plus beaux sujets.

Les espaces boisés figurés au plan par une trame de ronds sont classés espaces boisés à conserver. Ils sont soumis au régime des articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme qui 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.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N14 - Coefficient d'occupation du sol

Non règlementé.

SECTION IV - CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX

Article N15- Performances énergétiques et environnementales

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

Article N16- Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.