

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

N et Ns

Cette zone correspond aux grands ensembles naturels qui ponctuent le territoire communal. Il s'agit de la ceinture verte des Hauldres, du bois de la Garenne, de la zone de la Motte (une ZNIEFF y est recensée – Zone naturelle d'intérêt faunistique et floristique) ainsi que des secteurs formant la ceinture verte à l'ouest et au sud du centre bourg. La ligne ferroviaire traverse la zone vers l'est.

La zone comprend un sous-secteur NS, couvrant le Parc des sports, qui peut recevoir avec des capacités d'accueil très limitées certains types de constructions ou d'aménagements en lien avec la vocation sportive et loisirs des lieux ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N/1. Les occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Toutes nouvelles constructions à usage d'habitation, d'artisanat, d'industrie, de commerces ou de services sauf celles visées à l'article 2
- 1.2. Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les utilisations du sol autorisées, sauf ceux visés à l'article 2
- 1.3. Les entrepôts ainsi que les dépôts de matériel et matériaux, organisés ou non, de ferraille, de combustibles solides ou liquides, ou de déchets
- 1.4. Les dépôts de véhicules
- 1.5. Les garages collectifs de caravanes
- 1.6. Les terrains de camping caravanning ainsi que les habitations légères de loisirs
- 1.7. Les établissements recevant du public (ERP) de plus de 300 personnes et les immeubles de grande hauteur dans les zones d'effets SUP2 et SUP3 délimitées autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures ou de produits chimiques.

Article N/2. Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- 2.1. Sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause, et d'une bonne intégration au paysage des constructions ou installations :
 - Les constructions nécessaires à l'entretien et à la gestion des espaces naturels,
 - Les constructions et installations nécessaires et à la desserte automobile ou cycliste,
 - Les constructions liées à l'étude, l'observation ou la recherche sur les milieux naturels,
 - Les ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales et à l'aménagement de bassins de rétention,
 - Les exhaussements et affouillements du sol liés à l'aménagement paysager d'espaces libres,
 - Les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des pipelines TRAPIL,
 - Les constructions à usage d'habitation strictement indispensables au fonctionnement, à la surveillance et la sécurité des établissements autorisés,
 - Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.2. Dans les secteurs Ns, et sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause, et d'une bonne intégration au paysage des constructions ou installations, sont également autorisés :
 - Les aires de jeux ou de sports ouvertes au public et les constructions et installations strictement liées aux sports et jeux,
 - Les aménagements et constructions liés à la réalisation de jardins familiaux.

- 2.3.** Les établissements recevant du public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes et les immeubles de grande hauteur, dans la zone SUP1 de part et d'autre des canalisations de transport de matières dangereuses telle que figurant au plan n°12 des servitudes, sous réserve de :
- l'avis favorable du transporteur rendu au vu d'une analyse de compatibilité prévue à l'article R.431-16 j) du code l'urbanisme et conforme aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014.
 - ou l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R.555-31 du code de l'environnement.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N/3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Principes

3.1.1. Pour être constructible, tout terrain doit être accessible directement d'une voie de desserte ouverte à la circulation automobile.

3.1.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques répondant à l'importance et à la destination des constructions à édifier et permettant de satisfaire aux exigences d'accès, de défense incendie et de collecte des ordures ménagères conformément aux règlements en vigueur.

Article N/4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux

4.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2. Assainissement

Les systèmes d'assainissement envisagés devront être conformes au cahier des prescriptions techniques de la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart.

4.2.1. Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires artisanales devra être soumis à un pré traitement par des ouvrages appropriés.

Les systèmes d'assainissement autonomes sont interdits.

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

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil).

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur les terrains devront garantir leur évacuation dans le dit réseau.

Toute évacuation dans le réseau public des eaux de surface s'effectuera après traitement par des ouvrages appropriés (débourbeur, déshuileur, séparateur d'hydrocarbures...).

4.3. Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble, lotissements ou ensembles de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

4.4. Ordures ménagères

Compte tenu de la mise en service de la collecte sélective des déchets, des locaux spécifiques de stockage seront obligatoirement réalisés dans les constructions. Ils devront être dimensionnés de façon à pouvoir répondre aux besoins liés au tri sélectif tel qu'il est pratiqué sur le territoire communal à la date du dépôt du permis de construire.

4.5. Entretien des réseaux

Il importe au constructeur de prendre toutes dispositions pour réserver le libre passage et l'accès aux réseaux de gaz, de chauffage urbain et d'électricité, tels que décrits dans les annexes jointes au présent PLU.

Article N/5. Superficie minimale des terrains

Sans objet

Article N/6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Principes

Les constructions doivent être obligatoirement édifiées à au moins 1 mètre de l'alignement des voies ou emprises publiques existantes ou à créer.

6.2. Marge de recul

En bordure de l'autoroute A5a, il sera aménagé un espace paysager de 25 mètres minimum d'emprise.

Dans cette profondeur réservée aux espaces libres, pourraient être implantées des aires de jeux ou des aires de stationnement plantées à raison d'un arbre pour 100 m² d'espace libre.

6.3. Equipements publics

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou à l'intérêt collectif.

Article N/7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Principes

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites latérales et de fond de parcelle et observer un retrait au moins égal à 1 mètre.

7.2. Equipements publics

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou à l'intérêt collectif.

Article N/8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. Principes

Lorsque plusieurs constructions non contiguës sont implantées sur une même propriété, elles doivent respecter une distance au moins égale à 5 mètres.

8.2. Equipements publics

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou à l'intérêt collectif.

Article N/9. Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article N/10. Hauteur maximale des constructions

Sans objet

Article N/11. Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage

11.1. Principes

L'aspect des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier devra être étudié de manière à ne pas 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.

11.2. Clôtures

Tant en bordure de voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Article N/12. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1. Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et doit s'intégrer au caractère naturel des espaces.

12.2. Habitations autorisées au titre de l'article N/2.1

- 2 places de stationnement par logement dont une au moins couverte

Article N/13. Obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de loisirs et de plantations

- 13.1.** L'implantation des constructions doit être pensée en fonction des arbres existants. Toutefois, dans le cas où ces arbres empêcheraient la réalisation d'une construction, par ailleurs conforme aux autres dispositions d'urbanisme applicables, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres en nombre égal à celui des arbres abattus.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article N/14. Coefficient d'occupation du sol

Sans objet