

Département de l'ESSONNE
Commune de CHEVANNES



PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°5 : REGLEMENT

Modification simplifiée du PLU

Dans le cadre de la modification simplifiée, les évolutions apportées au dossier apparaissent **en rouge**

Elaboration du PLU
Document arrêté le : 17/10/2016
Modification simplifiée approuvée le :
XXX 2026

Document approuvé le :

IngESPACES

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire



Environnement - Infrastructures - Urbanisme

Siège social : 23 rue Alfred Nobel - 77420 Champs-sur-Marne

Tel : 01.64.61.86.24 - Fax 01.60.05.03.62 - Email : ingespaces@wanadoo.fr

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone N correspond à l'ensemble des espaces naturels qu'il convient de protéger et de mettre en valeur en raison de la qualité de ces sites.

Cette zone N comprend un secteur Ng lié à la présence d'un golf.

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

ARTICLE N-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone N, tout ce qui n'est pas visé à l'article N-2 est interdit.

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

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

Dans l'ensemble de la zone N sont autorisés :

Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation forestière.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou équipements d'intérêt collectif.

En outre, dans le secteur Ng, sont autorisés :

- les aménagements ~~légers et temporaires de sols~~ à condition qu'ils soient liés à l'activité du golf existant, ~~à la renaturation ou à la mise en valeur écologique du site ;~~
- Les exhaussements et affouillements du sol liés aux constructions et utilisations du sol autorisées dans le secteur et sous réserve :
 - d'une bonne intégration paysagère ;
 - qu'ils ne compromettent la fonctionnalité des corridors humides ;
 - qu'ils n'accentuent pas les ruissellements d'eaux météoriques hors du site en prévoyant une gestion des eaux à l'échelle du secteur ;
 - qu'ils contribuent à renforcer les continuités écologiques à l'échelle du secteur ;
 - qu'ils participent à la création à terme d'une diversité de milieux naturels pour la faune et la flore locale.

2 - Protections, risques, nuisances

La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.

Risque d'inondation

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

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N-3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Concernant le ramassage des ordures ménagères, des recommandations sont présentes en annexe du règlement.

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

1 – Eau potable

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

2 – Eaux usées

Dans la zone relevant de l'assainissement collectif, le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

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

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

3 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur une unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Les eaux pluviales doivent être prioritairement récupérées, puis en cas de trop plein, infiltrées sur la parcelle si le sol et le substrat le permettent.

Si l'infiltration est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltré est rejeté dans le réseau public avec un débit de fuite maximal autorisé de 1l/s/ha si, et seulement si, le réseau d'assainissement pluvial peut recueillir le débit et le volume supplémentaire.

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie totale des projets ou des parcelles urbanisées concernées, et non pour la seule surface nouvellement imperméabilisée. Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence au minimum décennale. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'assainissement créés doivent être en mode séparatif. Les opérations doivent faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les eaux pluviales issues des voiries, parkings, etc. devront, au cas par cas, faire l'objet d'un traitement spécial, avant leur rejet dans le réseau collectif.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, devra, au cas par cas, s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

4 – Desserte électricité, téléphone et câble

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, fibre optique, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

ARTICLE N-5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par la loi ALUR.

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

Les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 8 mètres de l'axe de la voie publique ou de l'emprise des voies privées existantes ou à créer.

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

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

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

Les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 8 mètres des limites séparatives.

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

- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure
- l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
 - que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives

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

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

ARTICLE N-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'affouillement et/ou d'exhaussement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage) ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du point médian du terrain naturel d'assiette du bâtiment.

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume, s'adapter au terrain naturel et s'intégrer au paysage et à l'environnement bâti.

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

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

A cet effet, il devra être réalisé des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes et pour les divisions de propriétés qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation et pour les changements de destination des constructions existantes.

Cette obligation s'applique sans préjudice de l'obligation ou non d'une quelconque autorisation préalable.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions minimales de 2,5 m x 5 m.

2 - Nombre d'emplacements automobiles

Le nombre de places doit répondre aux besoins créés par la construction en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces locales en nombre équivalent.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 8 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² soit 4 places de la superficie affectée à cet usage.

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

Article supprimé par la loi ALUR.

SECTION 3 – DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES**ARTICLE N-15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables et durables
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique durable pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,...et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés.

Toitures terrasse

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

ARTICLE N-16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.