

ZONE N

Cette zone correspond aux espaces naturels ou boisés remarquables de la commune : Coteau des Vignes, Parc d'Avaucourt, abords de l'Orge, parc d'Ozonville, jardins du collège St Charles, certains jardins de Mons, cimetière communal. Tous ces espaces sont considérés comme faisant partie du « maillage vert » de la commune.

Le règlement a pour but de protéger les espaces naturels ou boisés remarquables.

Certains espaces situés en zones N sont soumis aux prescriptions du PPRI de la Seine (voir documents spécifiques en annexes du présent PLU).

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article N 1 : Occupations et utilisations des sols interdites

- L'artisanat, l'industrie et le commerce
- Les aires de stockage de matériaux.
- Les casses-auto et les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles solides et véhicules hors d'usage.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Le stationnement de caravanes et les installations de camping soumises à autorisation préalable
- L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale.

Et d'une manière générale, sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature non mentionnées à l'article N 2.

Article N 2 : Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Sont admis, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les ouvrages nécessaires à l'aménagement des promenades, à l'entretien des espaces naturels, à l'extension du cimetière ;
- les équipements légers destinés à recevoir du public, sous réserve que leur implantation soit justifiée par l'ouverture au public de la zone ; qu'ils ne portent pas atteinte à l'écosystème et à la valeur paysagère de la zone ; qu'ils ne posent pas de problème de gestion incompatible avec la préservation de la zone.
- l'amélioration ou la confortation des constructions existantes à usage exclusif d'habitation ou d'équipements scolaire et sanitaire, sans extension du volume bâti.

Sur les zones concernées par un aléa fort de retrait-gonflement des argiles (cf. annexe du présent PLU) :

- Les projets urbains devront prendre en compte ce risque.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Les règles édictées aux articles N3 à N5 et N8 à N11 et N13 à N16 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article N 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1 Accès

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées en bon état de viabilité, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des bâtiments projetés.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et notamment celle des personnes à mobilité réduite. Ils doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

3.2 Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection des piétons, d'enlèvement des ordures ménagères, et être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment quand ils entraînent des manœuvres de véhicules lourds ou encombrants.

Article N 4 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et autres types de réseaux

Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement d'assainissement du SIVOA, établis en application du Code de Santé Publique et du règlement intercommunal d'assainissement du Grand Orly Seine Bièvre (GOSB), annexés au présent PLU. En cas de division de parcelle, le raccordement au réseau est à la charge de l'acquéreur.

4.1 Eau potable

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

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, établi sous la voie publique.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public devra faire l'objet d'une demande de branchement auprès de l'autorité compétente qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).

L'évacuation des eaux usées (autres que domestiques) sera soumise également à autorisation de déversement délivrée par la Commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas, les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

4.3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltrations, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale, notion de « zéro rejet ».

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des propriétaires qui devront s'assurer de leur entretien régulier. Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1 litre/s par hectare de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé, et devront être conformes à la réglementation en vigueur. 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, 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.

Pour les projets d'aménagement ou de construction de parcelles déjà construites, les mesures prises pour limiter les eaux pluviales rejetées au réseau public doivent permettre au minimum de stabiliser les rejets à ce qu'ils sont préalablement aux travaux projetés, voire à les diminuer.

4.4 Réseaux divers

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique devront être souterraines, chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Leurs extensions dans le domaine privé devront s'effectuer en souterrain.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé, et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain.

4.5 Déchets

Toute construction nouvelle devra prévoir sur l'unité foncière un emplacement pour les conteneurs de collecte sélective et de stockage des encombrants, correspondant aux besoins du projet et à la réglementation en vigueur pour le ramassage.

Article N 5 : Superficie minimale de terrains constructibles

La superficie du terrain doit permettre de respecter les articles applicables à la zone N.

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

Les constructions s'implantent avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions peuvent s'implanter jusqu'aux limites séparatives latérales. En cas de retrait, les constructions devront respecter la marge de recul mentionnée au paragraphe 7.3 ci-après.

7.2 Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle

Les bâtiments principaux s'implantent en retrait des limites séparatives de fond de parcelle. La marge de retrait à respecter est définie au paragraphe 7.3 ci-après.

Les bâtiments secondaires peuvent être implantés en limites séparatives de fond de parcelle. La longueur maximale en mitoyenneté ne doit alors pas excéder 5 mètres.

7.3 Retraits

7.3.1 Façades comportant des baies

La distance comptée horizontalement entre tout point des façades des constructions et les limites séparatives doit être au moins égale à la hauteur de la façade considérée ($L = H$) avec un minimum de 8 mètres.

7.3.2 Façades aveugles

La distance comptée horizontalement entre tout point des façades des constructions et les limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade considérée ($L = H/2$) avec un minimum de 2,50 mètres.

7.3.3 Création de baies

La création de baies sur des bâtiments existants est assujettit aux règles de retrait ci-dessus.

7.3.4 Exceptions

Dans le cas d'une construction existante non implantée conformément à la règle générale, l'extension au sol du bâtiment et la surélévation des façades pourront être réalisées dans le prolongement de celles-ci, dans le respect des règles de vues ci-dessus.

Les locaux et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux (électricité, gaz, ...) ne sont pas assujettis à la règle générale.

Si les conditions régulières d'implantation ne sont pas acquises, les bâtiments détruits après

sinistre ayant eu lieu depuis moins de 2 ans ne sont pas assujettis à la règle générale, dans la limite des surfaces de planchers détruites.

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

Si la façade est aveugle : entre deux bâtiments principaux non contigus, la distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions est au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade considérée ($L = H/2$) avec un minimum de 4 mètres.

Si la façade comporte une ou plusieurs baies : entre deux bâtiments principaux non contigus, la distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions est au moins égale à la hauteur de la façade considérée ($L = H$) avec un minimum de 8mètres.

Article N 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, sont exclus :

- les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,
- les balcons et les loggias,
- les corniches, terrasses et aménagements d'une hauteur inférieure à 0,60 m au-dessus du sol.

Les surfaces de stationnement ne sont pas prises en compte dans l'emprise au sol, qu'elles soient en surface ou en sous-sol.

L'emprise au sol des constructions ne doit pas être supérieure à ce qu'il est possible de créer en application de l'ensemble des règles de la zone N.

Article N 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des bâtiments par rapport à tout point du terrain naturel sur l'emprise des constructions ne peut excéder 6 mètres, toutes superstructures comprises.

La hauteur maximum des bâtiments annexes, tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal, ne peut excéder 3,50 mètres au faîtage.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- aux locaux et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux (électricité, gaz, ...),
- aux bâtiments reconstruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 2 ans, dans la limite de la hauteur existant avant le sinistre et dans la limite des surfaces de planchers détruites.

Article N 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement. Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, être 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.

Des recommandations spécifiques pourront être exigées dans certains secteurs de la commune ou pour tenir compte de situations particulières.

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

Les besoins en stationnements doivent être gérés hors des espaces végétalisés.

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des espèces locales et non invasives équivalentes, recommandation étant faite de planter des arbres d'essences forestières ou fruitières régionales, majoritairement. Toutefois cette obligation n'est pas applicable pour les plantations visées à l'annexe « plantations déconseillées ». Les abattages d'arbres ne seront autorisés que dans le cadre de la bonne gestion du patrimoine naturel.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'au moins un arbre pour 4 places.

La distance des plantations par rapport aux limites parcellaires devra être conforme aux réglementations en vigueur sachant que les normes en vigueur imposent un minimum de 0.5 mètres pour des espèces dont la hauteur est inférieure ou égale à 2 mètres, et de minimum de 2 mètres pour les espèces dont la hauteur est supérieure à 2 mètres. Notamment pour toute plantation une distance suffisante devra être respectée par rapport à la limite séparative pour prévenir toute gêne sur la propriété voisine telle que le dépassement des racines traçantes et des branches ou la chute de feuilles.

Les arbres remarquables identifiés au plan de zonage : ces arbres devront être préservé le long de leur durée normale de vie.

Les espaces verts à préserver identifiés au plan de zonage : les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des espèces équivalentes locales et non invasives (voir liste en annexe du présent règlement).

Les espaces boisés classés repérés au plan de zonage : ces espaces sont soumis aux dispositions de l'article L113-2 du code de l'urbanisme.

Les espaces végétalisés situés dans une bande de 5 mètres comptés à partir des rives de l'Orge et de la Seine : ces espaces doivent être maintenus non imperméabilisés.

Article N 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

La surface de plancher ne pourra excéder ce qu'il est possible de créer en application de l'ensemble des articles de la zone N.

Article N 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Tout nouveau bâtiment doit satisfaire aux critères de performance énergétique minimums tels que prévus par la loi de transition énergétique pour la croissance verte.

Dans tous les cas, les constructions nouvelles doivent faire preuve d'exemplarité énergétique et environnementale, et chaque fois que possible atteindre une performance dite « bâtiments à énergie positive »

Les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables, voire biosourcés ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques (architecture bioclimatique) ;

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Pour les bâtiments existants :

- les logements privés dont la consommation en énergie primaire est supérieure à 330 kWh par m² et par an doivent être rénovés avant 2025 ;
- lors d'un ravalement de façade l'isolation thermique des éléments traités doit être améliorée si nécessaire, des équipements de suivi doivent être mis en place,
- lors d'une rénovation importante la maîtrise des consommations d'énergies doit être améliorée, si possible
- lors de travaux d'aménagement de nouvelles pièces habitables la performance énergétique doit être améliorée, si possible

Article N 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication doit être prévu son raccordement au réseau de communication électronique.

Dans le cas où la Commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux sera imposé aux bâtiments neufs.