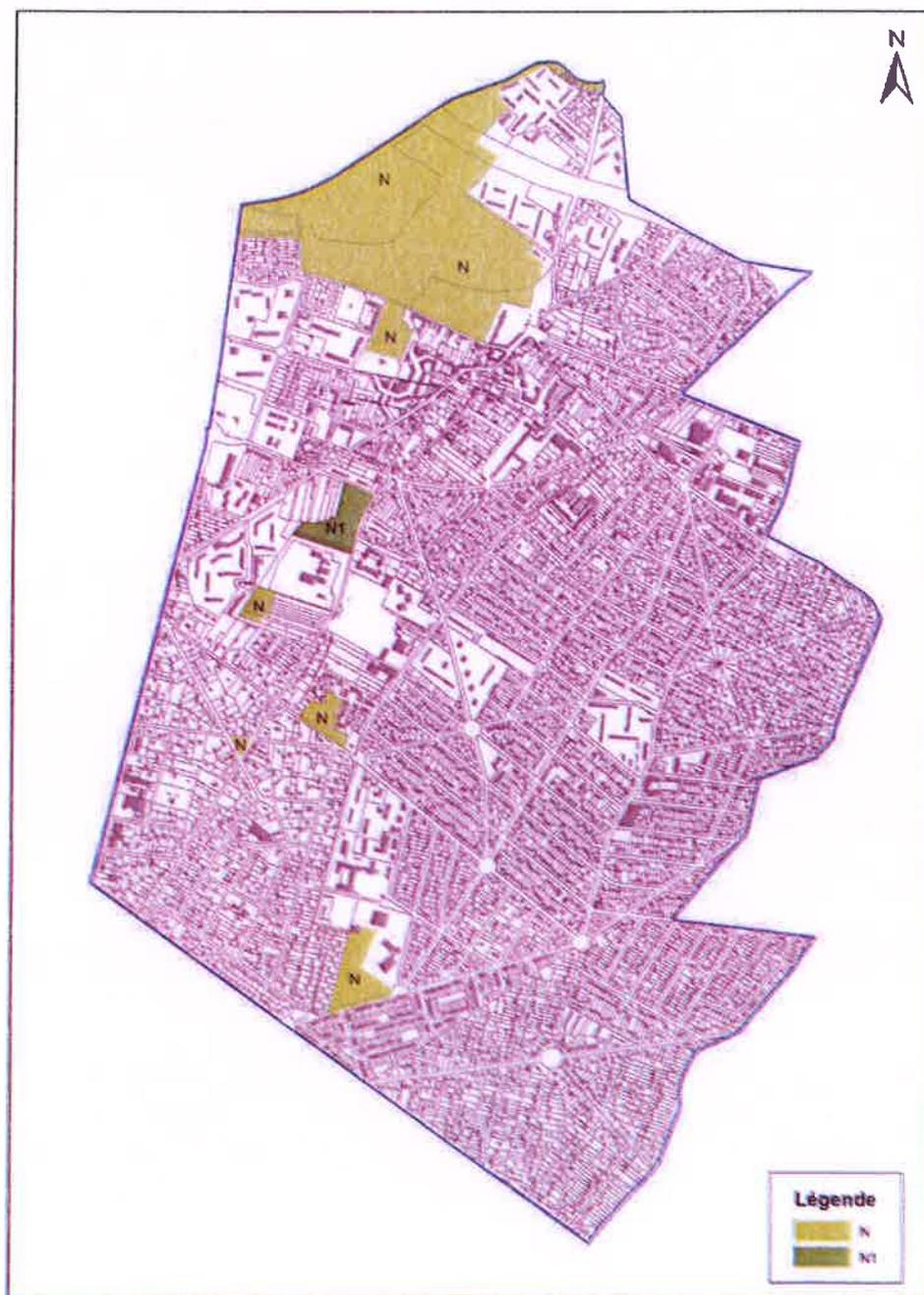


DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

La zone N couvre des espaces naturels ou forestiers, équipés ou non qui, compte tenu soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, doivent être préservés.

Plan de délimitation indicatif





ARTICLE 1 - N**Les occupations et utilisations du sol interdites**

Les constructions et les installations de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2.

ARTICLE 2 - N**Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**Pour l'ensemble de la zone :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont autorisées toutes constructions et installations nécessaires au Tram Train Massy Evry (TTME) et à sa réalisation.

Dans la N1 : Les constructions et installations liées au fonctionnement du cimetière.

Rappel :

Le plan de prévention du risque d'inondation de la vallée de l'Orge a été approuvé par arrêté préfectoral, n°935858 du 13 décembre 1993 il constitue une servitude qui s'impose aux autorisations du droit des sols.

Article 3 - N**Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public****3-1 : Les accès**

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. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

3-2 Les voies nouvelles

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

ARTICLE 4 - N**Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement****4-1 Alimentation en eau potable**

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

4-2 Assainissement

Les raccordements Eau-Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement d'assainissement du SIVOA établi en application du Code de la Santé Publique.

La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de voirie correspondante.

Le réseau d'assainissement existant ou à réaliser est de type séparatif.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public fera l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la commune et/ou du SIVOA 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 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.

Eaux pluviales

Il n'est pas admis de rejet à l'égout des eaux pluviales. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro).

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

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 1l/s/ha de terrain aménagé, soit 550 m³ pour 1 hectare imperméabilisé, le débit de pointe ruisselé.

4-3 Réseaux divers

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

Article 5 - N

Les superficies minimales des terrains constructibles

Sans objet.

ARTICLE 6 - N

L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Les installations et constructions autorisées à l'article 2 s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un minimum de **1 mètre**.

Article 7 - N

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les installations et constructions autorisées à l'article N2 s'implantent à sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à **1 mètre**.

ARTICLE 8 - N

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non réglementé.

ARTICLE 9 - N

L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions autorisées à l'article 2 est limitée à **20%** de la superficie du terrain.

ARTICLE 10 - N

La hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions autorisées à l'article 2 est fixée à **12 mètres** au point le plus haut.

ARTICLE 11 - N

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Rappel : En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, 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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces naturels.

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'environnement naturel; elles doivent être constituées de grillage doublé de haie vive ou d'une simple haie vive.

Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune soit par un grillage à maille lâche soit par une hauteur de 10 cm du bas de la clôture par rapport au sol.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

La mise en œuvre de clôtures ayant l'aspect de panneaux béton est interdite.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes présentant un intérêt architectural et repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les plans de zonage et le plan spécifique du patrimoine (6.3) repèrent des constructions à protéger et mettre en valeur au regard de leur caractéristiques architecturales et historiques. Ces constructions doivent être **préservées**. Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification. Par ailleurs, les aménagements et constructions situées à proximité et notamment ceux en covisibilité directe ne doivent pas porter atteinte aux éléments bâtis identifiés.

Éléments du paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les plans de zonage et le plan spécifique du patrimoine (6.3) repèrent des espaces paysagers à protéger et mettre en valeur. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable. Ces espaces sont inconstructibles, la totalité de ces espaces doit être maintenue en espaces perméables, y compris les aires de stationnement éventuelles, ainsi que les cheminements piétons. La réalisation d'aires de jeux est admise, y compris la mise en œuvre des traitements de sol spécifiques indispensables au regard des critères de sécurité à respecter.

Article 12 - N

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12-1 Nombre de places à réaliser

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de **locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions**. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement **à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,...) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.**

12-2 Normes techniques

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,30 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

Les aires de stationnement doivent être végétalisées et perméables.

ARTICLE 13 - N

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

13-1 Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et **plantations d'intérêt, en particulier les arbres.**

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

13-2 Éléments du paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les plans de zonage et le plan spécifique du patrimoine (6.3) repèrent des espaces paysagers à protéger et mettre en valeur. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable. Ces espaces sont inconstructibles, la totalité de ces espaces doit être maintenue en espaces perméables, y compris les aires de stationnement éventuelles, ainsi que les cheminements piétons. La réalisation d'aires de jeux est admise, y compris la mise en œuvre des traitements de sol spécifiques indispensables au regard des critères de sécurité à respecter.

ARTICLE 14 - N**Le Coefficient d'Occupation du Sol**

Sans objet.

ARTICLE 15 - N

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE 16 - N

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document de planification qui définit les règles d'usage des sols et les orientations de développement de la commune. Il est approuvé par le Conseil Municipal et constitue un cadre de référence pour toutes les opérations d'aménagement et de construction.

Le PLU est divisé en plusieurs zones d'affectation des sols, dont la Zone N (Zone Nette) est destinée à accueillir des constructions nouvelles et des extensions de zones déjà bâties.

Les constructions autorisées dans la Zone N sont soumises à des règles strictes en matière de hauteur, de densité et de destination. Les constructions doivent être compatibles avec l'usage prévu pour la zone.

Le PLU est un document évolutif qui peut être modifié en fonction des besoins de la commune. Toute modification doit être approuvée par le Conseil Municipal.