
ZONE N

La zone N est la zone naturelle dédiée aux espaces à dominante naturelle ou plantée de la commune. Elle est aussi caractérisée en partie par la présence d'un réseau hydrologique (Orge et Yvette) qui génère des contraintes liées au risque d'inondation.

Article N-1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions, ouvrages ou travaux autres que ceux évoqués à l'article N 2 suivant.
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers non liés à l'exploitation d'un service public.
- Les dépôts couverts ou non couverts de flottes de véhicules, non liés à une autre destination autorisée dans la zone N ou à l'exploitation d'un service public.
- L'exploitation de carrières.
- Les affouillements et exhaussements des sols d'une hauteur supérieure à 1,50 m et d'une superficie de plus de 100 m², et qui ne sont pas nécessaires :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou à la réalisation de recherches archéologiques.
- Le stationnement des caravanes et l'aménagement des terrains de camping et de caravaning.

Article N 2 – Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les constructions et installations à condition qu'elles répondent à l'une des destinations suivantes :

N 2-1: Toute construction, ouvrage ou travaux à condition d'être lié à la gestion des espaces naturels ou à l'accueil du public;

N 2-2 Les travaux à condition de porter sur les constructions ou installations existantes y compris les extensions

N 2-3 Le logement, à condition de répondre au seul besoin de fonctionnement ou de gardiennage de l'activité principale de la construction et à condition d'être intégré dans le volume des constructions principales.

N 2-4 Les installations classées : en application des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, l'implantation ou l'extension d'ICPE (Installations classées pour la Protection de l'Environnement), est autorisée sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et à condition :

- D'être nécessaire au fonctionnement du site ;
- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants,
- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances,
- d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.

N 2-5 : les équipements d'intérêt collectifs.

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

N 3-1 Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée carrossable, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

N 3-2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

L'accès correspond à la limite ou à l'espace (portail, porche, partie de terrain, qui relie le terrain d'assiette de l'opération à la voie de desserte.

- Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères. Ils devront être étudiés de manière à permettre aux véhicules de s'arrêter pour s'assurer que la voie est dégagée ;
- La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers ou des personnes utilisant ces accès, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie.

Un accès qui présenterait une gêne ou un risque peut être interdit.

Tous travaux sur le domaine public doivent faire l'objet d'une autorisation des services de voirie.

Article N 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eaux, d'électricité et d'assainissement

N-4-1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable ;

Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

N-4-2 Assainissement

Le réseau d'assainissement est en système séparatif. Les conditions de branchement Eaux Usées et Eaux Pluviales devront être conformes aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et des règlements d'assainissement du Syndicat de l'Orge et du SIAHVY.

N 4-2.1 Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension de bâtiment existant. L'évacuation des liquides industriels résiduels est soumise aux dispositions des articles du code de l'urbanisme en vigueur (R111-8 à R 111-12).

Les installations produisant des eaux usées le nécessitant doivent implanter des systèmes de prétraitement de leurs eaux usées tels que des déshuileurs, séparateurs à graisses, séparateurs à féculés...

N 4-2.2 Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale. Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public.

Afin d'éviter une surcharge du réseau, les aires de stationnement sur le domaine privé devront être traitées en dalles gazon ou en revêtement poreux.

Un puisard, suffisamment dimensionné, permettant de récupérer les eaux pluviales sera exigé conformément aux dispositions fixées au Règlement d'Assainissement inséré dans les Annexes du Plan Local d'Urbanisme. Les voies d'accès sur la parcelle devront également être reliées au puisard.

Si la réalisation du puisard est interdite (zone de protection de l'aqueduc de la Vanne), la rétention sur le terrain sera obligatoire conformément à l'annexe liée aux servitudes des Eaux de Paris.

N- 4-3 Energies et télécommunications

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets EDF et GDF, pour l'éclairage public et pour les réseaux de télécommunication.

Les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en veillant à ce que leur positionnement et les matériaux utilisés assurent une bonne insertion à la construction et limitent leur impact phonique.

Pour toute construction nouvelle, ainsi qu'en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, les antennes et paraboles doivent être localisées de façon à être le moins possible visibles depuis l'espace public.

Article N 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Article supprimé par loi ALUR du 24 mars 2014.

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

Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à toute circulation, existantes ou projetées notamment par un emplacement réservé inscrit au document graphique.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des règlements de voirie :

- *les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, oriels ;*
- *les éléments techniques de moins de 0,60 m d'épaisseur sur façade tels que garde-corps, corniches, (...), et situés au-dessus d'une hauteur de 4,30 m comptés depuis le niveau du trottoir ;*
- *les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;*
- *les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite ;*

Disposition générale

N 6-1 Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en respectant un recul minimum de 2 m comptés depuis l'alignement ou la limite en tenant lieu et repérée sur le plan de zonage.

Dispositions particulières

N 6-2 Les dispositions de l'article N 6-1 ne s'appliquent pas aux travaux portant sur des constructions existantes, sous réserve que ces derniers n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle (réalisés dans le prolongement de la construction ou sans les dépasser).

N 6-3 Pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, une implantation particulière pourra être imposée si elle est nécessaire à leur préservation.

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

Champ d'application :

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle et le calcul des distances de retrait par rapport aux limites séparatives (sans débords sur les terrains voisins) :

- *les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, oriels ;*
- *les éléments techniques de moins de 0,60 m d'épaisseur sur façade tels que garde-corps, corniches...;*
- *les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;*
- *les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite ;*
- *les escaliers et perrons dont l'emprise est inférieure ou égale à 1 m de large.*

Dispositions générales

N 7-1 Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives en respectant une distance minimum égale à leur hauteur, avec un minimum de 4 m, sauf si elles peuvent s'appuyer sur un bâtiment mitoyen existant en bon état et aux dimensions au moins équivalentes.

N 7-2 Les constructions d'une hauteur totale inférieure à 3,50 m peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait, avec un minimum de 2 m.

N 7-3 Pour l'application de l'ensemble de l'article 7, les façades des constructions implantées en limites séparatives doivent obligatoirement être aveugles : elles ne doivent comporter ni baie, ni pavé de verre, ni jour de souffrance, ni châssis, fixe ou non, translucide ou non.

Dispositions particulières

N 7-4 Les dispositions figurant ci-dessus ne s'appliquent pas aux réhabilitations ni aux extensions, ou si impossibilités techniques sous réserve que ces dernières soient réalisées dans le prolongement des murs de la construction existante ou sans les dépasser.

Toutefois, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.

N 7-5 Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article 6 s'appliquent.

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

Il n'est pas fixé de règle.

Article N 9 – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximum des nouvelles constructions - à compter de la date d'approbation du PLU - est limitée à 150 m² par unité foncière.

Article N 10 – Hauteur maximale des constructions

Champ d'application

Ne sont pas comptés dans la hauteur maximale autorisée :

- *les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dès lors qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 3 m,*
- *les édicules techniques de 3 m de hauteur maximum, à condition qu'ils soient intégrés dans un volume fermé ou masqués par un dispositif à claire-voie et qu'ils soient implantés en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur.*

Disposition générale

N 10-1 - La hauteur totale des constructions ne peut excéder 9 m.

Dispositions particulières

N 10-2 Pour une construction existante dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximum autorisée, les travaux d'extension ou de réhabilitation doivent respecter les hauteurs maximum fixées par le présent règlement.

Article N 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage

A titre d'information, un Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères, donnant des recommandations sur l'aspect extérieur des constructions et de leurs abords, et qui n'est pas opposable aux demandes d'autorisations d'urbanisme, est annexé au présent PLU.

N 11-1 Aspect extérieur des constructions :

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, et leur couleur, les constructions et leurs éventuels dispositifs liés aux énergies renouvelables doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage naturel dans lequel elles seront situées, et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La pose éventuelle de capteurs solaires doit être étudiée, notamment au regard de la composition de la façade, afin de favoriser leur intégration dans le plan de toiture.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables peuvent être visibles de l'espace public à condition d'être conçus comme un élément à part entière de la composition architecturale du bâtiment, et notamment de la composition des façades.

Les antennes, y compris les paraboles sont interdites.

N 11-2 Toitures

Le volume de la toiture doit être proportionné au volume de la construction.

L'acrotère doit être accompagné d'une couvertine, d'une corniche simple ou de tout autre système afin de protéger le mur de façade des effets de ruissellement.

N 11-3 Façades

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

La création de murs pignons aveugles donnant sur la rue est interdite. La végétalisation des murs pignons laissés apparents doit être recherchée.

N 11-4 Descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eaux pluviales des loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades et de l'espace public.

N 11-5 Eléments de modénatures

Les façades visibles depuis l'emprise publique doivent comporter des modénatures telles que des bandeaux, corniches, encadrement de fenêtres, ainsi que des dispositifs d'occultation des baies tels que persiennes, volets battants ou coulissants, etc...

Les modénatures et les dispositifs d'occultation des baies doivent participer à la définition du projet architectural tant du point de vue esthétique que technique, et être en cohérence avec les constructions avoisinantes. Les coffres des volets roulants ne doivent pas être visibles sur les constructions neuves. En cas de réhabilitation, ils sont interdits en saillie et doivent s'intégrer harmonieusement dans la façade.

Les dispositifs de « goutte d'eau »* ou larmiers*, en sous face d'appui de fenêtre, ou équivalents, sont exigés pour limiter le ruissellement de l'eau sur les façades.

N 11-6 Matériaux de façades

L'utilisation de matériaux et techniques pérennes, adaptés au caractère architectural du bâti, et cohérents avec les constructions existantes, doit être recherchée, tels que : enduit à la chaux, briques,

pierres, moellons, bois etc... Dans tous les cas, les matériaux et techniques utilisés doivent aboutir à une finition et une mise en œuvre de qualité.

Une attention particulière est à porter au traitement du (des) matériau(x) de façade du rez-de-chaussée, qui se trouve en contact direct de l'espace public, afin de prévenir toute dégradation ou vieillissement anticipé.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures. L'aspect d'enduit ciment est interdit.

N 11-7 Les locaux techniques

Ils doivent faire partie du projet architectural et de la composition architecturale de la façade concernée. Les coffrets ou dispositifs techniques, les colonnes sèches et les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade* ou à la clôture, sans créer de saillies sur le domaine public.

N 11-8 Clôtures et portails

- **Les clôtures sur rue :**

Elles doivent être implantées à l'alignement existant, ou projeté figurant sur le plan de zonage.

Elles ne peuvent dépasser une hauteur totale de 2 m par rapport au niveau du trottoir ; elles doivent être constituées d'un mur bahut de 0,90 m de hauteur maximum, surmonté d'un dispositif ajouré. Elles pourront cependant être pleines (pour intégrer les coffrets EDF et les boîtes aux lettres) qui ne devront pas représenter plus de 1/3 de la longueur de la façade de la parcelle. Il est recommandé de doubler les clôtures d'une haie végétale.

Les clôtures de terrain situé à l'angle de deux voies doivent faire l'objet d'un pan coupé d'une longueur minimale de 3 m.

Les portails doivent avoir une largeur minimale de 5 m.

- **Les clôtures sur les autres limites du terrain :**

Il est recommandé des clôtures végétalisées ou ajourées doublées d'une haie. Les clôtures ne peuvent pas dépasser 2 m par rapport au niveau du trottoir.

Les clôtures doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture, avec au moins un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 m.

Les dispositions de l'article 11-10 ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les conditions de fonctionnement ou de sécurité l'imposent.

Article N 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

N 12-1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, ainsi que leurs zones de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

N 12-2 Le nombre de places à réaliser devra être justifié au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, existence ou non de stationnement public à proximité...).

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

N 13-1 – Traitement des espaces libres

Les aménagements devront conserver et altérer le moins possible les arbres, la qualité des espaces verts existants et le caractère paysager à dominante végétale.

Zone N

L'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres sont interdits, sauf s'ils sont liés à la gestion du site, ou en cas de risque pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre.

Sont autorisés les travaux et aménagements nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur, tels que l'aménagement de sentiers, l'installation légère de mobiliers de jeux pour enfants, abris de jardins, pergolas, bancs etc...

Article N 14 – Coefficient d'occupation des sols

Article supprimé par loi ALUR du 24 mars 2014

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.