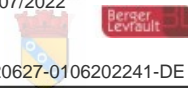


Titre VI. Dispositions applicables aux zones naturelles



Zone N

CARACTERE DE LA ZONE

Ces zones concernent à la fois :

- Des espaces naturels boisés de grande qualité (bois communal de Briis sous Forges, Bois de Salifontaine, espaces boisés autour de Bligny, le bois communal de la Garenne, le bois croulard, la mare du centre ville).
- Des espaces paysagers à valoriser, le long de la RD 97 et de la Prédecelle.
- Des secteurs légèrement bâtis.

DESTINATION DE LA ZONE

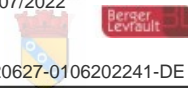
Deux catégories de secteurs sont identifiées :

- Un secteur N, réservé au maintien et à la valorisation des espaces naturels. Ces espaces sont inconstructibles en dehors des installations très limitées liées à la mise en valeur de ces espaces.
 - Un secteur N*, légèrement bâti, dans lesquels les aménagements et les extensions modérées des constructions existantes sont tolérés. Par contre, une quelconque densification par l'implantation de constructions principales nouvelles y est interdite.
- Le périmètre de ces zones est restreint aux abords des parcelles bâties.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Protéger les espaces naturels boisés de toute construction et permettre leur valorisation.

Permettre de faire évoluer le bâti existant dans un cadre très limité (aménagement ou reconversion) pour préserver ces ensembles caractéristiques de la commune.



Partie 1. Affectations des sols et destination des constructions

N1. Les destinations et vocations autorisées et interdites

- Autorisés sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances
- Autorisés sous conditions particulières
- Interdit

ZONES ET SECTEURS DE ZONES		N	N*
Habitat	<i>Logement</i>	●	●
	<i>Hébergement</i>	●	●
Commerce et activité de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	●	●
	<i>Restauration</i>	●	●
	<i>Commerce de gros</i>	●	●
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	●	●
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	●	●
	<i>Cinéma</i>	●	●
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	●	●
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	●	●
	<i>Établissements d'enseignement</i>	●	●
	<i>Établissements de santé et d'action sociale</i>	●	●
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	●	●
	<i>Équipements sportifs</i>	●	●
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	●	●
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	●	●
	<i>Exploitation forestière</i>	●	●
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>	●	●
	<i>Entrepôt</i>	●	●
	<i>Bureau</i>	●	●
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	●	●



N2. Les autorisations sous conditions particulières

📍 SOUS RÉSERVE DES MESURES RELATIVES AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES ÉNONCÉES CI-DESSOUS

Dans les zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe au présent règlement.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées.

Dans les zones d'aléas forts et moyens, une étude de sol sera demandée.

Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres :

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan des périmètres particuliers), les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'équipements doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

Protection des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L151.19 du CU :

Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément bâti ou végétal repéré au titre de l'article L151.19 du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt.

La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale de ces éléments sont subordonnées à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation.

Dans les secteurs sensibles à des risques d'inondations, identifiées sur le plan n°8.2 – plan des périmètres particuliers

Les constructions nouvelles ou extension, hors élévation, sont interdites.

Seules les extensions et aménagements dans les volumes existants ou par surélévation sont autorisées.

Ils devront être réalisées à un niveau de plancher situé au-dessus du niveau des plus hautes connues.

Les aménagements ou occupations des sols devront s'inspirer des RECOMMANDATIONS édictées au titre VIII du présent règlement.

📍 SOUS RÉSERVE DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ET SUPPLÉMENTAIRES SUIVANTES

- Les affouillements et exhaussements des sols, uniquement pour les constructions et installations d'intérêt général, à condition de ne pas porter atteinte à la protection du site et du paysage.
- En zone N*, seules des extensions limitées des constructions existantes à usage d'habitation régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent P.L.U. (conformément aux articles L 151-11 et L 151-12 du code de l'Urbanisme) sont autorisées. Cependant, les extensions ne peuvent excéder **20 % d'augmentation de la surface de plancher, avec un maximum de 30 m² supplémentaires**. Par ailleurs, ces agrandissements ne peuvent être réalisés qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent P.L.U.
- Les constructions nécessaires à l'entretien et à la gestion des espaces naturels.
- La reconstruction à l'identique de constructions légales détruites après sinistre.
- Les ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales et à l'aménagement de bassins de rétention.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles font l'objet d'un traitement paysager de qualité, limitant l'imperméabilisation des sols.



- Les stations d'épuration des eaux usées combinant l'ingénierie écologique aux technologies traditionnelles.
- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la mise en valeur et à la gestion des boisements.
- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public tels que les cheminements piétons et les sanitaires. Ces aménagements doivent être d'intérêt collectif et doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, limitant l'imperméabilisation des sols.

N3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Partie 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

N4. Volumes et implantations des constructions

4.1 EMPRISE AU SOL MAXIMALE

En N, sans objet.

En N*, l'**emprise au sol** des constructions légalement édifiées ne peut excéder 75m².

Aucune construction ne pourra être implantée dans les lisières repérées aux documents graphiques.

4.2 HAUTEUR MAXIMALE

Rappel (cf lexique) : La hauteur est mesurée entre le point le plus bas du niveau du sol naturel avant travaux et le faitage. Dans le cas de terrains en pente, le point bas est pris au point médian de la ligne de plus grande pente par rapport au niveau naturel du sol avant travaux.

Règles générales :

La hauteur des constructions, autres qu'à usage d'habitations, ne pourra excéder 10 mètres mesurée au faitage, hors ouvrages techniques de grande hauteur (cheminées, antennes, etc.).

La hauteur des constructions à usage d'habitations ne pourra excéder 6 mètres mesurée au faitage.

Exceptions :

- Dans le cas d'aménagements ou d'extensions de constructions existantes ne respectant pas ces règles, les hauteurs seront limitées à celle de la construction existante.
- Les ouvrages techniques de grande hauteur, nécessaires au fonctionnement des services publics et les installations liées au fonctionnement de l'activité ferroviaire dans la limite de 10 m.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

■ PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Règles générales :

Toute construction sera implantée à au moins 12 mètres de l'axe des voies.

Exceptions :

- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement.
- Dans le cas d'extensions ou d'aménagements de bâtiments existants ne respectant pas ces règles, les constructions pourront se faire dans le prolongement de ceux-ci.
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés en retrait (minimum de 1 m), sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

■ **PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

Règles générales :

Les constructions seront implantées à au moins 8 mètres des limites séparatives.

Exceptions :

- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement
- Dans le cas d'extensions ou d'aménagements de bâtiments existants ne respectant pas ces règles, les constructions pourront se faire dans le prolongement de ceux-ci.
- Les bâtiments annexes qui pourront être implantés en limite séparative ou à au moins 1 m de celle-ci.
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés en retrait (minimum de 1 m), sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

■ **PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

N5. Insertion urbaines, architecturale et environnementale des constructions

5.1 GENERALITES

L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :

- au caractère des lieux avoisinants.
- aux sites et paysages naturels.

5.2 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

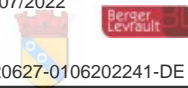
Les constructions nouvelles et aménagements doivent présenter une unité et une qualité des matériaux de construction utilisés.

Les constructions à usage agricole devront être réalisées en maçonnerie enduite, ou d'aspects bois, pierres ou aspect tôle laquée.

Pour tout bâtiment excédant 30 m de longueur, les façades seront traitées de façon à créer des éléments de rupture verticaux et rythmés par des éléments architecturaux (matériaux, décrochements, bandeaux, décalage de faîtage, etc.).

5.3 CLOTURES

- Elles seront conçues de façon à ne pas gêner l'écoulement des eaux.



- Les clôtures végétales constituées de piquets bois ou grillages discrets doublées de haies seront préconisées.
- Dans les zones soumises à débordement (cf plan des périmètres particuliers), les clôtures pleines sont interdites.
- Les clôtures doivent être conçues de manière à permettre le passage de la petite faune.

5.4 DISPOSITIONS EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

N6. Insertion paysagère et aménagement des abords

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes et entretenues.

Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets existants.

Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu privilégiant les espèces locales et en prohibant les espèces invasives.

Dans les zones d'expansion de crue et les zones inondables identifiées au document graphique, les clôtures devront être conçues de manière perméable, afin de faciliter en cas de crues la gestion des eaux.

Les abords des constructions et de tout aménagement doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion des eaux pluviales.

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés et entretenus. Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.

Les aires de stockage ou de dépôts autorisés visibles des voies et cheminements doivent être entourés d'une haie d'essences locales (voir liste indicative en annexe du règlement) formant écran.

Les merlons existants le long de l'A10 et de la voie SNCF devront recevoir un traitement paysager et faire l'objet de plantations variées tant arbustives que de haute tige choisies parmi des essences locales (voir liste indicative en annexe du règlement).

N7. Stationnements

Le stationnement des véhicules sera assuré en dehors des voies publiques. Les besoins seront définis en fonction de la destination et de l'importance de la construction. Le permis de construire contiendra une note « Stationnement » précisant la destination du projet, les besoins engendrés et justifiant le nombre de places proposées.

Les aménagements d'aires de stationnement seront réalisés en privilégiant la non-imperméabilisation des sols.

Partie 3. Desserte, équipements et réseaux

N8. Accès et desserte par les voies publiques et privées

Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie), sans être inférieur à 3,50 mètres de largeur d'emprise.

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique et de la non-multiplication des entrées et sorties individuelles sur la voie. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

Desserte et voirie :

Les voies nouvelles devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant dans le lexique en annexe du règlement).

N9. Desserte par les réseaux

9.1 EAU POTABLE

Toute construction ou installation pourra être raccordée au réseau public. Ce raccordement sera à la charge du pétitionnaire.

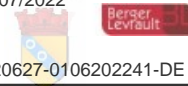
9.2 ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

- Lorsque le réseau public existe, toute construction doit se raccorder au réseau public dans les mêmes conditions que dans les zones urbaines.
- Lorsqu'il n'existe pas, la construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Les installations seront conçues de manière à être branchées au réseau collectif dès sa réalisation.
- Le rejet des eaux usées dans les fossés, cours d'eau est strictement interdit.
- Le rejet de produits nocifs est interdit dans le réseau d'eaux usées ainsi que dans les fossés et cours d'eau.

Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle, ni modification au libre écoulement des eaux pluviales.



- Toute construction ou aménagement doit intégrer, dès sa conception, des dispositions techniques permettant la retenue des eaux pluviales sur la parcelle. Un contrôle effectif de ces dispositifs sera effectué.
- Les eaux pluviales non polluées devront être infiltrées sur place avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis.
- En cas d'impossibilité, le volume d'eaux pluviales non infiltré restant, devra être acheminé après dépollution, vers le réseau public, quand il existe et est suffisant. Les normes de rejet, à savoir la prise en compte du débit de fuite et la pluie de référence, seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement et celles du SAGE Orge-Yvette.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées, ainsi que directement sur les voies ou le domaine public (en dehors des constructions existantes) est strictement interdite.
- Les eaux de piscines pourront être évacuées dans le réseau d'eaux pluviales si elles ont fait l'objet d'un traitement adapté avant rejet dans le réseau et si le débit est régulé (inférieur à 1l/s/ha) pour éviter des mises en charge importantes du réseau.

Eaux résiduelles agricoles :

Les effluents agricoles (purin, lisier...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique. En aucun cas, ils ne doivent être rejets dans le réseau public.

9.3 AUTRES RESEAUX (ENERGIE, TELECOM, NUMERIQUES...)

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain sauf impossibilité technique reconnue.

Les installations et constructions devront être conçues de manière à être raccordables aux réseaux de communication électroniques dès leur réalisation.