

## TITRE III

### CHAPITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES

#### À LA ZONE N

##### VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond aux espaces verts de la commune qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leur site et de leur intérêt esthétique et écologique.

Elle comprend quatre secteurs :

- secteur N1 correspondant principalement aux grands espaces de bois et forêts naturels, intégrant les "remises boisées"
- secteur N2 correspondant aux espaces verts aménagés pour l'accueil du public dans le cadre d'activités de loisirs ou sportifs.
- secteur N3 correspondant à une zone, faiblement ou mal équipée, classée en espace boisé au schéma directeur local, où seules les extensions mesurées y sont autorisées.
- secteur N4 correspondant aux constructions existantes et aménagements extérieurs du golf.

##### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

###### ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En N1 :

Toutes les constructions et installations à l'exception de la réfection du bâti existant à la date d'approbation du PLU et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire.

En N2, N3 et N4 :

Les occupations ou utilisations du sol non admises à l'article N 2.

###### ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

En N2 :

Les services publics ou d'intérêt collectif liés aux activités de loisirs ou sportifs, à condition d'être compatibles avec la protection de la nature, des sites et paysages et sous réserve d'être subordonnés à des mesures spéciales d'aménagement d'exploitation.

En N3 :

Les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

En N4 :

Les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dans la limite de 20% de la surface de plancher existante.

## **2 - Protections, risques, nuisances**

Une partie de la zone N est couverte par le plan de prévention du risque inondation (PPRI matérialisé sur les documents graphiques) de la Vallée de la Seine en Essonne, qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au présent règlement du PLU.

Lorsque le terrain est inclus dans les zones du PPRI, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les dispositions de la servitude portée en annexe du PLU.

## **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 accès à une voie publique ou privée directement ou, le cas échéant, par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin par application de l'article 682 du Code Civil. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie ; ils doivent notamment permettre une desserte automobile à moins de 50 m de toutes les occupations du sol autorisées.

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

#### **Alimentation en eau potable :**

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

#### **Assainissement :**

##### **a) - Eaux usées :**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction. Toutefois, en l'absence de réseau et seulement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé.

Les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès la réalisation de ce dernier.

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.

##### **b) - Eaux pluviales :**

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle.

Les eaux excédentaires, non absorbées, doivent être dirigées vers les fossés et les canalisations du réseau collectif prévu à cet effet (lorsque celui-ci existe), conformément à la réglementation en vigueur.

c) Réseaux divers :

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

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

Les constructions doivent être implantées en retrait minimal de 12 m. par rapport à l'alignement.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone, à condition que la distance par rapport à l'alignement ne soit pas diminuée

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

Les constructions doivent être implantées en retrait minimal de 8 mètres par rapport aux limites séparatives

Les règles du présent article ne s'appliquent pas à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU 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.

**ARTICLE N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ** :

Une distance minimale de 4 m est imposée entre deux bâtiments.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les deux constructions ne soit pas diminuée.

**ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne peut excéder 10 % de la superficie du terrain.

**ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions mesurée au faîtage par rapport au niveau naturel du sol, ne peut excéder 4,5 mètres.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement,

**ARTICLE N 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**1) Dispositions générales**

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

Les ouvertures des constructions existantes seront maintenues dans leurs proportions traditionnelles (rectangulaires disposées verticalement) ainsi que les menuiseries traditionnelles en bois qui seront restaurées, ou restituées. Les modénatures existantes (bandeau, corniche, encadrement) seront impérativement conservées.

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect harmonisé.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit

Les couleurs extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites, paysages naturels ou urbains.

## **2) Dispositions particulières pour le Bâti Ancien à Protéger (BAP)**

Les interventions (réhabilitation, extension, reconstruction après sinistre ou aménagement) devront conserver au minimum le caractère existant de la construction à la date d'approbation du présent PLU ou retrouver le style originel de la construction.

A cet effet :

- les extensions respecteront les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les pentes de toit et l'importance du débord.
- les toitures initialement réalisées en petites tuiles plates ou en ardoise seront restaurées avec ces matériaux.
- la création de nouvelles ouvertures en façade sera faite en respectant la composition générale de l'immeuble concerné.
- les reliefs d'encadrement de baies, de soubassements, de pilastres et de corniches seront obligatoirement conservés ou restitués en parements de teinte identique.
- les rénovations d'appareils de pierre ou de brique seront réalisées selon le dessin et l'aspect d'origine.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **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 terrains indiqués aux documents graphiques par le tramage Espaces Boisés Classés, correspondent à des espaces boisés qu'il convient de conserver, de protéger ou de créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

En dehors des Espaces Boisés Classés, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, d'espèces locales.

Afin d'insérer au mieux les bâtiments, installations, aménagements dans le paysage, des plantations d'arbres de haute tige avec des essences locales doivent être réalisées à leurs abords.

Le présent article n'est pas applicable aux emprises du domaine public.