

ZONES N et N*

Les zones N et N*

Les parcelles (identifiées aux documents graphiques) situées dans le site classé de la Vallée de la Juine sont soumises au décret du 18 juillet 2003.

La zone « N » correspond aux sites à vocation naturelle et forestière. Elle se scinde en deux zones définies par la typologie de la zone naturelle concernée :

- ☐ La zone N stricte qui correspond à des secteurs équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.
- ☐ La zone N* qui englobe les ensembles bâtis ou non le long des vallées de l'Essonne et de la Juine et le sommet de la butte d'Itteville pour lesquels le maintien ou l'aménagement et l'extension limitée sont autorisés à la condition qu'ils ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages environnants.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

RAPPEL : Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.
Les parcelles (identifiées aux documents graphiques) situées dans le site classé de la Vallée de la Juine sont soumises au décret du 18 juillet 2003.

SONT INTERDITS :

- Toute construction ou installation nouvelle et notamment :
 - × Les activités industrielles, commerciales, artisanales, d'hébergement hôtelier,
 - × Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
 - × Les activités de services qui ne seraient pas directement liées à l'exploitation forestière,
 - × Les installations classées,
 - × Les constructions d'habitation qui ne sont pas liées à l'activité forestière ou à la présence de personnel de surveillance,
- Tout aménagement de surface en dur (bitume, béton,...) à l'exception des voies et cheminements publics qui pourront subir un traitement particulier (stabilisé, ...) ; et ceux liés à la réalisation et l'aménagement des infrastructures liées à la déviation de la RD31, ainsi que les dispositifs techniques liés à ces dernières (ouvrages de régulation des eaux tel que : bassins de rétention et ouvrages liés aux circulations douces tel que : pistes cyclables), sous réserve que ceux-ci comportent des mesures particulières de préservation de l'environnement et s'accompagnent de paysagements destinés à s'inscrire dans le paysage environnant.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPEL :

- Les installations et travaux divers qui peuvent être autorisés sont soumis à autorisation préalable prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément aux articles L 311.1 et suivants du Code Forestier.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.
- Tout défrichement est interdit dans les espaces boisés classés.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément à l'article L 441.2 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- Les éléments de patrimoine recensés au document graphique et soumis à l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme seront soumis à une réglementation spécifique visant à leur protection et à leur conservation. Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (art. L. 442-2 du code de l'urbanisme).
- Les permis de construire des parcelles comprises dans le polygone d'isolement du Bouchet seront soumis à l'autorisation du Ministre chargé des armées en vertu de l'article 5 de la loi du 8 août 1929, le permis de construire ne peut être délivré qu'avec l'accord du Ministre ou de son délégué.
- Les parcelles (identifiées aux documents graphiques) situées dans le site classé de la Vallée de la Juine sont soumises au décret du 18 juillet 2003.

SONT ADMIS sous réserve de l'application des articles R111-21 et R111-2 du Code de l'urbanisme, les constructions, réhabilitations et rénovations ou installations au vu des conditions particulières fixées ci-après :

- Les installations et constructions strictement liées aux exploitations forestières.
- Conformément à l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme : *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée.* La reconstruction implique le respect des volumes, des règles de prospects (etc.), de la construction ou installation qui existait auparavant (même si les règles du PLU affectent par exemple au terrain concerné un coefficient inférieur).
- Conformément au L123-1 du code de l'urbanisme il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

- La réalisation et l'aménagement des infrastructures liées à la déviation de la RD31, ainsi que les dispositifs techniques liés à ces dernières (ouvrages de régulation des eaux tel que : bassins de rétention et ouvrages liés aux circulations douces tel que : pistes cyclables), sous réserve que ceux-ci comportent des mesures particulières de préservation de l'environnement et s'accompagnent de paysagements destinés à s'inscrire dans le paysage environnant.

ARTICLE N 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE N 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement quand il existe et déterminé en fonction de la nature des sols.

A défaut de réseau public, toute 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. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Le rejet des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un prétraitement et doit faire l'objet d'une convention avec le syndicat d'assainissement.

Le rejet de produits inflammables ou pétroliers est interdit.

Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur.

L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe. Celles de toitures rejoindront le réseau public à l'aval du système de dépollution pour un meilleur rendement de ce dispositif. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal d'Hydraulique et Assainissement de la Région du Hurepoix, soit 1l/s/ha.

Toute installation industrielle, artisanale, ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et 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 et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Les rejets d'eaux épurées dans les fossés d'eaux pluviales sont interdits.

Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

2. Electricité, téléphone et autres réseaux câblés

- Les lignes publiques téléphoniques ou d'autres réseaux câblés seront enterrées sur les parcelles privées ainsi que les raccordements correspondants ou installées dans la technique de « posé façades » sauf impossibilité technique ou exigences de sécurité reconnues. De plus, toute construction nouvelle de réseau de distribution publique sera réalisée dans la même technique que celle des ouvrages existants chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

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

Collecte des déchets :

Les constructions autorisées devront disposer d'un dispositif adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune.

ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée.

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

Si aucune indication ne figure aux documents graphiques, les constructions principales seront implantées à 12 mètres de l'axe de la voie (façade principale ou pignon) ou à toute limite s'y substituant et figurant au document graphique.

Cette règle s'applique également aux voies privées existantes ou projetées.

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie.

EXCEPTIONS :

- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés à partir de l'alignement, en cas de retrait, il est fixé à 1,50m de l'alignement de la voie.

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

Les limites séparatives sont considérées sur une unité foncière et non sur une parcelle.

Sauf indication contraire au document graphique les constructions doivent être implantées à au moins 8 m des limites séparatives.

Exceptions :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés en limites séparatives, en cas de retrait, il est fixé à 2,50m minimum.

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

Non réglementée

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non règlementée

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'autorisation d'utilisation du sol, de clôture, de lotir ou de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve du respect de l'application des articles R111-21 et R111-2 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE N 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Non règlementé

ARTICLE N 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.**Les espaces boisés classés**

Les terrains indiqués aux documents graphiques par un quadrillage en traits épais et des cercles sont classés en espaces boisés à conserver, à protéger ou à 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.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article L 311.1 du Code Forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L 130.2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

Espaces libres et plantations

65% au moins de la surface des terrains classés en espace boisé non classé seront conservés en pleine terre.

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants ainsi que les haies structurantes doivent être conservés ou remplacés et entretenus.

Cependant, le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

