



# PLAN LOCAL D'URBANISME JUVISY-SUR-ORGE

## RÈGLEMENT ZONE N



Approuvé par délibération du Conseil Territorial du 26/09/2016  
Modifié par délibération du Conseil territorial du 13/02/2018

N
---

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE**

Cette zone correspond aux grands ensembles boisés issus des anciens parcs des XVIII<sup>ème</sup> et XIX<sup>ème</sup> siècle, et comprenant des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cette zone peut recevoir dans des périmètres limités des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans le respect des paysages et des boisements.

Une partie du secteur se situe en zone inondable au P.P.R.I.

#### **ARTICLE N / 1 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

Toutes les constructions sont prohibées, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Est également prohibé tout ouvrage qui pourrait entraver la fonctionnalité et la sécurité du tunnel dédié au tramway T7, dont le tracé est représenté en annexe de la présente zone N.

#### **ARTICLE N / 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

Sont autorisées, sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause et d'une bonne intégration au paysage, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les constructions situées dans les secteurs inondables définis au P.P.R.I., doivent suivre les dispositions particulières indiquées dans le règlement du P.P.R.I.

## **ARTICLE N / 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **3.1 - Desserte**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante créée en application de l'article 682 du code civil. La voie de desserte doit présenter une largeur minimale de 2,80 m.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur une voie publique ou privée. Sauf exigences techniques et/ou caractéristiques particulières des unités foncières, il n'est autorisé qu'un seul bateau par propriété.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies de desserte doivent satisfaire aux normes minimales de desserte et de sécurité des véhicules des services publics (défense contre l'incendie, collecte des déchets ménagers et assimilés, ...), de protection des usagers et des piétons.

Les voies de desserte doivent être adaptées aux opérations concernées et aux usages qu'elles supportent, notamment quand ils entraînent des manœuvres de véhicules lourds ou encombrants, en tenant compte de la morphologie du terrain et de la trame viaire existante.

### **3.2 - Accès**

Les voies d'accès doivent satisfaire aux normes de desserte et de sécurité des véhicules des services publics (défense contre l'incendie, collecte des déchets ménagers et assimilés, ...) et de protection des usagers.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagés de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

## **ARTICLE N / 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les raccordements Eau-Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental de l'Essonne, des règlements d'assainissement du SIVOA et de la collectivité compétente

### **4.1 - 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.

### **4.2 - Assainissement**

Le réseau d'assainissement est en système séparatif.

Approuvé par délibération du Conseil Territorial du 26/09/2016  
Modifié par délibération du Conseil Territorial du 13/02/2018

Les conditions et modalités de branchements sur les réseaux d'assainissement eau potable et eaux usées doivent être conformes aux règlements d'assainissement du département de l'Essonne et du SIVOA, annexés au présent PLU.

#### **4.2.1 - Eaux usées**

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

L'évacuation des liquides industriels résiduels est soumise aux dispositions de l'article R. 111-12 du code de l'urbanisme.

#### **4.2.2 - Eaux pluviales**

Il n'est pas admis de rejet à l'égout des eaux pluviales. En conséquence, il doit être prévu des dispositifs de retenue et de retour à la source par infiltration chaque fois que cela est possible. En cas d'impossibilité technique, il convient de prévoir des dispositifs de retenue avec débit de fuite limité.

Dans tous les cas, il conviendra de se référer au règlement d'assainissement du SIVOA.

### **4.3 - Distribution d'énergie et télécommunication**

Les lignes de télécommunication, de distribution d'énergie électrique, du réseau vidéo-communication doivent être installées en souterrain sauf si les conditions techniques ne le permettent pas.

### **4.4 - Déchets**

Toute construction nouvelle doit prévoir un emplacement sur l'unité foncière pour les containers de collecte sélective des déchets ménagers.

### **ARTICLE N / 5 - SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

### **ARTICLE N / 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES**

A l'exception des plantations et des clôtures, aucune occupation du sol ni du sous-sol n'est autorisée à moins de 2 mètres de l'axe des voies et emprises publiques.

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

La distance minimale de tout point d'un bâtiment aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle doit être au moins égale à 10 mètres.

### **ARTICLE N / 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE N / 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol cumulée des constructions existantes ou projetées ne peut dépasser 10 % de la superficie de l'unité foncière.

### **ARTICLE N / 10 - HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximum des bâtiments mesurée en tous points des bâtiments à l'égout du toit, ou à la face supérieure de la dalle de toiture terrasse, ne peut excéder 10 m et R + 2.

### **ARTICLE N / 11 - ASPECT EXTERIEUR - PROTECTION DES SITES**

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **ARTICLE N / 12 - STATIONNEMENT**

Pour les nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas exigé la création de places de stationnement.

### **ARTICLE N / 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les parties de terrain non aménagées doivent être traitées en espaces verts plantés d'arbres avec le maximum possible de plantations d'essence forestières à haute tige.

Elles peuvent comprendre des espaces de stationnement et d'infrastructures, nécessaires à la desserte des équipements éventuellement autorisés.

Les projets doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Les arbres existants devront être maintenus ou remplacés.

Les abattages d'arbres ne seront autorisés que dans le cadre de la bonne gestion du patrimoine naturel.

#### **ARTICLE N/14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet

#### **ARTICLE N / 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages, notamment en favorisant l'orientation Sud des nouvelles constructions.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale, ainsi qu'aux dispositifs d'architecture bioclimatiques, est autorisé, à condition que les constructions concernées présentent un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit tendre à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

N – ANNEXE

# Prolongement de la ligne 7 du tramway



Annexe au règlement modifié de la zone N

