

Zone N

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL
--

N art. 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

A l'exception des occupations autorisées sous condition à l'article 2, toutes les occupations et utilisations des sols sont interdites.

N art. 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS

Pour les terrains situés dans les zones inondables du PERI de l'Orge, les constructions et installations nouvelles sont autorisées sous réserve de respecter les servitudes portées en annexe du PLU qui s'appliquent.

Zone N

Sont autorisées, si elles sont compatibles avec la protection de la nature, des sites et paysages et sous réserve d'être subordonnées à des mesures spéciales d'aménagement et d'exploitation :

- les installations légères de loisir, liées à la fréquentation par le public.
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit depuis moins de dix ans est autorisée à condition que cette démolition soit consécutive à un sinistre.

Secteur Na

Sont autorisées, si elles sont compatibles avec la protection de la nature, des sites et paysages et sous réserve d'être subordonnées à des mesures spéciales d'aménagement, d'exploitation et d'isolement :

- les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

N art. 3 - ACCES ET VOIRIE

- 3.1** 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.
- 3.2** 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.

N art. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être alimentée en eau potable sous pression. L'alimentation en eau potable peut être assurée par un captage, un forage, un puits particulier ou un raccordement au réseau de distribution publique. Si une alimentation en eau potable d'origine souterraine (forage, puits, etc ...) n'est pas destinée à un usage uni familial, elle requiert l'autorisation préalable des services de l'Etat.

4.2 Assainissement

Le règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération Cœur d'Essonne doit être appliqué.

4.2-1 Eaux Usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement, sur des fosses septiques ou appareils équivalents et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires. L'évacuation des eaux ménagères dans les fosses ou les égouts pluviaux est interdite. Toute autre 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. Le rejet de produits nocifs est interdit dans le réseau d'eaux usées. Le rejet d'eaux usées est interdit dans les fossés, dans les réseaux d'eaux pluviales et dans les cours d'eau. Les eaux de piscine doivent faire l'objet d'un traitement spécifique conforme à la réglementation avant rejet.

4.2-2 Eaux pluviales

Tout rejet en milieu naturel direct doit être privilégié au même titre que l'infiltration au plus près de la source (point de chute sur le sol), sur les parties des terrains qui sont de pleine terre. Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Elles seront infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas ; dans tous les cas la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale. Les eaux pluviales pourront être évacuées exceptionnellement au caniveau de la voie publique ou directement au réseau pluvial si celui-ci existe et si le réseau situé à l'aval ou le cours d'eau possède une capacité suffisante pour l'évacuation. Ce rejet est soumis à l'accord préalable de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge.

Dans le cas où l'infiltration n'est pas possible, les eaux pluviales des parcelles devront être stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales (le débit de fuite étant de 1 l/s/ha de terrain aménagé soit 550 m³ à stocker pour un hectare).

Il est recommandé de procéder à l'installation de citernes de récupération des eaux à usage d'arrosage.

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.

N art. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

N art. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Sauf indication contraire indiquée au document graphique, les constructions doivent être implantées à 12 mètres au moins de l'axe des voies.

EXCEPTION

Les règles ci-dessus ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. Dans ce dernier cas, un retrait minimum de 3 m doit être respecté.

N art. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La largeur des marges de reculement séparant un bâtiment des limites de la propriété sur laquelle il est édifié, sera au moins égale à 8 m.

EXCEPTION

Les règles ci-dessus ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées sur limites séparatives ou en retrait. Dans ce dernier cas, un retrait minimum de 3 m doit être respecté.

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

REGLE GENERALE

Deux constructions non contiguës doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à 8 m.

EXCEPTION

Les ouvrages électriques de distribution publique, tels que les postes de transformation, ne sont pas assujettis à cette règle.

N art. 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 10 %.

N art. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 m.

N art. 11 - ASPECT EXTERIEUR, PROTECTION DES SITES

Pour leur aspect extérieur, les constructions et autre occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages.

N art. 12 - STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règles.

N art. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces boisés

Les terrains indiqués au plan par des hachures quadrillées sont régis pas les dispositions du titre V du présent règlement.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

N art. 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.