



Zones Na, Nb & Nc

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est constituée par des espaces naturels et forestiers à vocation paysagère, où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, des sites et des milieux naturels qui la composent.

Cette zone est localisée dans les secteurs fragiles comme les pentes du plateau, mais également sur le plateau, au sud de la commune. L'objectif du règlement réside dans la préservation de ces espaces.

La zone N se compose de deux sous-zones :

- *la zone Na qui regroupe les espaces naturels non-bâties, les espaces boisés, les prairies et les espaces verts qui ont un intérêt à être préservés à ce titre ;*
- *la zone Nb qui regroupe les constructions isolées, soit dans l'espace agricole, soit dans les espaces verts et/ou boisés.*
- *la zone Nc qui regroupe les constructions existantes en zone naturelle à la Ferme de la Villeneuve et à l'Abbaye de l'Ouÿe.*

OBJECTIF DU REGLEMENT

L'objectif du règlement est de préserver ces espaces naturels.



ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les zones Na, Nb et Nc

- Toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation ;
- Toutes les constructions ou installations nouvelles à usage :
 - d'activités ;
 - d'entrepôts commerciaux ;
 - d'installations classées.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- L'installation de camping et de caravaning et le stationnement de caravanes ;
- Les dépôts et stockages de toute nature à l'exception des matériaux nécessaires aux exploitations agricoles ou aux services publics présents dans la zone.

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

Exemptions aux règles du présent règlement : Les ouvrages techniques, les locaux poubelles, les établissements publics, les réseaux publics ou concédés ainsi que tout équipement technique lié à leur fonctionnement

Sont admis sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel et paysager :

Dans les zones Na

- Les constructions et installations strictement liées aux exploitations forestières.

Dans les zones Nb

- Les extensions et les annexes telles que les abris de jardin, garages et vérandas sous réserve de leur bonne intégration aux volumes construits existants, à hauteur de 20% de la SHON existante maximum ;
- Les constructions et installations strictement liées aux exploitations forestières ;
- La reconstruction à égalité de SHON de plancher sans changement d'affectation, en cas de sinistre.

Dans les zones Nc

- Le changement de vocation et d'affectation des bâtiments et locaux existants avant la date d'approbation du PLU ;
- Les extensions à hauteur de 10 % de l'emprise au sol des bâtiments existants avant la date d'approbation du PLU sous réserve de respecter les changements de vocation autorisés au présent article ;
- Le réaménagement, l'aménagement à vocation d'hébergement, d'hébergement touristique et d'équipement accueillant du public ;
- Les constructions et installations strictement liées aux exploitations forestières ;
- La reconstruction à égalité de SHON de plancher sans changement d'affectation, en cas de sinistre.

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

Dans les zones Na, Nb et Nc

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie en bon état de viabilité et dont les caractéristiques doivent correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie : **emprise de 3,50 m minimum.**



ARTICLE N 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans les zones Na, Nb et Nc

1. Eau potable

Toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable. Dans le cas contraire, un dossier justificatif des choix retenus devra être soumis à l'approbation de la commune.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

2. Assainissement

Pour être constructible, tout terrain non desservi par un réseau d'assainissement doit satisfaire aux conditions d'assainissement individuel prescrites dans l'arrêté du 06 mai 1996.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.

Eaux usées :

Un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation autorisée. Le rejet des eaux usées dans le réseau eaux pluviales, puits et fossés est interdit.

Eaux pluviales :

Pour le stockage / la réutilisation des eaux pluviales il sera fait application des préconisations du SAGE Orge/Yvette.

Le rejet de liquides industriels doit être conforme au code de l'urbanisme (R111-8 à R111-12) et un prétraitement des rejets ICPE et agricole est préconisé.

Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées doivent être prétraitées par des débourbeurs /déshuileurs.

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

L'évacuation des eaux de surface est soumise à l'avis de la commune.

Chaque fois que la taille des terrains et la nature des terrains le permettront, les eaux de surface seront infiltrées sur la parcelle.

Dans le cas contraire, l'évacuation se fait soit sur le réseau des eaux pluviales quand il existe, soit au caniveau, soit au fossé qui longe la voirie ou les propriétés. Toutes les dispositions doivent être prises pour limiter et étaler dans le temps les rejets d'eaux pluviales hors de propriétés privées (débit de 1l/s/ha). Le service d'assainissement compétent sera associé pour définir les possibilités ou non de raccordement.

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.

3. Réseaux divers

Les lignes de télécommunication, de vidéocommunication et de distribution d'énergie électrique et gazière doivent être enfouies.

Dans le cas contraire, un dossier justificatif des choix retenus devra être soumis à l'approbation de la commune.

Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain existant ou prévu.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication 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.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.

Dans le cas d'un terrain issu d'un lotissement, et ce, qu'elle que soit la date du permis de lotir, où un réseau collectif de télédiffusion existe, le raccordement y est obligatoire.



ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Dans les zones Na, Nb et Nc

Non réglementé

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

Dans les zones Na et Nc

Non réglementé

Dans la zone Nb

Toutes les constructions nouvelles devront être implantées à au moins 12,00 mètres de l'axe de la voie.

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

Dans les zones Na, Nb

Les constructions nouvelles devront être réalisées en retrait d'au moins 8,00 mètres.

Dans la zone Nc

Non réglementé

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

Dans les zones Na, Nb et Nc

Non réglementé

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Dans les zones Na, Nb et Nc

Non réglementé



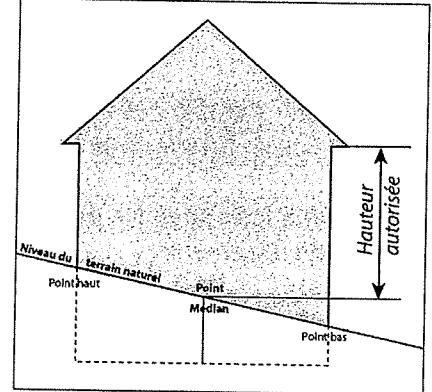
ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans les zones Na et Nb

Toute construction nouvelle doit respecter les règles énoncées ci-après :

- la hauteur des constructions principales mesurée du niveau naturel du sol, hors exhaussement et affouillement de sol, à l'égout du toit ne doit pas excéder 7,00 mètres au droit de la construction.
- la hauteur des bâtiments annexes mesurée en tous points du faîtage tels que garages, dépendances et abris de jardin ne peut excéder 5,00 mètres.
- dans le cas de terrains en pente, la hauteur des constructions est mesurée du point bas médian au faîtage comme suit : le point bas médian est le point médian d'une ligne horizontale joignant les extrémités d'une section de façade de la construction sur le sol naturel.

Cas d'un terrain en pente



Dans la zone Nc :

La hauteur des extensions autorisées et des aménagements permis ne devront pas dépasser la hauteur des bâtiments et locaux existants avant la date d'approbation du PLU.

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

Dans la zone Nb :

Les extensions autorisées devront s'insérer harmonieusement dans le paysage environnant (espaces boisés classés) et ne pas nuire à la qualité paysagère du site.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont autorisés sous réserve de leur traitement paysager.

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit (chalet, maison alsacienne, maison normande, etc.) sauf s'il s'intègre dans un programme particulier et strictement réglementé d'un aménagement touristique de loisirs.

Dans les zones Na et Nc :

Non réglementé

ARTICLE N 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Dans la zone Nb :

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.



En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être soumis aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

DIMENSIONS DES PLACES :

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,30 m

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

RAMPES :

Elles doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieur de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte de manière à éviter le ruissellement des eaux pluviales vers la construction.

SURFACE DE STATIONNEMENT :

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, des places pour personnes à mobilité réduite sont obligatoires à hauteur de : 1 place pour handicapés pour 50 places de stationnement avec un minimum de 1 place.

- le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée, avec au moins 1 place par logement existant.
- *Les parcs de stationnement devront être paysagés et faire l'objet d'une étude précisant les besoins en nombre et l'organisation des circulations et des places sur le secteur défini.*

Dans les zones Na et Nc :

Non réglementé

ARTICLE N 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Dans les zones Na, Nb et Nc

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existant ainsi que les haies structurantes doivent être conservées ou remplacés et entretenus. Ils sont soumis aux dispositions des articles L 130-1, L 130-5 et L 130-6 du Code de l'urbanisme.

Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.

Les transformateurs électriques, les constructions à usage d'activités, de stockage de matériaux à ciel ouvert, les ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) d'essence locale et formant un écran.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Dans les zones Na, Nb et Nc

Non réglementé.