

**REGLEMENT DE LA ZONE N****Caractéristiques de la zone**

- La zone **N** est composée de sites ou de paysages qui constituent un patrimoine naturel important pour la commune et pour lesquels il convient d'assurer une protection forte.

Elle correspond plus particulièrement :

- aux grands espaces naturels de la commune : la vallée de l'Orge, les bois des Roches, les bois Francolon et du Mont Pipau,
- aux abords non urbanisés situés de part et d'autre de la Francilienne,
- au parc Jean Vilar
- et à la zone naturelle située entre le Ru de Fleury et la rue de la Fontaine de l'Orme.

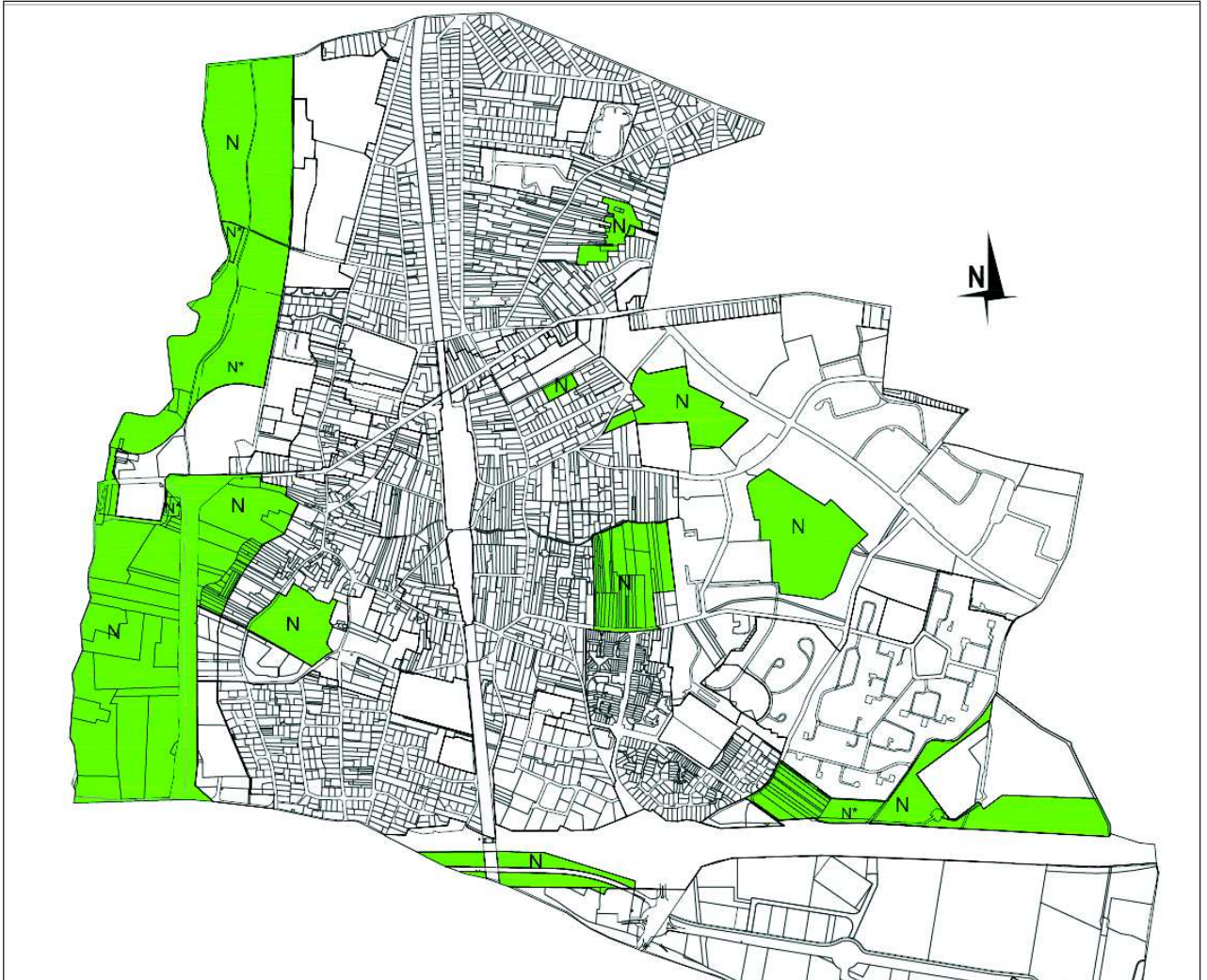
La réglementation applicable à ces espaces vise à :

- préserver leurs milieux naturels,
- protéger et mettre en valeur leurs espaces boisés ou, paysagers,
- et affirmer la vocation de lieu d'accueil pour les activités de détente et de plein air.

Certains terrains sont néanmoins classés en zone inondable.

En application de l'article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme, cette zone comporte des **secteurs N\*** de taille et de capacité d'accueil limitées délimités au plan de zonage, dans lesquels des constructions ou installations sont présentes (centre de loisirs « la canardière », équipements sportifs du stade Lucien Simon, tennis couverts à proximité du stade Fayel etc.) ou peuvent être autorisées sous certaines conditions.

PLAN DE REPERAGE DE LA ZONE N



## **Règlement de la zone N**

---

### **I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- Les constructions à usage de bureaux
- Les constructions à usage de commerce ou d'artisanat
- Les constructions à usage d'industrie ou d'entrepôt
- Les constructions à usage agricole ou forestier
- toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement ou installation portant atteinte au caractère de la zone

#### **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Sont autorisées sous conditions particulières :

##### **1. Dispositions générales applicables dans toute la zone :**

- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants, sous réserve de leur intégration dans le site.
- Les bâtiments existants sous réserve que les travaux de réhabilitation, d'aménagement, d'entretien et de gestion usuels n'aboutissent pas à augmenter l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU (07/10/2013)
- Les équipements d'intérêt collectif légers liés aux activités de détente et de plein air, à condition qu'ils ne génèrent pas de nuisances et qu'ils soient compatibles avec la préservation du caractère naturel du site.
- Les déblais ou remblais à condition que la conception et l'implantation conserve la plus grande transparence hydraulique

##### **2. Dispositions applicables dans les secteurs N\* de taille et de capacité d'accueil limitées :**

- Les constructions, installations et ouvrages liés à l'exercice d'activités compatibles avec le caractère de la zone, notamment des activités récréatives, sportives et de loisirs.

La commune de Saint-Michel-sur-Orge est située dans un secteur où ont été recensées des formations argileuses et marneuses. Il apparaît par conséquent, un risque lié au retrait gonflement des argiles. En conséquence, les constructeurs doivent prendre toutes les dispositions

nécessaires leur permettant de s'assurer de la stabilité des constructions et autres occupations du sol autorisées.

## **II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Il est préconisé que ces accès permettent la perméabilité du sol.

### **ARTICLE N 4 - LES CONDITIONS ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### Rappel :

Toute construction est soumise aux dispositions du règlement sanitaire départemental de l'Essonne et aux prescriptions particulières figurant en annexe du PLU.

#### **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.

#### **2. Assainissement :**

Les conditions et modalités de branchements sur les réseaux d'assainissement eaux pluviales et eaux usées devront être conformes au règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge.

Le système d'assainissement appliqué est le système séparatif.

##### a) Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau d'assainissement.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis dans le respect de la réglementation en vigueur.
- Tout raccordement au réseau d'assainissement public fera l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de Cœur d'Essonne Agglomération qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).

##### b) Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires

au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet dans la zone N.

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

Cas général : toute construction doit s'implanter à une distance minimale de **5 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Cas particulier : en application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, toute construction est interdite dans:

- une bande de 100 mètres située de part et d'autre de la RN 104 (la Francilienne),

Exception :

Ne sont pas assujettis à cette règle :

- les ouvrages techniques de distribution publique d'électricité, tels que les postes de transformation, les câbles etc.

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

Les constructions sont implantées en **retrait** des limites séparatives, la marge de recul étant au minimum égale à **8 mètres**.

Exception :

Ne sont pas assujettis à cette règle :

- les ouvrages techniques de distribution publique d'électricité, tels que les postes de transformation, les câbles etc.

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

Lorsque deux constructions, implantées sur la même parcelle, ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles une marge de recul au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée, avec un minimum de **6 mètres**.

Exception :

Ne sont pas assujettis à cette règle :

- les ouvrages techniques de distribution publique d'électricité, tels que les postes de transformation, les câbles etc.

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

### **1. Dispositions applicables hors des secteurs N\* de taille et de capacité d'accueil limitées :**

L'emprise au sol d'une construction est limitée à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU (07/10/2013).

### **2. Dispositions applicables dans les secteurs N\* de taille et de capacité d'accueil limitées :**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 5 % de la superficie du terrain.

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

### **1. Dispositions applicables hors des secteurs N\* de taille et de capacité d'accueil limitées :**

La hauteur des constructions est limitée à la hauteur existante à la date d'approbation du PLU (07/10/2013).

### **2. Dispositions applicables dans les secteurs N\* de taille et de capacité d'accueil limitées :**

La hauteur des constructions est limitée à **9 mètres** au faîtage.

#### Exception :

Ne sont pas assujettis à cette règle :

- les équipements publics ou d'intérêt collectif reconnus d'utilité publique
- les ouvrages techniques de distribution publique d'électricité, tels que les postes de transformation, les câbles etc.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

L'autorisation de bâtir, peut être refusée, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les clôtures doivent être gérées de façon à préserver la plus grande transparence hydraulique. Les clôtures aérées et sous forme végétale sont préconisées afin de permettre le développement des « corridors écologiques ».

## **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Toutes dispositions en matière de stationnement devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon que les opérations de chargement et de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

Les aires de stationnement ainsi que leurs accès, devront recevoir un traitement de surface paysager et végétalisé assurant leur insertion dans le milieu naturel et le site, et limitant au maximum l'imperméabilisation du sol.

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.