



Plan local d'Urbanisme

Zone N

Rectificatif :

- En application du décret n°2011-2054 du 29/12/2011 applicable au 1^{er} mars 2012, il convient de remplacer les termes « SHOB » (surface hors œuvre brute) et « SHON » (surface hors œuvre nette) par le terme « surface de plancher ».
- En application de la loi ALUR n°2014-366, publiée le 26/03/2014, d'application immédiate pour les demandes d'autorisations d'urbanisme déposées au lendemain de la publication de la Loi au Journal Officiel, le COS est supprimé.

L'article 14 ne s'applique plus.

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 du Val d'Orge 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

Il n'est pas fixé de règles.

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

Il n'est pas fixé de COS.



ANNEXE 1

Liste des définitions et modalités de calcul des règles de retrait et des SHOB et SHON



ACCES

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fond voisin reliant la construction à la voie. Il peut être éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Article 682 : Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

ALIGNEMENT

C'est la limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation. Toutefois, dans le cas d'un terrain desservi par une servitude de passage, la limite de référence de l'alignement est reportée au droit de la limite séparative entre le terrain et la servitude de passage.

ANNEXE ET DEPENDANCE

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale. Il est non contigu à celle-ci, et ne constituant pas des pièces de séjour ou de travail. Exemple : garage, abri de jardin, atelier à usage personnel, locaux poubelles, abri bois, pergola ...

BAIE

Une baie est une ouverture dans un mur ou dans une toiture. Les éléments suivants sont considérés comme des baies au sens du présent règlement : les fenêtres, les portes fenêtres, les parties vitrées des vérandas, les lucarnes, les châssis de toits.

Les exceptions :

- les ouvertures en niveau semi-enterré, à condition que la hauteur prise au point le plus haut, soient inférieures à 0,80 m du terrain naturel
- les ouvertures dont l'allège est placée à plus de 1,90 mètres du plancher à partir du R+1 (y compris pour les ouvertures de toit),
- les portes pleines,
- les châssis fixes et verre translucide
- les pavés de verre fixes et translucide

Pour les exceptions, les règles des façades sans baies s'appliquent.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) détermine la densité de construction admise sur une propriété. C'est le nombre de mètres carrés de Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits sur un mètre carré de terrain. Les règlements d'urbanisme et en particulier les plans locaux d'urbanisme (PLU) peuvent fixer la valeur du C.O.S.. Le C.O.S. est défini à l'article R 123-10 du Code de l'Urbanisme.



COMBLES

Le comble est constitué de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment avec une partie significative du niveau du comble située à moins de 1,80 mètre du plancher.

CONSTRUCTION

Au sens du présent règlement, le terme construction comprend tous les éléments bâtis soumis à autorisation du droit des sols en application du Code de l'Urbanisme (déclaration préalable, permis de démolir, permis de construire).

EMPLACEMENT RESERVE

Terrain désigné par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique ou d'intérêt collectif (hôpital, école, voie,...).Le terrain devient dès lors inconstructible pour toute autre opération.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est la proportion de surface au sol occupée par une construction, calculée par rapport à la surface totale de l'unité foncière où elle se trouve.

EQUIPEMENTS PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF

La dénomination « équipement publics et intérêts collectifs » intègre non seulement les équipements gérés par une collectivité publique ou l'Etat, tous types d'activité confondus, mais également certains équipements en propriété et/ou gestion privée, mais qui exercent une activité assimilable à un service public.

EXTENSION

C'est une construction accolée au bâtiment principal: surélévation, augmentation de l'emprise au sol.

HAUTEUR

La hauteur définie à l'article 10 est mesurée par rapport à la cote du terrain naturel, prise au faîtage au droit de la construction, hors exhaussement et affouillement. Pour le calcul de la hauteur mentionnée aux articles 7 et 8, la hauteur à prendre en compte sera celle de l'égout du toit.

PLACE COMMANDEE

Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est pas accessible directement depuis la voie de desserte mais en passant par une autre place de stationnement.



PROPRIETE/TERRAIN/UNITE FONCIERE

La propriété, le terrain ou l'unité foncière correspondent à l'ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

N.B. : deux terrains appartenant à un même propriétaire situés de part et d'autre d'une voie publique constituent deux propriétés.

STATIONNEMENT

Les aires de stationnement correspondent aux espaces nécessaires pour garer les véhicules. Elles comprennent l'espace de stationnement proprement dit ainsi que les surfaces indispensables aux dégagements, le dégagement peut être commun à 2 places. (cf. croquis p.134).

TOIT TERRASSE

Toit plat, qu'il soit ou non accessible.

VOIRIE

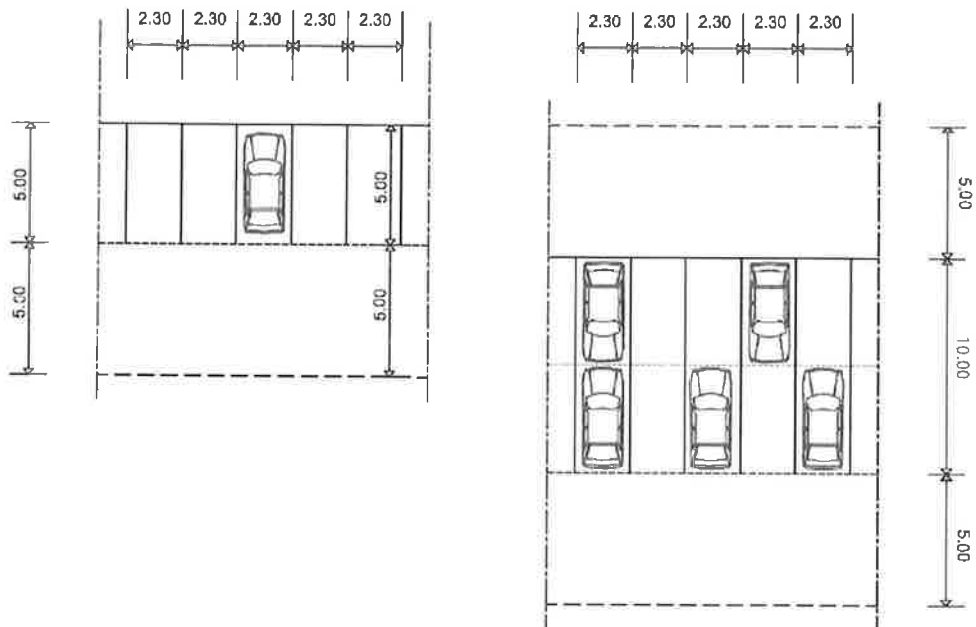
Ensemble des voies privées ou publiques ouvertes à la circulation.



Règles de stationnement

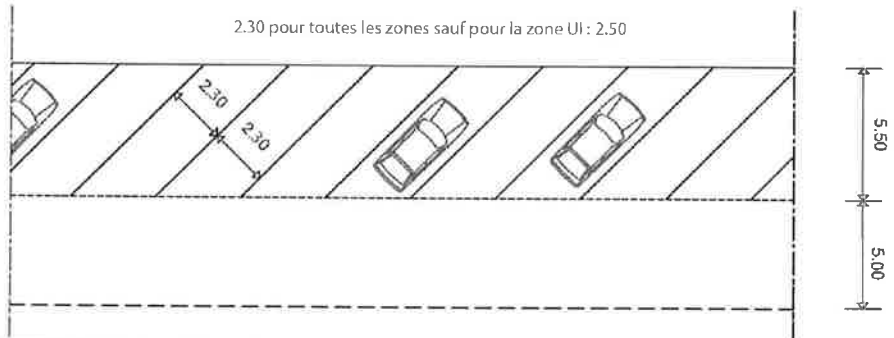
Stationnement perpendiculaire

2.30 pour toutes les zones sauf pour la zone UI : 2.50



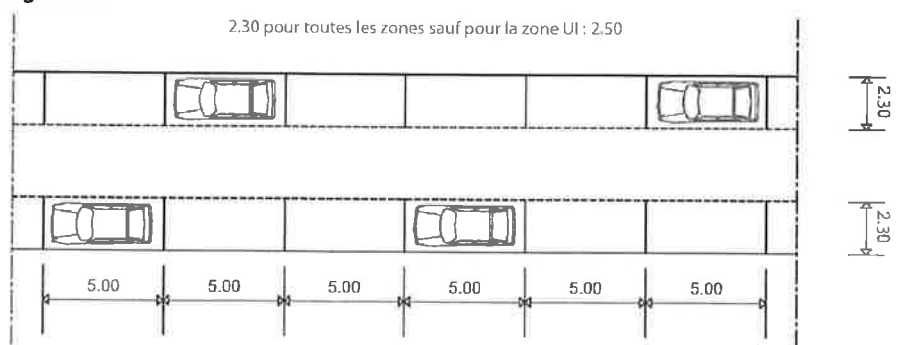
Stationnement en épi

2.30 pour toutes les zones sauf pour la zone UI : 2.50



Stationnement longitudinal

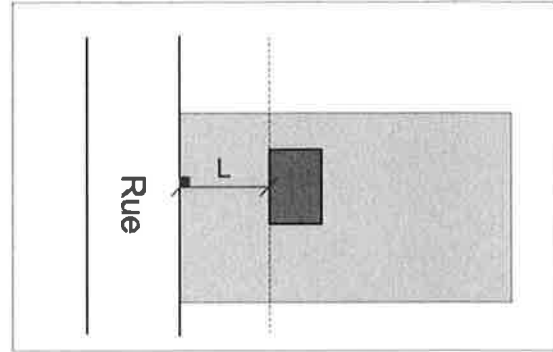
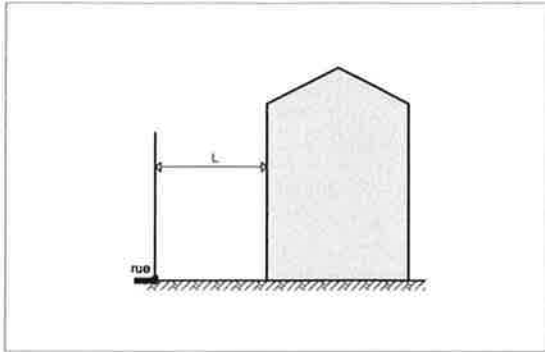
2.30 pour toutes les zones sauf pour la zone UI : 2.50



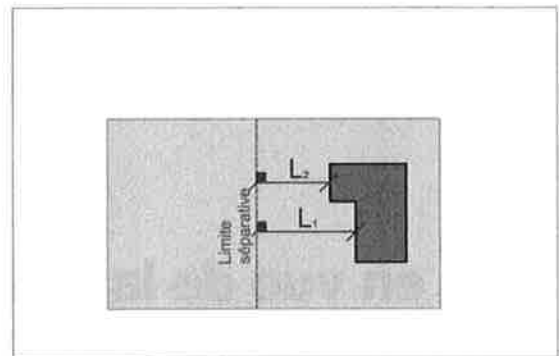
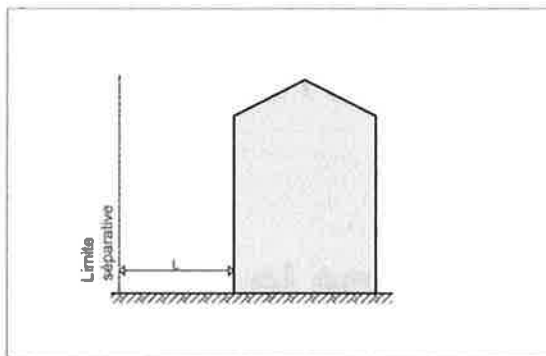


MODALITES DE CALCUL POUR LES ARTICLES 6 ET 7 DES DIFFRENTES ZONES

Pour l'application de l'article 6 : implantation par rapport aux voies et emprises publiques :



Pour l'application de l'article 7 : implantation par rapport aux limites séparatives:



CALCUL DE LA SHOB ET DE LA SHON

Au sens de la circulaire du Ministère sur le calcul de la SHON