

6. Règlement : pièce écrite



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 13 décembre 2021
approuvant la modification simplifiée n° 2 du PLU



SOMMAIRE

TITRE - I	DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE - II	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	11
	REGLEMENT DE LA ZONE UA.....	12
	REGLEMENT DE LA ZONE UA-1	14
	REGLEMENT DE LA ZONE UA-2	23
	REGLEMENT DE LA ZONE UA-3	36
	REGLEMENT DE LA ZONE UA-4	49
	REGLEMENT DE LA ZONE UA-5.....	62
	REGLEMENT DE LA ZONE UA-6	70
	REGLEMENT DE LA ZONE UC	81
	REGLEMENT DE LA ZONE UC-1	83
	REGLEMENT DE LA ZONE UC-2	91
	REGLEMENT DE LA ZONE UG.....	98
	REGLEMENT DE LA ZONE UG-1	100
	REGLEMENT DE LA ZONE UG-2.....	108
	REGLEMENT DE LA ZONE UG-3.....	117
	REGLEMENT DE LA ZONE UH	126
	REGLEMENT DE LA ZONE UI.....	141
	REGLEMENT DE LA ZONE UI-1.....	143
	REGLEMENT DE LA ZONE UI-2.....	150
	REGLEMENT DE LA ZONE UI-3.....	157
	REGLEMENT DE LA ZONE UI-4.....	164
	REGLEMENT DE LA ZONE UL	171
	REGLEMENT DE LA ZONE UM.....	179
	REGLEMENT DE LA ZONE UR	185
TITRE - III	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	194
	REGLEMENT DE LA ZONE N.....	195
TITRE - IV	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS A USAGE AUTRE QU' A L'HABITATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT	202
TITRE - V	ELEMENTS DE PATRIMOINE ET DE PAYSAGE IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME.....	204
TITRE - VI	LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS	206
TITRE - VII	LISTE DES SERVITUDES ETABLIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-2 C.....	208
	ANNEXE N°1.....	209
	ANNEXE N°2.....	210
	ANNEXE N°3.....	212

TITRE - I DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L. 150-8 et suivants et R. 151-9 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune de SAINT-MICHEL-SUR-ORGE.

ARTICLE 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A CE PLAN LOCAL D'URBANISME

2-1 Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U) définies au Chapitre 1^{er} du Titre 1^{er}, section I du Livre 1^{er} de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles suivants dits d'ordre public et qui traitent (R. 111-1) :

- R. 111-2 : Salubrité et sécurité publique,
- R. 111-4 : Conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques,
- R. 111-15 : Respect des préoccupations d'environnement,
- R. 111-21 : Respect des lieux avoisinants, sites, paysages naturels ou urbains.

2-2 Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques

Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol s'ajoutent aux règles propres aux Plans Locaux d'Urbanisme.

- Les servitudes applicables font l'objet d'un plan et d'une annexe du PLU.
- Toute construction doit se référer à la politique d'assainissement et de traitement des eaux, énoncée dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge, annexé au PLU.
- Toute construction doit se référer à la politique de gestion des déchets, énoncée dans le Schéma Directeur de Gestion des Déchets Ménagers de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge, annexé au PLU.

2-3 Les périmètres visés à l'article R. 123-13 du Code de l'Urbanisme

Les périmètres visés à l'article R. 123-13 du Code de l'Urbanisme sont reportés, à titre d'information, sur les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme. Ils s'ajoutent aux règles du présent PLU et concernent :

Les périmètres situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre (de type routier et ferroviaire) dans lesquels existent des prescriptions acoustiques définies en application de L'article L 571-10 du Code de l'Environnement. Les arrêtés préfectoraux relatifs au classement de ces infrastructures de transport aux réseaux routier national, départemental et au réseau ferroviaire figurent dans les annexes du PLU.

Dans les secteurs soumis au bruit, tels qu'ils sont figurés sur le document graphique, les constructions à usage d'habitation peuvent être possible à condition qu'elles prennent en compte les règles d'isolation acoustique visées aux arrêtés préfectoraux n°2003-108 et 109 du 20 mai 2003, ainsi que l'arrêté préfectoral n°2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005.

2-4 Les éléments de patrimoine et de paysage visés à l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme

Les éléments de patrimoine et de paysage visés à l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme font l'objet de règles particulières et constituent ce qui est désigné sous les appellations « maisons remarquables » ou « espaces verts protégés ». Ils sont reportés sur les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme. Ils sont identifiés dans le titre V du présent règlement.

2-5 La protection de la diversité commerciale visée à l'article L. 123-1-5 7° bis du Code de l'Urbanisme

Les commerces situés en rez-de-chaussée des linéaires commerciaux représentés au document graphique font l'objet de règles particulières.

2-6 Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique sont instituées et gérées selon leur propre législation à laquelle il conviendra de se reporter. Conformément aux articles L. 126-1 et R. 126-1 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation du sol, sont précisées en annexe du PLU.

2-7 Les opérations d'utilité publique ayant des effets divers sur l'occupation des sols

Les opérations d'utilité publique ayant des effets divers sur l'occupation des sols s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme. Elles sont conformes aux articles L. 111-9 et L. 421-4 du Code de l'Urbanisme.

2-8 En application des dispositions de l'article L. 315-2-1 du Code de l'Urbanisme

En application des dispositions de l'article L. 315-2-1 du Code de l'Urbanisme, les cahiers des charges des lotissements cessent de s'appliquer au bout de 10 ans à compter de l'autorisation de lotir dans les communes où un PLU a été approuvé. Toutefois, à la demande de co-lotis, ces cahiers des charges peuvent conserver leur validité. Dans ce cas, la liste des lotissements autorisés, dont le cahier des charges reste applicable, figure en annexe du règlement. A la date d'approbation du PLU (07/10/2013), tous les lotissements de la commune datent de plus de 10 ans et aucun cahier des charges ne reste applicable.

2-9 En application des dispositions de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme

A Saint-Michel-sur-Orge, les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme s'appliquent :

- sur 2 x 100 mètres à la RN 104, voie express, décret du 21 juin 1976 (section A10-RD 133)

Les constructions ou installations en dehors des espaces urbanisés sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de Voirie Routière.

2-10 Plan d'Exposition aux Risques d'Inondation

Dans les secteurs soumis aux servitudes résultant des dispositions du Plan d'Exposition aux Risques d'Inondation de la Vallée de l'Orge inférieure (PERI) approuvé le 13 décembre 1993, toute construction est autorisée, à condition qu'elles prennent en compte les règles visées dans le PERI annexé au PLU.

2-11 Risques retrait gonflement des argiles

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. Plusieurs arrêtés « catastrophes naturelles » ont été pris ou des déclarations de sinistres déposées concernant des sinistres « sécheresses », pour la période 1989/2003.

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.

2-12 Construction à usage d'habitat social

Stationnement automobile : pour toute construction sociale telle que définie par l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, le nombre de places de stationnement automobile est fixé au maximum à 1 place par logement, conformément à l'article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme.

2-13 La reconstruction à l'identique

Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique après des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans, est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié, de même que la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment et des dispositions de l'article L.421-5 du Code de l'Urbanisme. Dans ce cas, il ne sera pas tenu compte des articles du présent règlement.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme :

- **divise le territoire intéressé en zones urbaines (U) et en zones naturelles (N).**
- **réserve les emplacements nécessaires :**
 - aux voies et ouvrages publics,
 - aux installations d'intérêt général,
 - aux espaces verts,
 - et aux cheminements piétons

3-1 Les zones urbaines (terrains équipés)

Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre « U ».

Les règles particulières, applicables à chacune de ces zones, sont regroupées sous le titre II du présent règlement. Le plan Local d'Urbanisme comprend les zones suivantes :

- Les zones UA 1, UA 2, UA 3, UA 4, UA 5 et UA 6

- Les sous-secteurs UA3 *, UA4 * et UA6*
- Les zones UC 1 et UC 2
- Le sous-secteur UC 1 *
- Les zones UG 1, UG 2 et UG 3
- La zone UH
- Les zones UI 1, UI 2, UI 3 et UI 4
- La zone UL
- La zone UM
- La zone UR

3-2 Les zones naturelles

La zone naturelle est repérée sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre « N ».

Les règles particulières, applicables à cette zone, sont regroupées sous le titre III du présent règlement. Le Plan Local d'Urbanisme comprend une seule zone :

- La zone N qui dispose de sous-secteurs N* de capacité et d'accueil limités (article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme)

3-3 Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Les Espaces Boisés Classés (EBC), pris en application des dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme, sont repérés sur les documents graphiques par une trame verte spécifique.

Les demandes de défrichements dans les Espaces Boisés Classés sont interdites et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

3-4 Les Emplacements Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, pris en application des dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, sont repérés sur les documents graphiques par une trame quadrillée spécifique. Ils sont répertoriés au titre VI du présent règlement.

3-5 Les servitudes instituées au titre de l'article L.123-2 c du Code de l'Urbanisme

Les servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements sont repérés sur les documents graphiques par une trame spécifique. Ils sont répertoriés au titre VII du présent règlement.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par ce Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Elles ne peuvent être accordées que par rapport aux articles 3 à 13 du présent règlement de chacune des zones.

ARTICLE 5 - DEFINITION DE TERMES REGLEMENTAIRES ET LEXIQUE

A.

Accès : passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur un fond voisin, pour permettre de relier une construction à une voie.

Alignement : limite entre le terrain privé et la cour existante, ou la voie privée existante à la date de mise en révision du PLU (20/12/2010) et ouverte à la circulation publique, ou la voie publique.

Annexe : construction non contigüe à une construction principale, inférieure ou égale à 20 m² et située sur la même unité foncière qu'une construction principale. Elle n'est ni affectée à de l'habitation, ni à de l'activité principale (ex : annexe à usage d'abri de jardin, de garage, de remise).

Arbre à haute tige : arbre avec un tronc sans ramification latérale à la base et qui atteindra une hauteur supérieure à 2,5 mètres à l'âge adulte.

B.

Bande constructible : bande définie en fonction d'une distance comptée perpendiculairement à partir de l'alignement.

Bardage : revêtement d'un mur réalisé en matériaux de charpente (bois) ou de couverture (tuiles, ardoises).

C.

Comble : volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et la toiture d'une construction (sans plancher intermédiaire).

Construction existante : construction légale ou projet de construction ayant obtenu une autorisation préalable.

Construction(s) principale(s) : construction(s) réalisée(s) sur une même unité foncière, hormis les annexes.

Construction secondaire : sans objet dans le présent règlement.

Cour : emprise privée desservant plusieurs unités foncières.

D.

E.

Emprise au sol : proportion de surface au sol occupée par les constructions, calculée par rapport à la surface de l'unité foncière. Au sens du présent règlement l'emprise au sol des constructions correspond à la somme des projections verticales du volume des constructions tous débords et surplombs inclus.

Espace vert : espace au sol végétalisé permettant la perméabilité du sol ou comprenant au moins 50 cm de profondeur de terres végétales en cas de réalisation de stationnements en sous-sol.

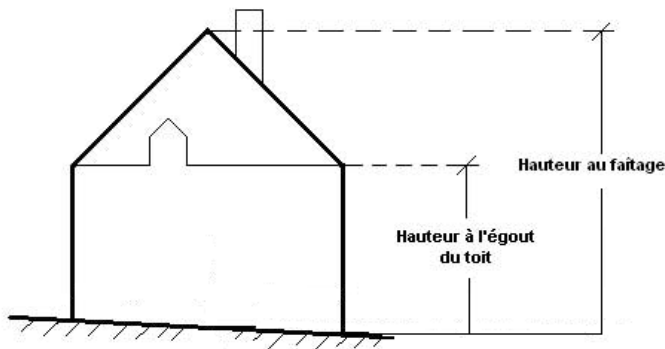
Extension : Il s'agit d'une augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction et/ou verticalement, par une surélévation.

F.

Façade : Les façades sont des faces verticales en élévation d'un bâtiment. Lorsqu'il est fait référence à la notion de façade dans les articles 6,7 et 8 du règlement, cela s'applique au nu de la façade, non compris les saillies inférieures à 60 cm (bow-window, corniche, encorbellement, loggia ou balcon).

H.

Hauteur d'une construction : hauteur mesurée au droit de la construction et en tous points de l'égout, l'acrotère ou du faîtage du toit par rapport à la cote du terrain naturel (hors exhaussement et affouillement).



Hauteur à l'égout du toit : mesure verticale, prise au nu de la façade entre le terrain naturel et le niveau le plus élevé de la façade.

Hauteur à l'acrotère : hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture terrasse sur les limites extérieures (hors garde-corps, etc.).

Hauteur au faîtage : hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture, cheminées exclues.

I.

Implantation à l'alignement : lorsque 60 % au moins de la surface de la façade sur rue est située

dans le plan vertical passant par l'alignement.

J.

L.

Lucarne : ouvrage en saillie sur un toit, comportant une ou plusieurs fenêtres donnant sur jour et de l'air aux combles.

M.

Menuiserie : ensemble des ouvrages en bois, soit d'extérieur (portes, fermetures), soit d'intérieur (portes, parquets, mobilier, placards).

Modénature : ensemble des éléments d'ornementation architecturale (corniche, appuis, linteaux, encadrements, entablement, moulures etc.).

Mur bahut : mur d'une hauteur inférieure ou égale à 80 cm.

N.

Notion d'ouvertures créant des vues : sont considérés comme des éléments constituant des vues au sens du présent règlement :

- les fenêtres
- les portes fenêtres
- les balcons
- les loggias
- les terrasses supérieures à 0.60 mètre du terrain naturel
- les ouvertures de toiture

Les exceptions : ne sont pas considérés comme des éléments constituant des vues au sens du présent règlement :

- les ouvertures en sous-sol, à condition que le point le plus haut de l'ouverture soit à une hauteur maximale de 0.4 mètre par rapport au terrain naturel
- les ouvertures (y compris les ouvertures de toiture) placées à plus de 1,90 mètre du plancher (distance comptée à partir du point bas de l'ouverture)
- les portes pleines ou équipées de panneaux opaques ou translucides
- les châssis fixes équipés d'un vitrage opaque ou translucide
- les pavés de verre
- les terrasses, situées à 0,60 mètre maximum du terrain naturel
- les marches et le perron des escaliers extérieurs
- les ouvertures existantes sans agrandissement (une réduction de taille est autorisée)

P.

Perron : escalier extérieur à marches peu nombreuses, se terminant par une plate-forme sur laquelle donne une porte d'entrée.

S.

T.

Terrain naturel : terrain en l'état avant réalisation de tout projet y compris les travaux de terrassement.

U.

Unité foncière : parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

V.

Voie existante : accès desservant des constructions, ouvert à la circulation automobile, carrossable et existant à la date de mise en révision du présent PLU (20/12/2010).

Voie nouvelle : accès desservant des constructions, ouvert à la circulation automobile, carrossable disposant d'une chaussée et de trottoirs aménagés d'une largeur minimale réglementaire, le long des constructions.

W.

X.

Y.

Z.

**TITRE - II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES**

REGLEMENT DE LA ZONE UA

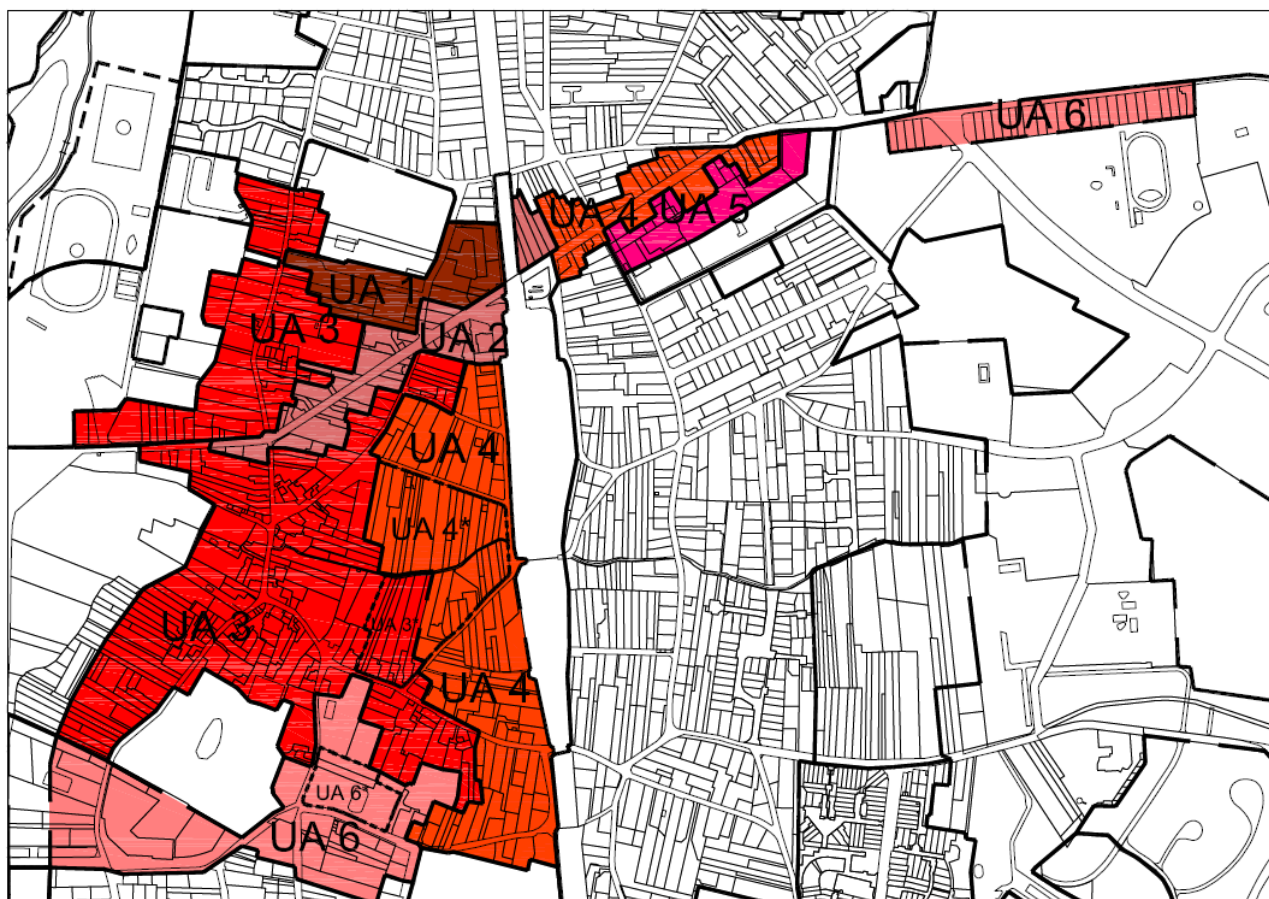
Caractéristiques de la zone

Cette zone à dominante urbaine mixte correspond au centre-ville dans ses limites larges. Elle se caractérise par une mixité affirmée des fonctions urbaines (habitat, commerces, artisanat, services, bureaux et équipements publics).

La zone UA se décompose en 6 sous zones :

- La **zone UA-1** correspond au quartier des Grouettes qui a fait l'objet d'un aménagement spécifique organisé autour d'un pôle d'animation et d'espaces publics.
- La **zone UA-2** correspond à une partie du quartier ancien situé en bordure de la rue de Monthéry ainsi qu'une partie de la rue de Sainte-Geneviève dans le secteur gare, qui se caractérise par des bâtiments implantés à l'alignement de manière continue et des commerces de proximité situés en pied d'immeuble
- La **zone UA-3** couvre le quartier ancien qui se caractérise par un bâti traditionnel de type rural ou village.
Le sous-secteur UA-3* couvre les parcelles situées dans le secteur du Ru de Fleury à l'ouest de la voie ferrée dont les fonds de parcelles doivent être préservés.
- La **zone UA-4** correspond au prolongement du quartier ancien traditionnel notamment aux abords de la rue de Sainte Geneviève et le long de la rue Anatole France.
Le sous-secteur UA-4* couvre des parcelles situées dans le secteur du Ru de Fleury à l'ouest de la voie ferrée dont les fonds de parcelles doivent être préservés.
- La **zone UA-5** correspond à la ZAC Gambetta située entre les rues de Saint-Exupéry, Gambetta, de Sainte Geneviève et des Acacias, qui fait l'objet d'un projet d'aménagement urbain global (construction de logements, réalisation d'équipements publics, réaménagement des espaces publics etc.).
- La **zone UA-6** se caractérise comme une zone de transition entre le quartier ancien et le quartier pavillonnaire des Glaises qui couvre une partie du quartier de l'hôtel de ville et des terrains situés rue de l'Eglise ainsi que l'entrée de ville est.
Le sous-secteur UA-6* couvre les parcelles du projet d'aménagement dit du « Quartier de l'Hôtel de Ville ».

PLAN DE REPERAGE DE LA ZONE UA



Règlement de la zone UA-1

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions à usage d'industrie ou d'entrepôt
- Les constructions à usage agricole ou forestier

Le long des linéaires commerciaux délimités au plan de zonage conformément à l'article L.123-1-5-7° bis du Code de l'Urbanisme, le changement de destination des locaux à usage commercial situés en rez-de-chaussée est interdit.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés sous conditions particulières :

- Les constructions ou aménagements de locaux à usage artisanal à condition qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptibles de provoquer une gêne pour les constructions à usage d'habitation.
- Dans les secteurs soumis au bruit, tels qu'ils sont figurés sur le document graphique en annexe du PLU, les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles prennent en compte les règles d'isolation acoustique visées dans les arrêtés préfectoraux n°2003-108 et 109 du 20 mai 2003, ainsi que l'arrêté préfectoral n°2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005.

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 UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Les accès :

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.

1.1 Les accès aux aires de stationnement

Les accès aux aires de stationnement doivent respecter les largeurs minimales suivantes :

- *Construction à usage d'habitat* :
 - Accès desservant moins de 6 places de stationnement : 3.5 mètres
 - Accès desservant 6 places de stationnement ou plus : 5 mètres
- *Autre type de construction* :
 - Accès à sens unique : 3.5 mètres
 - Accès à double sens : 6 mètres

1.2 Les rampes d'accès au sous-sol doivent respecter les prescriptions suivantes :

- **dans les 5 premiers mètres** mesurés par rapport à l'alignement, la pente ne doit pas être, sauf cas d'impossibilité technique majeure :
 - supérieure à **5 %**, si elle dessert 6 places ou plus de stationnement,
 - supérieure à **15 %**, dans les cas contraires.
- le raccordement de la rampe d'accès au domaine public ne devra pas modifier l'altimétrie du trottoir.
- leur **largeur** doit être :
 - ✓ soit au moins égale à **5 mètres**,
 - ✓ soit au moins égale à **3.5 mètres** s'il existe une aire de croisement entre l'espace public et le début de la rampe.

2. Les voies nouvelles :

Rappel : la largeur d'une voie correspond à l'emprise réservée à la circulation automobile.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons.

Les chaussées des voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale de :

- A double sens : 6 mètres

En cas d'impasse, les aires de dégagement doivent respecter les préconisations des concessionnaires et services concernés, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, et pour les véhicules de secours, afin qu'ils puissent faire demi-tour.

- A sens unique : 3.5 mètres si la voie est conçue de manière à pouvoir fonctionner avec un seul sens de circulation.

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 UA 4 - LES CONDITIONS DE 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.

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).

Le système d'assainissement appliqué est le système séparatif.

- a) Eaux usées : le **branchement sur le réseau collectif d'assainissement eaux usées** est **obligatoire** pour toute construction nouvelle.

Tout rejet d'eaux usées autres que domestiques (eaux de vidange des piscines, rejets effectués par les établissements commerciaux ou artisanaux etc.) est soumis à autorisation préalable de Cœur d'Essonne Agglomération.

- b) Eaux pluviales : tout aménagement réalisé sur le terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Cas général : les **eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées** ne sont **pas admises directement dans le réseau d'assainissement**. Elles seront infiltrées dans les terrains, régulées ou traitées suivant les situations. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « rejet zéro »). Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des autorisations d'urbanisme et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Cas particulier : dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé, soit 550m³ pour 1 hectare imperméabilisé, le débit de pointe ruisselé. Ce rejet est soumis à l'accord préalable de Cœur d'Essonne Agglomération.

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. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

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

3. Réseaux divers :

Les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

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

Pour toute construction nouvelle des réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, la technique discrète, souterrain ou posé en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

Tout maître d'ouvrage, constructeur et aménageur devra réaliser les ouvrages et réseaux de télécommunications électroniques permettant la réalisation du schéma d'aménagement numérique, conformément aux dispositions énoncées dans les notices techniques annexées au présent règlement.

4. Ordures ménagères :

La gestion des ordures ménagères doit répondre aux obligations du Schéma Directeur de Gestion des Déchets de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge, annexé au présent PLU.

La Communauté d'Agglomération du Val d'Orge généralise sur son territoire, l'implantation de conteneurs enterrés amovibles pour les flux d'ordures ménagères, pour les emballages, pour les journaux-magazines et pour le verre.

La mise en place de ces équipements fera l'objet d'une convention entre l'aménageur et/ou le maître d'ouvrage et Cœur d'Essonne Agglomération.

L'implantation des bornes enterrées devra faire l'objet au préalable, d'étude d'implantation prenant en compte le volume de déchets produits, la proximité des halls d'immeubles, la présence des réseaux et l'accès pour les véhicules de collecte, ainsi que les critères d'implantation énoncés dans l'annexe « prescriptions ordures ménagères » correspondante .

Pour ce type d'équipement de pré-collecte dans les collectifs, le soumissionnaire devra se rapprocher le plus en amont possible des services techniques de Cœur d'Essonne Agglomération.

Le volume total des cuves enterrées à installer est calculé de la façon suivante pour une fréquence de vidage hebdomadaire :

- pour les ordures ménagères : un conteneur enterré de 5000 litres pour 35 logements,
- pour les emballages-journaux-magazines : un conteneur enterré de 5000 litres pour 60 logements,
- pour le verre : une cuve de 3 m³ à 4 m³ maximum pour 100 logements.

Dans les cas où il s'avère impossible de réaliser des cuves enterrées pour répondre aux besoins de programmes collectifs, des locaux ventilés destinés à accueillir les conteneurs d'ordures ménagères et de tri sélectifs devront être réalisés ; ils devront être dimensionnés pour répondre aux besoins de l'opération, de la façon suivante :

- pour un habitat collectif de 2 à 5 logements : de 3 à 10 m²
- pour un habitat collectif de 6 à 10 logements : 10 m² minimum
- pour un habitat collectif de 11 à 20 logements : de 12 à 20 m²
- pour un habitat collectif de 21 à 50 logements : de 20 à 25 m²
- pour un habitat collectif de plus de 50 logements : 0,5 m² x nombre de logements

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet dans la zone UA1

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

➤ **Par rapport aux voies :**

Toute construction doit s'implanter :

- soit à l'**alignement**
- soit en **retrait**

➤ **Par rapport aux emprises publiques :**

- en retrait de 4 mètres

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 UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit s'implanter :

- soit en **retrait**
- soit en **limite(s) séparative(s)**

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 UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Lorsque deux constructions, implantées sur une même parcelle, ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles une distance minimale de **1 mètre**.

Si l'espace entre deux constructions est utilisé comme voie pompier, la distance minimale est portée à **4 mètres**.

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 UA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions (annexes comprises) est limitée à l'**emprise existante** à la date d'approbation du PLU (07/10/2013).

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 UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser la **hauteur existante** à l'égout, à l'acrotère et au faîtage à la date d'approbation (07/10/2013) du PLU.

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 UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions principales et les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions du présent article du règlement. Toutefois, d'autres dispositions architecturales peuvent être retenues :

- en cas de projet d'architecture contemporaine, si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes,
- en cas d'extension modérée, si elles permettent de prendre en compte des critères de Haute Qualité Environnementale (HQE).

1. Dispositions applicables aux constructions :

- a) Les toitures :
 - Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
 - Les toitures des constructions peuvent être traitées en **terrasse** ou à **pentés**.
 - La ligne principale de faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives latérales de propriété.
- b) L'éclairage des combles :
 - L'éclairage des combles peut être assuré par des ouvertures de toitures dans la mesure où elles sont composées en harmonie avec les percements de façade qu'elles surmontent (dimensions, répartition, homogénéité des modèles, alignement).
- c) Les parements extérieurs :
 - Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.
 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit.
- d) Dispositions diverses :
 - Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les citernes de récupération des eaux pluviales ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique. Elles doivent être masquées par des plantations.

2. Dispositions applicables aux clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les clôtures existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

- *En bordure des voies :*
 - Les clôtures doivent être constituées par un **mur bahut de 80 cm** maximum pouvant être surmonté d'une **lisse**, d'un **barreaudage** ou d'un **treillis soudé**.
 - Le doublement de la clôture par une haie vive est conseillé.
- *Pour l'ensemble des clôtures :*
 - La hauteur totale des clôtures est limitée à **2 mètres**.
 - L'utilisation de plaques et de poteaux en béton ou en fibrociment est interdite.
 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit.
 - Les murs en pierre existants doivent être conservés ou reconstruits à l'identique s'ils sont en mauvais état. Des modifications ponctuelles sont néanmoins possibles dans les cas suivants : la création d'un accès, la diminution de la hauteur lorsqu'elle est supérieure à 2 mètres ou la réalisation de percements mineurs.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux normes ci-dessous doit être assuré en dehors de la voie publique. Le constructeur doit réaliser le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti sur le terrain propre à l'opération à l'occasion de tout nouvel aménagement ou toute nouvelle construction ou installation.

1. Constructions à usage d'habitation :

1.1 Nombre de place de stationnement :

- ✓ Stationnement automobile : **2 places** de stationnement automobile **par logement** :
 - jusqu' à 4 logements inclus : en surface ou en sous-sol
 - à partir de 5 logements : les stationnements supplémentaires doivent être réalisés en sous-sol pour les constructions nouvelles et également pour les constructions existantes si c'est techniquement possible.
- ✓ Stationnement automobile : **1 place** de stationnement automobile **par logement social** :
 - jusqu'à 9 logements inclus : en surface ou en sous-sol
 - à partir de 10 logements : les stationnements supplémentaires doivent être réalisés en sous-sol pour les constructions nouvelles et également pour les constructions existantes si c'est techniquement possible.

Exception :

- l'obligation de mise aux normes de stationnement n'est pas applicable aux extensions inférieures ou égales à 20 m² n'aboutissant pas à la création de nouveaux logements, aux réalisations d'annexes, de clôtures, aux modifications des toitures et façades sans création de surface, et aux aménagements intérieurs si leur affectation reste inchangée et à condition que cela n'aboutisse pas à réduire le nombre de places de stationnement existantes.
 - le constructeur peut s'acquitter de ses obligations, en réalisant, par lui-même, les surfaces de stationnement qui lui font défaut sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.
- ✓ Stationnement deux roues :
Pour tout bâtiment de 6 logements ou plus, il doit être prévu des stationnements deux roues à raison d'une surface de 1 m² par logement.

1.2 Les dimensions des places de stationnement : chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Les places de stationnement automobile doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- longueur de la place : 5 mètres
- largeur de la place : 2,30 mètres (3.30 pour une place handicapée)
- dégagement : 5 mètres

2. Constructions à usage autre que d'habitation : voir au titre IV du présent règlement.

Exception : les catégories de construction à usage de **bureaux**, de **commerce** et d'**artisanat** font l'objet d'une norme de stationnement spécifique à la zone :

- Stationnement automobile : 1 place pour 100 m² de surface de plancher

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les plantations doivent être réalisées en priorité par des essences non susceptibles de provoquer des réactions allergiques.

Les espaces libres de toute construction, ainsi que les aires délaissées de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement sont à traiter en priorité.

Les arbres de haute tige existants sont maintenus ou remplacés par des arbres de haute tige en nombre équivalent. Leur nombre doit être au minimum équivalent à **1 arbre de haute tige pour 150 m² d'espaces verts.**

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de surface affectée à cet usage.

Règlement de la zone UA-2

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'industrie ou d'entrepôt
- Les constructions à usage agricole ou forestier

Le long des linéaires commerciaux délimités au plan de zonage conformément à l'article L.123-1-5-7° bis du Code de l'Urbanisme, le changement de destination des locaux à usage commercial situés en rez-de-chaussée est interdit.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés sous conditions particulières :

- Les opérations de logements comprenant au moins 15 logements devront comporter au minimum 1/3 de logements locatifs sociaux.
- Les constructions ou aménagements de locaux à usage artisanal à condition qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptibles de provoquer une gêne pour les constructions à usage d'habitation.
- Dans les secteurs soumis au bruit, tels qu'ils sont figurés sur le document graphique en annexe du PLU, les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles prennent en compte les règles d'isolation acoustique visées dans les arrêtés préfectoraux n°2003-108 et 109 du 20 mai 2003, ainsi que l'arrêté préfectoral n°2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005.

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 UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Les accès :

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.

1.1. Les accès aux aires de stationnement

Les accès aux aires de stationnement doivent respecter les largeurs minimales suivantes :

- *Construction à usage d'habitat* :
 - Accès desservant moins de 6 places de stationnement : 3.5 mètres
 - Accès desservant 6 places de stationnement ou plus : 5 mètres
- *Autre type de construction* :
 - Accès à sens unique : 3.5 mètres
 - Accès à double sens : 6 mètres

1.2 Les rampes d'accès au sous-sol doivent respecter les prescriptions suivantes :

- **dans les 5 premiers mètres** mesurés par rapport à l'alignement, la pente ne doit pas être, sauf cas d'impossibilité technique majeure :
 - supérieure à **5 %**, si elle dessert 6 places ou plus de stationnement,
 - supérieure à **15 %**, dans les cas contraires.
- le raccordement de la rampe d'accès au domaine public ne devra pas modifier l'altimétrie du trottoir.
- leur **largeur** doit être :
 - ✓ soit au moins égale à **5 mètres**,
 - ✓ soit au moins égale à **3.5 mètres** s'il existe une aire de croisement entre l'espace public et le début de la rampe.

2. Les voies nouvelles :

Rappel : la largeur d'une voie correspond à l'emprise réservée à la circulation automobile.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons.

Les chaussées des voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale de :

- A double sens : 6 mètres

En cas d'impasse, les aires de dégagement doivent respecter les préconisations des concessionnaires et services concernés, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, et pour les véhicules de secours, afin qu'ils puissent faire demi-tour.

- A sens unique : 3.5 mètres si la voie est conçue de manière à pouvoir fonctionner avec un seul sens de circulation.

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 UA 4 - LES CONDITIONS DE 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 : le **branchement sur le réseau collectif d'assainissement eaux usées** est **obligatoire** pour toute construction nouvelle.

Tout rejet d'eaux usées autres que domestiques (eaux de vidange des piscines, rejets effectués par les établissements commerciaux ou artisanaux etc.) est soumis à autorisation préalable de Cœur d'Essonne Agglomération.

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 : tout aménagement réalisé sur le terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Cas général : les **eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées** ne sont **pas admises directement dans le réseau d'assainissement**. Elles seront infiltrées dans les terrains, régulées ou traitées suivant les situations. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « rejet zéro »). Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des autorisations d'urbanisme et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Cas particulier : dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé, soit 550m³ pour 1 hectare imperméabilisé, le débit de pointe ruisselé. Ce rejet est soumis à l'accord préalable de Cœur d'Essonne Agglomération.

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. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

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

3. Réseaux divers :

Les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

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

Pour toute construction nouvelle des réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, la technique discrète, souterrain ou posé en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

Tout maître d'ouvrage, constructeur et aménageur devra réaliser les ouvrages et réseaux de télécommunications électroniques permettant la réalisation du schéma d'aménagement numérique, conformément aux dispositions énoncées dans les notices techniques annexées au présent règlement.

4. Ordures ménagères :

La gestion des ordures ménagères doit répondre aux obligations du Schéma Directeur de Gestion des Déchets de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge, annexé au présent PLU.

La Communauté d'Agglomération du Val d'Orge généralise sur son territoire, l'implantation de conteneurs enterrés amovibles pour les flux d'ordures ménagères, pour les emballages, pour les journaux-magazines et pour le verre.

La mise en place de ces équipements fera l'objet d'une convention entre l'aménageur et/ou le maître d'ouvrage et Cœur d'Essonne Agglomération.

L'implantation des bornes enterrées devra faire l'objet au préalable, d'étude d'implantation prenant en compte le volume de déchets produits, la proximité des halls d'immeubles, la présence des réseaux et l'accès pour les véhicules de collecte, ainsi que les critères d'implantation énoncés dans l'annexe « prescriptions ordures ménagères » correspondante .

Pour ce type d'équipement de pré-collecte dans les collectifs, le soumissionnaire devra se rapprocher le plus en amont possible des services techniques de Cœur d'Essonne Agglomération.

Le volume total des cuves enterrées à installer est calculé de la façon suivante pour une fréquence de vidage hebdomadaire :

- pour les ordures ménagères : un conteneur enterré de 5000 litres pour 35 logements,
- pour les emballages-journaux-magazines : un conteneur enterré de 5000 litres pour 60 logements,
- pour le verre : une cuve de 3 m³ à 4 m³ maximum pour 100 logements.

Dans les cas où il s'avère impossible de réaliser des cuves enterrées pour répondre aux besoins de programmes collectifs, des locaux ventilés destinés à accueillir les conteneurs d'ordures ménagères et de tri sélectifs devront être réalisés ; ils devront être dimensionnés pour répondre aux besoins de l'opération, de la façon suivante :

- pour un habitat collectif de 2 à 5 logements : de 3 à 10 m²
- pour un habitat collectif de 6 à 10 logements : 10 m² minimum
- pour un habitat collectif de 11 à 20 logements : de 12 à 20 m²
- pour un habitat collectif de 21 à 50 logements : de 20 à 25 m²
- pour un habitat collectif de plus de 50 logements : 0,5 m² x nombre de logements

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet dans la zone UA2

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

➤ **Par rapport aux voies :**

⇒ **Pour les parcelles d'une longueur inférieure à 80 mètres depuis l'alignement :**

1. Dans une bande constructible de 30 mètres mesurée par rapport à l'alignement :

Toute construction doit s'implanter :

- A l'**alignement**
- En **retrait de 10 mètres** au plus de l'alignement, s'il existe un mur de clôture ou des plantations à protéger
- En **retrait**, s'il existe une première construction à l'alignement, sous réserve de l'article UA 8
- En **retrait** d'une distance minimale de **5 mètres** par rapport à l'alignement et de **9 mètres** de l'axe de la voie pour les constructions nouvelles **rue Anatole France**

Cas particulier : Lorsqu'une construction principale, existante à la date d'approbation (07/10/2013) du PLU ne respecte pas les règles précitées, l'extension ou la surélévation de la construction peuvent être réalisées dans le prolongement horizontal et/ou vertical de la façade existante.

2. Dans une bande constructible de 30 à 50 mètres mesurée par rapport à l'alignement :

Les constructions de toute nature sont interdites à l'exception :

- des annexes,
- et des piscines découvertes.

3. Au-delà d'une bande constructible de 50 mètres mesurée par rapport à l'alignement :

Les constructions de toute nature sont interdites.

Cas particuliers :

- L'extension d'une construction principale, existante à la date d'approbation du PLU (07/10/2013) située au-delà de la bande de 30 mètres, est autorisée à condition qu'elle ne conduise pas à une augmentation de plus de 50 % de l'emprise au sol existante et qu'elle respecte l'emprise au sol maximale définie à l'article UA 9 du présent règlement.
- La surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU (07/10/2013) située au-delà de la bande de 30 mètres, est autorisée dans le respect des hauteurs maximales définies à l'article UA 10 du présent règlement.

⇒ **Pour les parcelles d'une longueur supérieure ou égale à 80 mètres depuis l'alignement :**

1. Dans une bande constructible de 50 mètres mesurée par rapport à l'alignement :

Toute construction doit s'implanter :

- A l'**alignement**
- En **retrait de 10 mètres** au plus de l'alignement, s'il existe un mur de clôture ou des plantations à protéger
- En **retrait**, s'il existe une première construction à l'alignement, sous réserve de l'article UA 8
- En **retrait** d'une distance minimale de **5 mètres** par rapport à l'alignement et de **9 mètres** de l'axe de la voie pour les constructions nouvelles **rue Anatole France**

Cas particulier : Lorsqu'une construction principale, existante à la date d'approbation (07/10/2013) du PLU ne respecte pas les règles précitées, l'extension ou la surélévation de la construction peuvent être réalisées dans le prolongement horizontal et/ou vertical de la façade existante.

2. Au-delà d'une bande constructible de 50 mètres mesurée par rapport à l'alignement :

Les constructions de toute nature sont interdites à l'exception :

- des piscines découvertes.

Cas particuliers :

- L'extension d'une construction principale, existante à la date d'approbation du PLU (07/10/2013) située au-delà de la bande de 50 mètres, est autorisée à condition qu'elle ne conduise pas à une augmentation de plus de 50 % de l'emprise au sol existante et qu'elle respecte l'emprise au sol maximale définie à l'article UA 9 du présent règlement.
- La surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU (07/10/2013) située au-delà de la bande de 50 mètres, est autorisée dans le respect des hauteurs maximales définies à l'article UA 10 du présent règlement.

➤ **Par rapport aux emprises publiques :**

- en retrait de 4 mètres

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 UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

⇒ **Pour les parcelles d'une longueur inférieure à 80 mètres depuis l'alignement :**

1. Constructions principales :

Dans la bande constructible de 30 mètres mesurée par rapport à l'alignement,
les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait (mesuré au droit de chacune des ouvertures créant des vues) :
 - de **4 mètres** en l'absence d'ouverture créant des vues ou avec une ou des ouvertures créant des vues uniquement en rez-de-chaussée
 - de **8 mètres** s'il existe une ou des ouvertures créant des vues à l'étage
- soit en limite(s) séparative(s)

Cas particuliers :

- Lorsqu'une construction principale, existante à la date d'approbation du PLU (07/10/2013) est implantée au-delà de la bande de 30 mètres, l'extension peut-être réalisée dans le prolongement vertical ou horizontal des façades à condition de respecter les implantations suivantes :
 - soit en retrait
 - de 4 mètres en l'absence d'ouverture créant des vues ou s'il existe une ou des ouvertures créant des vues uniquement en rez-de-chaussée
 - de 8 mètres s'il existe une ou des ouvertures créant des vues à l'étage
 - soit en limite(s) séparative(s)
- Lorsqu'une construction principale, existante à la date d'approbation du PLU (07/10/2013) est implantée à moins de 4 mètres d'une limite séparative, l'extension peut-être réalisée dans le prolongement vertical ou horizontal de la façade concernée à condition :
 - de conserver le retrait de la construction existante et de ne pas créer de vue(s)
 - de limiter la longueur totale de la façade mesurée parallèlement à la limite séparative (extension comprise) à 12 mètres ou 15 mètres, si les 3 mètres supplémentaires sont réalisés uniquement en rez-de-chaussée.

2. Annexes :

Les annexes peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s) ou en retrait de 1,5 mètre minimum.

⇒ **Pour les parcelles d'une longueur supérieure ou égale à 80 mètres depuis l'alignement :**

1. Constructions principales :

Dans une bande constructible de 50 mètres mesurée par rapport à l'alignement,

les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait (mesuré au droit de chacune des ouvertures créant des vues) :
 - de 4 mètres en l'absence d'ouverture créant des vues ou s'il existe une ou des ouvertures créant des vues uniquement en rez-de-chaussée
 - de 8 mètres s'il existe une ou des ouvertures créant des vues à l'étage
- soit en limite(s) séparative(s)

Cas particuliers :

- Lorsqu'une construction principale, existante à la date d'approbation du PLU (07/10/2013) est implantée au-delà de la bande de 50 mètres, l'extension peut-être réalisée dans le prolongement vertical ou horizontal des façades à condition de respecter les retraits :
 - de 4 mètres en l'absence d'ouverture créant des vues ou s'il existe une ou des ouvertures créant des vues uniquement en rez-de-chaussée
 - de 8 mètres s'il existe une ou des ouvertures créant des vues à l'étage
- Lorsqu'une construction principale, existante à la date d'approbation du PLU (07/10/2013) est implantée à moins de 4 mètres d'une limite séparative, l'extension peut-être réalisée dans le prolongement vertical ou horizontal de la façade concernée à condition :
 - de conserver le retrait de la construction existante et de ne pas créer de vue(s)
 - de limiter la longueur totale de la façade mesurée parallèlement à la limite séparative (extension comprise) à 12 mètres ou 15 mètres, si les 3 mètres supplémentaires sont réalisés uniquement en rez-de-chaussée.

2. Annexes :

Les annexes peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s) ou en retrait de 1,5 mètre minimum

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 UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Lorsque deux constructions principales, implantées sur la même parcelle, ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles les marges de recul suivantes :

- Si la ou les façade(s) comporte(nt) des ouvertures créant des vues, la distance entre les façades doit être au moins égale à **16 mètres**.
- Si aucune façade ne comporte d'ouverture créant des vues, la distance entre les façades doit être au moins égale à **10 mètres**.

Il n'est pas fixé de distance minimum d'implantation entre les constructions principales et les annexes.

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 UA 9 - EMPRISE AU SOL

Cas général : l'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder **60 %** de la superficie totale de l'unité foncière.

Cas particulier : dans le cas où une construction existante à la date d'approbation du PLU (07/10/2013) aurait une emprise au sol supérieure aux règles d'emprise précédemment définies, l'extension de cette construction est autorisée, dans le respect des autres articles du règlement, à condition qu'elle ne conduise pas à une augmentation de plus de 40 % de l'emprise au sol existante.

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 UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Constructions principales :

Cas général :

- Dans une bande de **20 mètres** de profondeur comptée perpendiculairement à l'alignement, la hauteur maximale est fixée à **9 mètres** à l'égout et **14 mètres** au faîtage, soit **R+2+Comble aménageable**.
- Au-delà de cette bande, la hauteur est limitée à **6 mètres** à l'égout et **11 mètres** au faîtage, soit **R+1+Comble aménageable**.

Cas particulier : dans le cas où une construction existante à la date d'approbation du PLU (07/10/2013) aurait une hauteur supérieure aux règles de hauteurs maximales précédemment définies, l'extension de cette construction est autorisée, dans le respect des autres articles du règlement, à condition de ne pas dépasser la hauteur actuelle des bâtiments existants.

2. Annexes :

- en limite(s) séparative(s) : la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite ne doit pas excéder **2.50 mètres** et elle ne doit pas dépasser **4 mètres** en son point le plus haut.
- en retrait : la hauteur ne pourra pas dépasser **4 mètres**.

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 UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions principales et les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions du présent article du règlement. Toutefois, d'autres dispositions architecturales peuvent être retenues :

- en cas de projet d'architecture contemporaine, si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes,
- en cas d'extension modérée, si elles permettent de prendre en compte des critères de Haute Qualité Environnementale (HQE).

1. Dispositions applicables aux constructions nouvelles :

a) Les toitures :

- Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les toitures des constructions à usage d'habitation sont à **pentés**. Toutefois, une toiture terrasse peut être autorisée pour un bâtiment annexe (ex : garage) de faible dimension, ou ponctuellement pour certains éléments d'une construction principale.
- La ligne principale de faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives latérales de propriété.

b) L'éclairage des combles :

- L'éclairage des combles peut être assuré par des ouvertures de toitures dans la mesure où elles sont composées en harmonie avec les percements de façade qu'elles surmontent (dimensions, répartition, homogénéité des modèles, alignement).

c) Les parements extérieurs :

- Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit.

d) Dispositions diverses :

- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les citernes de récupération des eaux pluviales ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique. Elles seront masquées par des plantations.

2. Dispositions particulières applicables aux constructions existantes :

a) La restauration et l'entretien – principes généraux :

- La restauration des façades latérales ou postérieures et des éléments hors œuvre est à réaliser dans les mêmes conditions que celles des façades sur rues.
- L'entretien des constructions doit être réalisé de manière à maintenir en bon état de conservation les dispositions et les matériaux d'origine ou à modifier ceux-ci en vue d'une meilleure cohérence du tissu urbain par analogie avec les immeubles d'intérêt architectural les plus proches.
- Les motifs décoratifs (sculptés ou moulurés), les bandeaux, corniches, chambranles ou tout autre élément de modénature doivent être soigneusement conservés et restaurés.

b) Cas particulier des extensions des constructions en meulières :

- Les éventuelles extensions doivent être soigneusement étudiées afin de s'intégrer parfaitement à la construction existante.
- Le parti architectural retenu doit s'orienter :
 - soit sur une extension reprenant l'ensemble des matériaux, éléments de décors, proportion des ouvertures, couleurs des constructions,
 - soit en utilisant un vocabulaire architectural contemporain pouvant se différencier clairement de l'existant.
- Le principe de coloration des éléments de modénature ainsi que des fenêtres et des balcons doit être maintenu.

c) L'éclairage des combles :

- Lors des réfections des couvertures, les lucarnes anciennes existantes doivent être conservées ou restaurées dans leurs dispositions d'origine.
- L'éclairage des combles peut être assuré par des ouvertures de toitures dans la mesure où elles sont composées en harmonie avec les percements de façade qu'elles surmontent (dimensions, répartition, homogénéité des modèles, alignement). Le recours à la lucarne est à privilégier.

d) Les ouvertures de façade :

- Les proportions des baies, portes ou fenêtres doivent être conservées sauf impératifs fonctionnels tels que la création d'un accès de garage ou de sécurité.
- Les percements éventuels des baies, s'ils sont indispensables, doivent respecter l'esprit de composition de la façade et les proportions des baies préexistantes.

e) Les fenêtres et les portes :

- La forme et le dessin des menuiseries ne doit pas nuire à l'harmonie du bâtiment et doit être en cohérence avec son époque de construction.

- Les fenêtres et les portes en bois doivent obligatoirement être peintes.
- Toute fenêtre ouvrant à la française et à trois carreaux égaux en hauteur doit être conservée ou restaurée à l'identique.
- Les volets, déposés lors des réfections ou des ravalements de façades doivent être restaurés à l'identique (volets pleins ou persiennes) et remis en place après travaux.

f) Les façades commerciales :

- Les créations ou les modifications de façades commerciales doivent se faire en respectant la structure de l'immeuble ainsi que la composition de la façade.
- Dans le cas d'un fonds de commerce étendu à plusieurs immeubles mitoyens, l'interruption des vitrines au droit des mitoyens doit faire apparaître le rythme parcellaire.
- Les devantures doivent être établies de préférence en retrait du gros œuvre.
- Les couleurs employées doivent s'harmoniser avec les matériaux et les couleurs de la façade et de son environnement immédiat.

3. Dispositions applicables aux clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les clôtures existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

3.1 Les clôtures nouvelles :

➤ En bordure des voies :

- Les clôtures doivent être constituées par un **mur** ou un **mur bahut** de **80 cm** maximum surmonté d'un **barreaudage**.
- Le doublement de la clôture par une haie vive est conseillé.

➤ Pour l'ensemble des clôtures :

- La hauteur totale des clôtures est limitée à **2 mètres**.
- L'utilisation de plaques et de poteaux en béton ou en fibrociment est interdite.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit.

3.2 Les clôtures existantes :

- Les murs en pierre existants doivent être conservés ou reconstruits à l'identique s'ils sont en mauvais état. Des modifications ponctuelles sont néanmoins possibles dans les cas suivants : la création d'un accès, la diminution de la hauteur lorsqu'elle est supérieure à 2 mètres ou la réalisation de percements mineurs.

➤ Pour les constructions en meulières :

- Les clôtures généralement constituées d'un mur bahut surmonté de grilles doivent être conservées et restaurées dans l'esprit de la construction (matériaux, décors, couleurs etc.).
- Les portes et portails qui s'inscrivent dans un mur doivent être soit en bois ou soit en serrurerie avec grille en partie haute. Les fermetures en plastiques sont interdites.
- Les portes de garages doivent être à parement bois peint sans fenestron pour l'éclairage.
- Les coffrets EDF-GDF éventuels doivent être incorporés à des niches fermées.

Exception :

Ne sont pas assujettis à cette règle :

- Les bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux normes ci-dessous doit être assuré en dehors de la voie publique. Le constructeur doit réaliser le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti sur le terrain propre à l'opération à l'occasion de tout nouvel aménagement ou de toute nouvelle construction ou installation.

1. Constructions à usage d'habitation :

1.1 Nombre de place de stationnement :

- ✓ Stationnement automobile : **2 places** de stationnement automobile **par logement** :
 - jusqu' à 4 logements inclus : en surface ou en sous-sol
 - à partir de 5 logements : les stationnements supplémentaires doivent être réalisés en sous-sol pour les constructions nouvelles et également pour les constructions existantes si c'est techniquement possible.
- ✓ Stationnement automobile : **1 place** de stationnement automobile **par logement social** :
 - jusqu'à 9 logements inclus : en surface ou en sous-sol
 - à partir de 10 logements : les stationnements supplémentaires doivent être réalisés en sous-sol pour les constructions nouvelles et également pour les constructions existantes si c'est techniquement possible.

Exception :

- l'obligation de mise aux normes de stationnement n'est pas applicable aux extensions inférieures ou égales à 20 m² n'aboutissant pas à la création de nouveaux logements, aux réalisations d'annexes, de clôtures, aux modifications des toitures et façades sans création de surface, et aux aménagements intérieurs si leur affectation reste inchangée et à condition que cela n'aboutisse pas à réduire le nombre de places de stationnement existantes.
- le constructeur peut s'acquitter de ses obligations, en réalisant, par lui-même, les surfaces de stationnement qui lui font défaut sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.
- ✓ Stationnement deux roues :
Pour tout bâtiment de 6 logements ou plus, il doit être prévu des stationnements deux roues à raison d'une surface de 1 m² par logement

1.2 Les dimensions des places de stationnement : chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Les places de stationnement automobile doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- longueur de la place : 5 mètres
- largeur de la place : 2,30 mètres (3.30 pour une place handicapée)
- dégagement : 5 mètres

2. Constructions à usage autre que d'habitation : voir au titre IV du présent règlement.

Exception :

- Les catégories de construction à usage de **bureaux** et d'**artisanat** font l'objet d'une norme de stationnement spécifique à la zone :

- Stationnement automobile : 2 places pour 100 m² de surface de plancher.
- Les catégories de construction à usage de **commerce** font l'objet d'une norme de stationnement spécifique à la zone :
 - Stationnement automobile : il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces verts doivent représenter au moins **20 %** de la superficie totale de l'unité foncière.

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

Les plantations doivent être réalisées en priorité par des essences non susceptibles de provoquer des réactions allergiques.

Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement sont à traiter en priorité.

Les arbres de haute tige existants sont maintenus ou remplacés par des arbres de haute tige en nombre équivalent. Leur nombre doit être au minimum équivalent à **1 arbre de haute tige pour 150 m² d'espaces verts.**

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de surface affectée à cet usage.

Règlement de la zone UA-3

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions à usage d'industrie ou d'entrepôt
- Les constructions à usage agricole ou forestier

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés sous conditions particulières :

- Les opérations de logements comprenant au moins 15 logements devront comporter au minimum 1/3 de logements locatifs sociaux.
- Les constructions ou aménagements de locaux à usage artisanal à condition qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptibles de provoquer une gêne pour les constructions à usage d'habitation.
- Dans les secteurs soumis au bruit, tels qu'ils sont figurés sur le document graphique en annexe du PLU, les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles prennent en compte les règles d'isolation acoustique visées dans les arrêtés préfectoraux n°2003-108 et 109 du 20 mai 2003, ainsi que l'arrêté préfectoral n°2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005.

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 UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Les accès :

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.

1.1 Les accès aux aires de stationnement :

Les accès aux aires de stationnement doivent respecter les largeurs minimales suivantes :

- *Construction à usage d'habitat* :
 - Accès desservant moins de 6 places de stationnement : 3.5 mètres
 - Accès desservant 6 places de stationnement ou plus : 5 mètres
- *Autre type de construction* :
 - Accès à sens unique : 3.5 mètres
 - Accès à double sens : 6 mètres

1.2 Les rampes d'accès au sous-sol doivent respecter les prescriptions suivantes :

- **dans les 5 premiers mètres** mesurés par rapport à l'alignement, la pente ne doit pas être, sauf cas d'impossibilité technique majeure :
 - supérieure à **5 %**, si elle dessert 6 places ou plus de stationnement,
 - supérieure à **15 %**, dans les cas contraires.
- le raccordement de la rampe d'accès au domaine public ne devra pas modifier l'altimétrie du trottoir.
- leur **largeur** doit être :
 - ✓ soit au moins égale à **5 mètres**,
 - ✓ soit au moins égale à **3.5 mètres** s'il existe une aire de croisement entre l'espace public et le début de la rampe.

2. Les voies nouvelles :

Rappel : la largeur d'une voie correspond à l'emprise réservée à la circulation automobile.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons.

Les chaussées des voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale de :

- A double sens : 6 mètres

En cas d'impasse, les aires de dégagement doivent respecter les préconisations des concessionnaires et services concernés, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, et pour les véhicules de secours, afin qu'ils puissent faire demi-tour.

- A sens unique : 3.5 mètres si la voie est conçue de manière à pouvoir fonctionner avec un seul sens de circulation.

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 UA 4 - LES CONDITIONS DE 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 : le **branchement sur le réseau collectif d'assainissement eaux usées** est **obligatoire** pour toute construction nouvelle.

Tout rejet d'eaux usées autres que domestiques (eaux de vidange des piscines, rejets effectués par les établissements commerciaux ou artisanaux etc.) est soumis à autorisation préalable de Cœur d'Essonne Agglomération.

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 : tout aménagement réalisé sur le terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Cas général : les **eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées** ne sont **pas admises directement dans le réseau d'assainissement**. Elles seront infiltrées dans les terrains, régulées ou traitées suivant les situations. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « rejet zéro »). Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des autorisations d'urbanisme et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Cas particulier : dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé, soit 550m³ pour 1 hectare imperméabilisé, le débit de pointe ruisselé. Ce rejet est soumis à l'accord préalable de Cœur d'Essonne Agglomération.

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. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

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

3. Réseaux divers :

Les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

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

Pour toute construction nouvelle des réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, la technique discrète, souterrain ou posé en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

Tout maître d'ouvrage, constructeur et aménageur devra réaliser les ouvrages et réseaux de télécommunications électroniques permettant la réalisation du schéma d'aménagement numérique, conformément aux dispositions énoncées dans les notices techniques annexées au présent règlement.

4. Ordures ménagères :

La gestion des ordures ménagères doit répondre aux obligations du Schéma Directeur de Gestion des Déchets de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge, annexé au présent PLU.

La Communauté d'Agglomération du Val d'Orge généralise sur son territoire, l'implantation de conteneurs enterrés amovibles pour les flux d'ordures ménagères, pour les emballages, pour les journaux-magazines et pour le verre.

La mise en place de ces équipements fera l'objet d'une convention entre l'aménageur et/ou le maître d'ouvrage et Cœur d'Essonne Agglomération.

L'implantation des bornes enterrées devra faire l'objet au préalable, d'étude d'implantation prenant en compte le volume de déchets produits, la proximité des halls d'immeubles, la présence des réseaux et l'accès pour les véhicules de collecte, ainsi que les critères d'implantation énoncés dans l'annexe « prescriptions ordures ménagères » correspondante .

Pour ce type d'équipement de pré-collecte dans les collectifs, le soumissionnaire devra se rapprocher le plus en amont possible des services techniques de Cœur d'Essonne Agglomération.

Le volume total des cuves enterrées à installer est calculé de la façon suivante pour une fréquence de vidage hebdomadaire :

- pour les ordures ménagères : un conteneur enterré de 5000 litres pour 35 logements,
- pour les emballages-journaux-magazines : un conteneur enterré de 5000 litres pour 60 logements,
- pour le verre : une cuve de 3 m³ à 4 m³ maximum pour 100 logements.

Dans les cas où il s'avère impossible de réaliser des cuves enterrées pour répondre aux besoins de programmes collectifs, des locaux ventilés destinés à accueillir les conteneurs d'ordures ménagères et de tri sélectifs devront être réalisés ; ils devront être dimensionnés pour répondre aux besoins de l'opération, de la façon suivante :

- pour un habitat collectif de 2 à 5 logements : de 3 à 10 m²
- pour un habitat collectif de 6 à 10 logements : 10 m² minimum

- pour un habitat collectif de 11 à 20 logements : de 12 à 20 m²
- pour un habitat collectif de 21 à 50 logements : de 20 à 25 m²
- pour un habitat collectif de plus de 50 logements : 0,5 m² x nombre de logements

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet dans la zone UA3

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

➤ **Par rapport aux voies :**

⇒ **Pour les parcelles d'une longueur inférieure à 80 mètres depuis l'alignement et dans le sous-secteur UA3***:

1. Dans une bande constructible de 30 mètres mesurée par rapport à l'alignement :

Toute construction doit s'implanter :

- A l'alignement,
- En retrait de **10 mètres** au plus de l'alignement, s'il existe un mur de clôture ou des plantations à protéger,
- En **retrait**, s'il existe une première construction à l'alignement, sous réserve de l'article UA 8,

Cas particulier : lorsqu'une construction principale, existante à la date d'approbation du PLU (07/10/2013), ne respecte pas les règles précitées, l'extension ou la surélévation de la construction peuvent être réalisées dans le prolongement horizontal et/ou vertical de la façade existante.

2. Dans une bande constructible de 30 à 50 mètres mesurée par rapport à l'alignement :

Les constructions de toute nature sont interdites à l'exception :

- des annexes,
- et des piscines découvertes.

3. Au-delà d'une bande constructible de 50 mètres mesurée par rapport à l'alignement :

Les constructions de toute nature sont interdites.

Cas particuliers :

- L'extension d'une construction principale, existante à la date d'approbation du PLU (07/10/2013) située au-delà de la bande de 30 mètres, est autorisée à condition qu'elle ne conduise pas à une augmentation de plus de 50 % de l'emprise au sol existante et qu'elle respecte l'emprise au sol maximale définie à l'article UA 9 du présent règlement.
- La surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU (07/10/2013) située au-delà de la bande de 30 mètres, est autorisée dans le respect des hauteurs maximales définies à l'article UA 10 du présent règlement.

⇒ **Pour les parcelles d'une longueur supérieure ou égale à 80 mètres depuis l'alignement :**

1. Dans une bande constructible de 50 mètres mesurée par rapport à l'alignement :

Toute construction doit s'implanter :

- A l'alignement,

UA-3

- En retrait de **10 mètres** au plus de l'alignement, s'il existe un mur de clôture ou des plantations à protéger,
- En **retrait**, s'il existe une première construction à l'alignement, sous réserve de l'article UA 8,

Cas particulier : lorsqu'une construction principale, existante à la date d'approbation du PLU (07/10/2013), ne respecte pas les règles précitées, l'extension ou la surélévation de la construction peuvent être réalisées dans le prolongement horizontal et/ou vertical de la façade existante.

2. Au-delà d'une bande constructible de 50 mètres mesurée par rapport à l'alignement :

Les constructions de toute nature sont interdites à l'exception :

- des piscines découvertes

Cas particuliers :

- L'extension d'une construction principale, existante à la date d'approbation du PLU (07/10/2013) située au-delà de la bande de 50 mètres, est autorisée à condition qu'elle ne conduise pas à une augmentation de plus de 50 % de l'emprise au sol existante et qu'elle respecte l'emprise au sol maximale définie à l'article UA 9 du présent règlement.
- La surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU (07/10/2013) située au-delà de la bande de 50 mètres, est autorisée dans le respect des hauteurs maximales définies à l'article UA 10 du présent règlement.

➤ **Par rapport aux emprises publiques :**

- en retrait de 4 mètres

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 UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

⇒ **Pour les parcelles d'une longueur inférieure à 80 mètres depuis l'alignement et dans le sous-secteur UA 3*:**

1. Constructions principales :

Dans une bande constructible de 30 mètres mesurée par rapport à l'alignement,
les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait (mesuré au droit de chacune des ouvertures créant des vues) :
 - de **4 mètres** en l'absence d'ouverture créant des vues ou s'il existe une ou des ouvertures créant des vues uniquement en rez-de-chaussée
 - de **8 mètres** s'il existe une ou des ouvertures créant des vues à l'étage
- soit en limite(s) séparative(s)

Cas particuliers :

- Lorsqu'une construction principale, existante à la date d'approbation du PLU (07/10/2013) est implantée au-delà de la bande de 30 mètres, l'extension peut-être réalisée dans le prolongement vertical ou horizontal des façades à condition de respecter les implantations suivantes :

- soit en retrait :
 - de **4** mètres en l'absence d'ouverture créant des vues ou s'il existe une ou des ouvertures créant des vues uniquement en rez-de-chaussée
 - de **8** mètres s'il existe une ou des ouvertures créant des vues à l'étage
- soit en limite(s) séparative(s)
- Lorsqu'une construction principale, existante à la date d'approbation du PLU (07/10/2013) est implantée à moins de 4 mètres d'une limite séparative, l'extension peut-être réalisée dans le prolongement vertical ou horizontal de la façade concernée à condition :
 - de conserver le retrait de la construction existante et de ne pas créer de vue(s)
 - de limiter la longueur totale de la façade mesurée parallèlement à la limite séparative (extension comprise) à 12 mètres ou 15 mètres, si les 3 mètres supplémentaires sont réalisés uniquement en rez-de-chaussée.

2. Annexes :

Les annexes peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s) ou en retrait de 1,5 mètre minimum.

⇒ **Pour les parcelles d'une longueur supérieure ou égale à 80 mètres depuis l'alignement :**

1. Constructions principales :

Dans une bande constructible de 50 mètres mesurée par rapport à l'alignement,
les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait (mesuré au droit de chacune des ouvertures créant des vues) :
 - de **4** mètres en l'absence d'ouverture créant des vues ou s'il existe une ou des ouvertures créant des vues uniquement en rez-de-chaussée
 - de **8** mètres s'il existe une ou des ouvertures créant des vues à l'étage
- soit en limite(s) séparative(s)

Cas particuliers :

- Lorsqu'une construction principale, existante à la date d'approbation du PLU (07/10/2013) est implantée au-delà de la bande de 50 mètres, l'extension peut-être réalisée dans le prolongement vertical ou horizontal des façades à condition de respecter les retraits :
 - de **4** mètres en l'absence d'ouverture créant des vues ou s'il existe une ou des ouvertures créant des vues uniquement en rez-de-chaussée
 - de **8** mètres s'il existe une ou des ouvertures créant des vues à l'étage
- Lorsqu'une construction principale, existante à la date d'approbation du PLU (07/10/2013) est implantée à moins de 4 mètres d'une limite séparative, l'extension peut-être réalisée dans le prolongement vertical ou horizontal de la façade concernée à condition :
 - de conserver le retrait de la construction existante et de ne pas créer de vue(s)
 - de limiter la longueur totale de la façade mesurée parallèlement à la limite séparative (extension comprise) à 12 mètres ou 15 mètres, si les 3 mètres supplémentaires sont réalisés uniquement en rez-de-chaussée.

2. Annexes :

Les annexes peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s) ou en retrait de 1,5 mètre minimum

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 UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Lorsque deux constructions principales, implantées sur la même parcelle, ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles les marges de recul suivantes :

- Si la ou les façade(s) comporte(nt) des ouvertures créant des vues, la distance entre les façades doit être au moins égale à **16 mètres**.
- Si aucune façade ne comporte d'ouverture créant des vues, la distance entre les façades doit être au moins égale à **10 mètres**.

Il n'est pas fixé de distance minimum d'implantation entre les constructions principales et les annexes.

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 UA 9 - EMPRISE AU SOL

Cas général : l'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder **50 %** de la superficie totale de l'unité foncière.

Cas particulier : dans le cas où une construction, existante à la date d'approbation du PLU (07/10/2013), aurait une emprise au sol supérieure aux règles d'emprise précédemment définies, l'extension de cette construction est autorisée dans le respect des autres articles du règlement à condition qu'elle ne conduise pas à une augmentation de plus de 40 % de l'emprise au sol existante.

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 UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Constructions principales :

Cas général : la hauteur maximale des constructions principales est fixée à **6 mètres** à l'égout et **11 mètres** au faîtage, soit **R+1+Comble aménageable**.

Cas particulier : dans le cas où une construction existante à la date d'approbation du PLU (07/10/2013) aurait une hauteur supérieure aux règles de hauteurs maximales précédemment définies, l'extension de cette construction est autorisée dans le respect des autres articles du règlement à condition de ne pas dépasser la hauteur actuelle des bâtiments existants.

2. Annexes :

- en limite séparative : la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite ne doit pas excéder **2.50 mètres** et elle ne doit pas dépasser **4 mètres** en son point le plus haut.
- en retrait : la hauteur ne doit pas dépasser **4 mètres**.

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 UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions principales et les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions du présent article du règlement. Toutefois, d'autres dispositions architecturales peuvent être retenues :

- en cas de projet d'architecture contemporaine, si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes,
- en cas d'extension modérée, si elles permettent de prendre en compte des critères de Haute Qualité Environnementale (HQE).

Les constructions repérées par une étoile sur le document graphique font l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme :

- Tous travaux exécutés sur ces constructions doivent éviter toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique.
- Leur démolition est interdite.

1. Dispositions applicables aux constructions nouvelles :

a) Les toitures :

- Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les toitures des constructions à usage d'habitation sont à **pentés**. Toutefois, une toiture terrasse peut être autorisée pour un bâtiment annexe (ex : garage) de faible dimension ou ponctuellement pour certains éléments d'une construction principale.
- La ligne principale de faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives latérales de propriété.

b) L'éclairage des combles :

- L'éclairage des combles peut être assuré par des ouvertures de toitures dans la mesure où elles sont composées en harmonie avec les percements de façade qu'elles surmontent (dimensions, répartition, homogénéité des modèles, alignement).

c) Les parements extérieurs :

- Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings,

briques creuses) est interdit.

d) Dispositions diverses :

- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les citernes de récupérations des eaux pluviales ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique. Elles doivent être masquées par des plantations.

2. Dispositions particulières applicables aux constructions existantes :

a) La restauration et l'entretien – principes généraux :

- La restauration des façades latérales ou postérieures et des éléments hors œuvre est à réaliser dans les mêmes conditions que celles des façades sur rues.
- L'entretien des constructions doit être réalisé de manière à maintenir en bon état de conservation les dispositions et les matériaux d'origine ou à modifier ceux-ci en vue d'une meilleure cohérence du tissu urbain par analogie avec les immeubles d'intérêt architectural les plus proches.
- Les motifs décoratifs (sculptés ou moulurés), les bandeaux, corniches, chambranles ou tout autre élément de modénature doivent être soigneusement conservés et restaurés.
- Le principe de coloration des éléments de modénature ainsi que des fenêtres et des balcons doit être maintenu.

b) Cas particulier des extensions des constructions en meulières :

- Les éventuelles extensions doivent être soigneusement étudiées afin de s'intégrer parfaitement à la construction existante.
- Le parti architectural retenu doit s'orienter :
 - soit sur une extension reprenant l'ensemble des matériaux, éléments de décors, proportion des ouvertures, couleurs des constructions,
 - soit en utilisant un vocabulaire architectural contemporain pouvant se différencier clairement de l'existant.
- Les vérandas doivent être traitées en éléments métalliques. Une attention particulière doit être apportée aux profils afin d'en diminuer l'impact visuel.

c) L'éclairage des combles :

- Lors des réfections des couvertures, les lucarnes anciennes existantes doivent être conservées ou restaurées dans leurs dispositions d'origine.
- L'éclairage des combles peut être assuré par des ouvertures de toitures dans la mesure où elles sont composées en harmonie avec les percements de façade qu'elles surmontent (dimensions, répartition, homogénéité des modèles, alignement). Le recours à la lucarne est à privilégier.

d) Les ouvertures de façade :

- Les proportions des baies, portes ou fenêtres doivent être conservées sauf impératifs fonctionnels tels que la création d'un accès de garage ou de sécurité.
- Les percements éventuels des baies, s'ils sont indispensables, doivent respecter l'esprit de composition de la façade et les proportions des baies préexistantes.

- e) Les fenêtres et les portes :
- La forme et le dessin des menuiseries ne doit pas nuire à l'harmonie du bâtiment et doit être en cohérence avec son époque de construction.
 - Les fenêtres et les portes en bois doivent obligatoirement être peintes.
 - Toute fenêtre ouvrant à la française et à trois carreaux égaux en hauteur doit être conservée ou restaurée à l'identique.
 - Les volets, déposés lors des réfections ou des ravalements de façades doivent être restaurés à l'identique (volets pleins ou persiennes) et remis en place après travaux.
- f) Les façades commerciales :
- Les créations ou les modifications de façades commerciales doivent se faire en respectant la structure de l'immeuble ainsi que la composition de la façade.
 - Dans le cas d'un fonds de commerce étendu à plusieurs immeubles mitoyens, l'interruption des vitrines au droit des mitoyens doit faire apparaître le rythme parcellaire.
 - Les devantures doivent être établies de préférence en retrait du gros œuvre.
 - Les couleurs employées doivent s'harmoniser avec les matériaux et les couleurs de la façade et de son environnement immédiat.

3. Dispositions applicables aux clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les clôtures existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

3.1 Les clôtures nouvelles :

- En bordure des voies :
- Les clôtures doivent être constituées par un **mur** ou un **mur bahut** de **80 cm** maximum pouvant être surmonté d'un **barreaudage** ou de **lisses**.
 - Le doublement de la clôture par une haie vive est conseillé.
- Pour l'ensemble des clôtures :
- La hauteur totale des clôtures est limitée à **2 mètres**.
 - L'utilisation de plaques et de poteaux en béton ou en fibrociment est interdite.
 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit.

3.2 Les clôtures existantes :

- Les murs en pierre existants doivent être conservés ou reconstruits à l'identique s'ils sont en mauvais état. Des modifications ponctuelles sont néanmoins possibles dans les cas suivants : la création d'un accès, la diminution de la hauteur lorsqu'elle est supérieure à 2 mètres ou la réalisation de percements mineurs.
- Pour les constructions en meulières :
- Les clôtures généralement constituées d'un mur bahut surmonté de grilles doivent être conservées et restaurées dans l'esprit de la construction (matériaux, décors, couleurs etc.).
 - Les portes et portails qui s'inscrivent dans un mur doivent être soit en bois ou soit en serrurerie avec grille en partie haute. Les fermetures en plastiques sont interdites.

- Les portes de garages doivent être à parement bois peint sans fenestron pour l'éclairage.
- Les coffrets EDF-GDF éventuels doivent être incorporés à des niches fermées.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux normes ci-dessous doit être assuré en dehors de la voie publique. Le constructeur doit réaliser le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti sur le terrain propre à l'opération à l'occasion de tout nouvel aménagement ou toute nouvelle construction ou installation.

1. Constructions à usage d'habitation :

1.1 Nombre de place de stationnement :

- ✓ Stationnement automobile : **2 places** de stationnement automobile **par logement** :
 - jusqu' à 4 logements inclus : en surface ou en sous-sol
 - à partir de 5 logements : les stationnements supplémentaires doivent être réalisés en sous-sol pour les constructions nouvelles et également pour les constructions existantes si c'est techniquement possible.
- ✓ Stationnement automobile : **1 place** de stationnement automobile **par logement social** :
 - jusqu'à 9 logements inclus : en surface ou en sous-sol
 - à partir de 10 logements : les stationnements supplémentaires doivent être réalisés en sous-sol pour les constructions nouvelles et également pour les constructions existantes si c'est techniquement possible.

Exception :

- l'obligation de mise aux normes de stationnement n'est pas applicable aux extensions inférieures ou égales à 20 m² n'aboutissant pas à la création de nouveaux logements, aux réalisations d'annexes, de clôtures, aux modifications des toitures et façades sans création de surface, et aux aménagements intérieurs si leur affectation reste inchangée et à condition que cela n'aboutisse pas à réduire le nombre de places de stationnement existantes.
- le constructeur peut s'acquitter de ses obligations, en réalisant, par lui-même, les surfaces de stationnement qui lui font défaut sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.
- ✓ Stationnement deux roues :
Pour tout bâtiment de 6 logements ou plus, il doit être prévu des stationnements deux roues à raison d'une surface de 1 m² par logement

1.2 Les dimensions des places de stationnement : chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Les places de stationnement automobile doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- longueur de la place : 5 mètres
- largeur de la place : 2,30 mètres (3.30 pour une place handicapée)
- dégagement : 5 mètres

2. Constructions à usage autre que d'habitation : voir au titre IV du présent règlement.

Exception :

- Les catégories de construction à usage de **bureaux** et d'**artisanat** font l'objet d'une norme de stationnement spécifique à la zone :
 - Stationnement automobile : 2 places pour 100 m² de surface de plancher

- Les catégories de construction à usage de **commerce** font l'objet d'une norme de stationnement spécifique à la zone :
 - Stationnement automobile : il n'est pas fixé de règles

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces verts doivent représenter **40 %** de la superficie totale du terrain.

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

Les plantations doivent être réalisées en priorité par des essences non susceptibles de provoquer des réactions allergiques.

Les espaces libres de toute construction, ainsi que les aires délaissées de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement sont à traiter en priorité.

Les arbres de haute tige existants sont maintenus ou remplacés par des arbres de haute tige en nombre équivalent.

Le nombre d'arbres de haute tige conservés ou à planter sera au minimum équivalent à **1 arbre de haute tige pour 150 m² d'espaces verts.**

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de surface affectée à cet usage.

Règlement de la zone UA-4

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions à usage d'industrie ou d'entrepôt
- Les constructions à usage agricole ou forestier

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés sous conditions particulières :

- Les opérations de logements comprenant au moins 15 logements devront comporter au minimum 1/3 de logements locatifs sociaux.
- Les constructions ou aménagements de locaux à usage artisanal à condition qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptibles de provoquer une gêne pour les constructions à usage d'habitation.
- Dans les secteurs soumis au bruit, tels qu'ils sont figurés sur le document graphique en annexe du PLU, les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles prennent en compte les règles d'isolation acoustique visées dans les arrêtés préfectoraux n°2003-108 et 109 du 20 mai 2003, ainsi que l'arrêté préfectoral n°2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005.

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 UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Les accès :

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.

1.1 Les accès aux aires de stationnement :

Les accès aux aires de stationnement doivent respecter les largeurs minimales suivantes :

- *Construction à usage d'habitat* :
 - Accès desservant moins de 6 places de stationnement : 3.5 mètres
 - Accès desservant 6 places de stationnement ou plus : 5 mètres
- *Autre type de construction* :
 - Accès à sens unique : 3.5 mètres
 - Accès à double sens : 6 mètres

1.2 Les rampes d'accès au sous-sol doivent respecter les prescriptions suivantes :

- **dans les 5 premiers mètres** mesurés par rapport à l'alignement, la pente ne doit pas être, sauf cas d'impossibilité technique majeure :
 - supérieure à **5 %**, si elle dessert 6 places ou plus de stationnement,
 - supérieure à **15 %**, dans les cas contraires.
- le raccordement de la rampe d'accès au domaine public ne devra pas modifier l'altimétrie du trottoir.
- leur **largeur** doit être :
 - ✓ soit au moins égale à **5 mètres**,
 - ✓ soit au moins égale à **3.5 mètres** s'il existe une aire de croisement entre l'espace public et le début de la rampe.

2. Les voies nouvelles :

Rappel : la largeur d'une voie correspond à l'emprise réservée à la circulation automobile.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons.

Les chaussées des voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale de :

- A double sens : 6 mètres

En cas d'impasse, les aires de dégagement doivent respecter les préconisations des concessionnaires et services concernés, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, et pour les véhicules de secours, afin qu'ils puissent faire demi-tour.

- A sens unique : 3.5 mètres si la voie est conçue de manière à pouvoir fonctionner avec un seul sens de circulation.

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 UA 4 - LES CONDITIONS DE 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 : le **branchement sur le réseau collectif d'assainissement eaux usées** est **obligatoire** pour toute construction nouvelle.

Tout rejet d'eaux usées autres que domestiques (eaux de vidange des piscines, rejets effectués par les établissements commerciaux ou artisanaux etc.) est soumis à autorisation préalable de Cœur d'Essonne Agglomération.

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 : tout aménagement réalisé sur le terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Cas général : les **eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées** ne sont **pas admises directement dans le réseau d'assainissement**. Elles seront infiltrées dans les terrains, régulées ou traitées suivant les situations. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « rejet zéro »). Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des autorisations d'urbanisme et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Cas particulier : dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé, soit 550m³ pour 1 hectare imperméabilisé, le débit de pointe ruisselé. Ce rejet est soumis à l'accord préalable de Cœur d'Essonne Agglomération.

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. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

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

3. Réseaux divers :

Les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les

conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

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

Pour toute construction nouvelle des réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, la technique discrète, souterrain ou posé en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

Tout maître d'ouvrage, constructeur et aménageur devra réaliser les ouvrages et réseaux de télécommunications électroniques permettant la réalisation du schéma d'aménagement numérique, conformément aux dispositions énoncées dans les notices techniques annexées au présent règlement.

4. Ordures ménagères :

La gestion des ordures ménagères doit répondre aux obligations du Schéma Directeur de Gestion des Déchets de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge, annexé au présent PLU.

La Communauté d'Agglomération du Val d'Orge généralise sur son territoire, l'implantation de conteneurs enterrés amovibles pour les flux d'ordures ménagères, pour les emballages, pour les journaux-magazines et pour le verre.

La mise en place de ces équipements fera l'objet d'une convention entre l'aménageur et/ou le maître d'ouvrage et Cœur d'Essonne Agglomération.

L'implantation des bornes enterrées devra faire l'objet au préalable, d'étude d'implantation prenant en compte le volume de déchets produits, la proximité des halls d'immeubles, la présence des réseaux et l'accès pour les véhicules de collecte, ainsi que les critères d'implantation énoncés dans l'annexe « prescriptions ordures ménagères » correspondante .

Pour ce type d'équipement de pré-collecte dans les collectifs, le soumissionnaire devra se rapprocher le plus en amont possible des services techniques de Cœur d'Essonne Agglomération.

Le volume total des cuves enterrées à installer est calculé de la façon suivante pour une fréquence de vidage hebdomadaire :

- pour les ordures ménagères : un conteneur enterré de 5000 litres pour 35 logements,
- pour les emballages-journaux-magazines : un conteneur enterré de 5000 litres pour 60 logements,
- pour le verre : une cuve de 3 m³ à 4 m³ maximum pour 100 logements.

Dans les cas où il s'avère impossible de réaliser des cuves enterrées pour répondre aux besoins de programmes collectifs, des locaux ventilés destinés à accueillir les conteneurs d'ordures ménagères et de tri sélectifs devront être réalisés ; ils devront être dimensionnés pour répondre aux besoins de l'opération, de la façon suivante :

- pour un habitat collectif de 2 à 5 logements : de 3 à 10 m²
- pour un habitat collectif de 6 à 10 logements : 10 m² minimum
- pour un habitat collectif de 11 à 20 logements : de 12 à 20 m²
- pour un habitat collectif de 21 à 50 logements : de 20 à 25 m²

- pour un habitat collectif de plus de 50 logements : 0,5 m² x nombre de logements

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet dans la zone UA4

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

➤ Par rapport aux voies :

⇒ **Pour les parcelles d'une longueur inférieure à 80 mètres depuis l'alignement et dans le sous-secteur UA4***:

1. Dans une bande constructible de 30 mètres mesurée par rapport à l'alignement :

Toute construction doit s'implanter en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement et à 9 mètres de l'axe de la voie

Cas particulier : lorsqu'une construction principale, existante à la date d'approbation du PLU (07/10/2013) est implantée à moins de 5 mètres de l'alignement, l'extension peut être réalisée dans le prolongement vertical et/ou horizontal de la façade existante.

Cas particulier des stationnements couverts : s'il existe un terrain en pente et que la pente moyenne est supérieure à 20 %, l'implantation des stationnements couverts est admise à l'intérieur de la marge de recul indiquée ci-dessus. La largeur des stationnements implantés à l'alignement est limitée à 50 % de la largeur sur rue du terrain sans pouvoir excéder 6 mètres.

2. Dans une bande constructible de 30 à 50 mètres mesurée par rapport à l'alignement :

Les constructions de toute nature sont interdites à l'exception :

- des annexes,
- et des piscines découvertes.

3. Au-delà d'une bande constructible de 50 mètres mesurée par rapport à l'alignement :

Les constructions de toute nature sont interdites.

Cas particuliers :

- L'extension d'une construction principale, existante à la date d'approbation du PLU (07/10/2013), située au-delà de la bande de 30 mètres, est autorisée à condition qu'elle ne conduise pas à une augmentation de plus de 50 % de l'emprise au sol existante et qu'elle respecte l'emprise au sol maximale définie à l'article UA 9 du présent règlement.
- La surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU (07/10/2013), située au-delà de la bande de 30 mètres, est autorisée dans le respect des hauteurs maximales définies à l'article UA 10 du présent règlement.

⇒ **Pour les parcelles d'une longueur supérieure ou égale à 80 mètres depuis l'alignement :**

1. Dans une bande constructible de 50 mètres mesurée par rapport à l'alignement :

Toute construction doit s'implanter en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement et à 9 mètres de l'axe de la voie.

Cas particulier : lorsqu'une construction principale, existante à la date d'approbation du PLU (07/10/2013) est implantée à moins de 5 mètres de l'alignement, l'extension peut être réalisée dans le prolongement vertical et/ou horizontal de la façade existante.

Cas particulier des stationnements couverts : s'il existe un terrain en pente et que la pente moyenne est supérieure à 20 %, l'implantation des stationnements couverts est admise à l'intérieur de la marge de recul indiquée ci-dessus. La largeur des stationnements implantés à l'alignement est limitée à 50 % de la largeur sur rue du terrain sans pouvoir excéder 6 mètres.

2. Au-delà d'une bande constructible de 50 mètres mesurée par rapport à l'alignement :

Les constructions de toute nature sont interdites à l'exception :

- des piscines découvertes

Cas particuliers :

- L'extension d'une construction principale, existante à la date d'approbation du PLU (07/10/2013) située au-delà de la bande de 50 mètres, est autorisée à condition qu'elle ne conduise pas à une augmentation de plus de 50 % de l'emprise au sol existante et qu'elle respecte l'emprise au sol maximale définie à l'article UH 9 du présent règlement.
- La surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU (07/10/2013), située au-delà de la bande de 50 mètres, est autorisée dans le respect des hauteurs maximales définies à l'article UH 10 du présent règlement.

➤ **Par rapport aux emprises publiques :**

- en retrait de 4 mètres

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 UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

⇒ **Pour les parcelles d'une longueur inférieure à 80 mètres depuis l'alignement et dans le sous-secteur UA4***:

1. Constructions principales :

Dans une bande constructible de 30 mètres mesurée par rapport à l'alignement, les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait (mesuré au droit de chacune des ouvertures créant des vues) :
 - de **2.5** mètres en l'absence d'ouverture créant des vues
 - de **4** mètres s'il existe une ou des ouvertures créant des vues uniquement en rez-de-chaussée
 - de **8** mètres s'il existe une ou des ouvertures créant des vues à l'étage
- soit en limite(s) séparative(s)

Cas particuliers :

- Lorsqu'une construction principale, existante à la date d'approbation du PLU (07/10/2013) est implantée au-delà de la bande de 30 mètres, l'extension peut-être réalisée dans le prolongement vertical ou horizontal des façades à condition de respecter les retraits :
 - de **2.5** mètres en l'absence d'ouverture créant des vues

- de 4 mètres s'il existe une ou des ouvertures créant des vues uniquement en rez-de-chaussée
- de 8 mètres s'il existe une ou des ouvertures créant des vues à l'étage.
- Lorsqu'une construction principale, existante à la date d'approbation du PLU (07/10/2013) est implantée à moins de 2.5 mètres d'une limite séparative, l'extension peut-être réalisée dans le prolongement vertical ou horizontal de la façade concernée à condition :
 - de conserver le retrait de la construction existante et de ne pas créer de vue(s)
 - de limiter la longueur totale de la façade mesurée parallèlement à la limite séparative (extension comprise) à 12 mètres ou 15 mètres, si les 3 mètres supplémentaires sont réalisés uniquement en rez-de-chaussée.

2. Annexes :

Les annexes peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s) ou en retrait de 1,5 mètre minimum.

⇒ **Pour les parcelles d'une longueur supérieure ou égale à 80 mètres depuis l'alignement :**

1. Constructions principales :

Dans une bande constructible de 30 mètres mesurée par rapport à l'alignement,

Les constructions sont implantées :

- soit en retrait (mesuré au droit de chacune des ouvertures créant des vues) :
 - de 2.5 mètres en l'absence d'ouverture créant des vues
 - de 4 mètres s'il existe une ou des ouvertures créant des vues uniquement en rez-de-chaussée
 - de 8 mètres s'il existe une ou des ouvertures créant des vues à l'étage
- soit en limite(s) séparative(s)

Dans une bande constructible de 30 à 50 mètres mesurée par rapport à l'alignement

Les constructions sont implantées en retrait : mesuré au droit de chacune des ouvertures créant des vues :

- de 2.5 mètres en l'absence d'ouverture créant des vues
- de 4 mètres s'il existe une ou des ouvertures créant des vues uniquement en rez-de-chaussée
- de 8 mètres s'il existe une ou des ouvertures créant des vues à l'étage

Cas particulier :

- Lorsqu'une construction principale, existante à la date d'approbation du PLU (07/10/2013) est implantée au-delà de la bande de 50 mètres, l'extension peut-être réalisée dans le prolongement vertical ou horizontal des façades à condition de respecter les retraits :
 - de 2.5 mètres en l'absence d'ouverture créant des vues
 - de 4 mètres s'il existe une ou des ouvertures créant des vues uniquement en rez-de-chaussée
 - de 8 mètres s'il existe une ou des ouvertures créant des vues à l'étage.
- Lorsqu'une construction principale, existante à la date d'approbation du PLU (07/10/2013) est implantée à moins de 2.5 mètres d'une limite séparative, l'extension peut-être réalisée dans le prolongement vertical ou horizontal de la façade concernée à condition de :
 - de conserver le retrait de la construction existante et de ne pas créer de vue(s)
 - de limiter la longueur totale de la façade mesurée parallèlement à la limite séparative (extension comprise) à 12 mètres ou 15 mètres, si les 3 mètres supplémentaires sont réalisés uniquement en rez-de-chaussée.

2. Annexes :

Les annexes peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s) ou en retrait de 1,5 mètre minimum.

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 UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Lorsque deux constructions principales implantées sur la même parcelle ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles les marges de recul suivantes :

- Si la ou les façade(s) comporte(nt) des ouvertures créant des vues la distance entre les façades doit être au moins égale à **16 mètres**.
- Si aucune façade ne comporte d'ouverture créant des vues, la distance entre les façades doit être au moins égale à **10 mètres**.

Il n'est pas fixé de distance minimum d'implantation entre les constructions principales et les annexes.

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 UA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder **50 %** de la superficie totale de l'unité foncière.

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 UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Constructions principales :

Cas général : la hauteur des constructions principales est limitée à **6 mètres** à l'égout et **11 mètres** au faîtage, soit **R+1+Comble aménageable**.

Cas particulier : dans le cas où une construction existante à la date d'approbation du PLU (07/10/2013) aurait une hauteur supérieure aux règles de hauteurs maximales précédemment définies, l'extension de cette construction est autorisée dans le respect des autres articles du règlement à condition de ne pas dépasser la hauteur actuelle des bâtiments existants.

2. Annexes :

a) en limite séparative : la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite ne doit pas excéder **2.50 mètres** et elle ne doit pas dépasser **4 mètres** en son point le plus haut.

b) en retrait : la hauteur ne doit pas dépasser **4 mètres**.

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 UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions principales et les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions du présent article du règlement. Toutefois, d'autres dispositions architecturales peuvent être retenues :

- en cas de projet d'architecture contemporaine, si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes,
- en cas d'extension modérée, si elles permettent de prendre en compte des critères de Haute Qualité Environnementale (HQE).

Les constructions repérées par une étoile sur le document graphique font l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme :

- Tous travaux exécutés sur ces constructions doivent éviter toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique.
- Leur démolition est interdite.

1. Dispositions applicables aux constructions nouvelles :

a) Les toitures :

- Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les toitures des constructions à usage d'habitation sont à **pent**s. Toutefois, une toiture terrasse peut être autorisée pour un bâtiment annexe (ex : garage) de faible dimension, ou ponctuellement pour certains élément d'une construction principale.
- La ligne principale de faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives latérales de propriété.

b) L'éclairage des combles :

- L'éclairage des combles peut être assuré par des ouvertures de toitures dans la mesure où elles sont composées en harmonie avec les percements de façade qu'elles surmontent (dimensions, répartition, homogénéité des modèles, alignement).

c) Les parements extérieurs :

- Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit.
- d) Dispositions diverses :
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les citernes de récupérations des eaux pluviales ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique. Elles doivent être masquées par des plantations.

2. Dispositions particulières applicables aux constructions en meulières :

- a) La restauration et l'entretien – principes généraux :
- La restauration des façades latérales ou postérieures et des éléments hors œuvre est à réaliser dans les mêmes conditions que celles des façades sur rues.
 - L'entretien des constructions doit être réalisé de manière à maintenir en bon état de conservation les dispositions et les matériaux d'origine.
 - Les motifs décoratifs (sculptés ou moulurés), les bandeaux, corniches, chambranles ou tout autre élément de modénature doivent être soigneusement conservés et restaurés.
 - Le principe de coloration des éléments de modénature ainsi que des fenêtres et des balcons doit être maintenu.
- b) Les extensions :
- Les éventuelles extensions doivent être soigneusement étudiées afin de s'intégrer parfaitement à la construction existante.
 - Le parti architectural retenu doit s'orienter :
 - soit sur une extension reprenant l'ensemble des matériaux, éléments de décors, proportion des ouvertures, couleurs des constructions,
 - soit en utilisant un vocabulaire architectural contemporain pouvant se différencier clairement de l'existant.
 - Les vérandas doivent être traitées en éléments métalliques. Une attention particulière doit être apportée aux profils afin d'en diminuer l'impact visuel.
- c) L'éclairage des combles :
- Lors des réfections des couvertures, les lucarnes anciennes existantes doivent être conservées ou restaurées dans leurs dispositions d'origine.
 - L'éclairage des combles peut être assuré par des ouvertures de toitures dans la mesure où elles sont composées en harmonie avec les percements de façade qu'elles surmontent (dimensions, répartition, homogénéité des modèles, alignement). Le recours à la lucarne est à privilégier.
- d) Les ouvertures de façade :
- Les proportions des baies, portes ou fenêtres doivent être conservé sauf impératifs fonctionnels tels que la création d'un accès de garage ou de sécurité.
 - Les percements éventuels des baies, s'ils sont indispensables, doivent respecter l'esprit de composition de la façade et les proportions des baies préexistantes.
- e) Les fenêtres et les portes :

- La forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment et doivent être en cohérence avec l'époque de la construction.
- les fenêtres et les portes en bois doivent obligatoirement être peintes.
- Les volets, déposés lors des réfections ou des ravalements de façades doivent être restaurés à l'identique (volets pleins ou persiennes) et remis en place après travaux.

f) Les façades commerciales :

- Les créations ou les modifications de façades commerciales doivent se faire en respectant la structure de l'immeuble ainsi que la composition de la façade.
- Dans le cas d'un fonds de commerce étendu à plusieurs immeubles mitoyens, l'interruption des vitrines au droit des mitoyens doit faire apparaître le rythme parcellaire.
- Les devantures doivent être établies de préférence en retrait du gros œuvre.
- Les couleurs employées doivent s'harmoniser avec les matériaux et les couleurs de la façade et de son environnement immédiat.

3. Dispositions applicables aux clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les clôtures existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

3.1 Les clôtures nouvelles :

➤ En bordure des voies :

- Les clôtures doivent être constituées par un **mur** ou un **mur bahut de 80 cm** maximum pouvant être surmonté d'un **barreaudage** ou de **lisses**.
- Le doublement de la clôture par une haie vive est conseillé.

➤ Pour l'ensemble des clôtures :

- La hauteur totale des clôtures est limitée à **2 mètres**.
- L'utilisation de plaques et de poteaux en béton ou en fibrociment est interdite.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit.

3.2 Les clôtures existantes :

➤ Les murs en pierre existants doivent être conservés ou reconstruits à l'identique s'ils sont en mauvais état. Des modifications ponctuelles sont néanmoins possibles dans les cas suivants : la création d'un accès, la diminution de la hauteur lorsqu'elle est supérieure à 2 mètres ou la réalisation de percements mineurs.

➤ Pour les constructions en meulières :

- Les clôtures généralement constituées d'un mur bahut surmonté de grilles doivent être conservées et restaurées dans l'esprit de la construction (matériaux, décors, couleurs etc.).
- Les portes et portails qui s'inscrivent dans un mur doivent être soit en bois ou soit en serrurerie avec grille en partie haute. Les fermetures en plastiques sont interdites.
- Les portes de garages doivent être à parement bois peint sans fenestron pour l'éclairage.
- Les coffrets EDF-GDF éventuels doivent être incorporés à des niches fermées.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux normes ci-dessous doit être assuré en dehors de la voie publique. Le constructeur doit réaliser le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti sur le terrain propre à l'opération à l'occasion de tout nouvel aménagement ou toute nouvelle construction ou installation.

1. Constructions à usage d'habitation :

1.1 Nombre de place de stationnement :

- ✓ Stationnement automobile : **2 places** de stationnement automobile **par logement** :
 - jusqu' à 4 logements inclus : en surface ou en sous-sol
 - à partir de 5 logements : les stationnements supplémentaires doivent être réalisés en sous-sol pour les constructions nouvelles et également pour les constructions existantes si c'est techniquement possible.
- ✓ Stationnement automobile : **1 place** de stationnement automobile **par logement social** :
 - jusqu'à 9 logements inclus : en surface ou en sous-sol
 - à partir de 10 logements : les stationnements supplémentaires doivent être réalisés en sous-sol pour les constructions nouvelles et également pour les constructions existantes si c'est techniquement possible.

Exception :

- l'obligation de mise aux normes de stationnement n'est pas applicable aux extensions inférieures ou égales à 20 m² n'aboutissant pas à la création de nouveaux logements, aux réalisations d'annexes, de clôtures, aux modifications des toitures et façades sans création de surface, et aux aménagements intérieurs si leur affectation reste inchangée et à condition que cela n'aboutisse pas à réduire le nombre de places de stationnement existantes.
- le constructeur peut s'acquitter de ses obligations, en réalisant, par lui-même, les surfaces de stationnement qui lui font défaut sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.
- ✓ Stationnement deux roues :
Pour tout bâtiment de 6 logements ou plus, il doit être prévu des stationnements deux roues à raison d'une surface de 1 m² par logement

1.2 Les dimensions des places de stationnement : chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Les places de stationnement automobile doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- longueur de la place : 5 mètres
- largeur de la place : 2,30 mètres (3.30 pour une place handicapée)
- dégagement : 5 mètres

2. Constructions à usage autre que d'habitation : voir au titre IV du présent règlement.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces verts doivent représenter au moins **20 %** de la superficie totale de l'unité foncière.

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

UA-4

Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement sont à traiter en priorité.

Les arbres de haute tige existants sont maintenus ou remplacés par des arbres de haute tige en nombre équivalent. Leur nombre doit être au minimum équivalent à **1 arbre de haute tige pour 150 m² d'espaces verts**.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de surface affectée à cet usage.

Règlement de la zone UA-5

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions à usage d'industrie ou d'entrepôt
- Les constructions à usage agricole ou forestier

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés sous conditions particulières :

- Les constructions ou aménagements de locaux à usage artisanal à condition qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptibles de provoquer une gêne pour les constructions à usage d'habitation.
- Dans les secteurs soumis au bruit, tels qu'ils sont figurés sur le document graphique en annexe du PLU, les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles prennent en compte les règles d'isolation acoustique visées dans les arrêtés préfectoraux n°2003-108 et 109 du 20 mai 2003, ainsi que l'arrêté préfectoral n°2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005.

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 UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Les accès :

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.

1.1 Les accès aux aires de stationnement :

Les accès aux aires de stationnement doivent respecter les largeurs minimales suivantes :

- *Construction à usage d'habitat* :
 - Accès à sens unique : 3 mètres
 - Accès à double sens :
Desservant moins de 30 places de stationnement : 3.50 mètres
Desservant plus de 30 places de stationnement : 5 mètres
- *Autre type de construction* :
 - Accès à sens unique : 3.50 mètres
 - Accès à double sens : 6 mètres

1.2 Les rampes d'accès au sous-sol doivent respecter les prescriptions suivantes :

- dans les 5 premiers mètres mesurés à partir de l'alignement, la pente ne doit pas être supérieure à 15% sauf impossibilité technique majeure.
- Le raccordement de la rampe d'accès au domaine public ne devra pas modifier l'altimétrie du trottoir.

2. Les voies nouvelles :

Rappel : la largeur d'une voie correspond à l'emprise réservée à la circulation automobile.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons.

Cas général : les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale de **6 mètres**, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, cette largeur de circulation peut être réduite à **5 mètres** si la voie est conçue de manière à pouvoir fonctionner avec un seul sens de circulation.

Cas particulier : lorsqu'une voie n'excède pas 50 mètres de longueur, la largeur peut être ramenée à :

- **5 mètres** si elle dessert au plus 5 logements
- **3.50 mètres** si elle dessert que 2 logements

Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, celles-ci doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et de secours, puissent faire demi-tour.

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 UA 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 : le **branchement sur le réseau collectif d'assainissement eaux usées** est **obligatoire** pour toute construction nouvelle.

Tout rejet d'eaux usées autres que domestiques (eaux de vidange des piscines, rejets effectués par les établissements commerciaux ou artisanaux etc.) est soumis à autorisation préalable de Cœur d'Essonne Agglomération.

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 : tout aménagement réalisé sur le terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Cas général : les **eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées** ne sont **pas admises directement dans le réseau d'assainissement**. Elles seront infiltrées dans les terrains, régulées ou traitées suivant les situations. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « rejet zéro »). Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des autorisations d'urbanisme et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Cas particulier : dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé, soit 550m³ pour 1 hectare imperméabilisé, le débit de pointe ruisselé. Ce rejet est soumis à l'accord préalable de Cœur d'Essonne Agglomération.

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. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

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

3. Réseaux divers :

Les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

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

Pour toute construction nouvelle des réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, la technique discrète, souterrain ou posé en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

Tout maître d'ouvrage, constructeur et aménageur devra réaliser les ouvrages et réseaux de télécommunications électroniques permettant la réalisation du schéma d'aménagement numérique, conformément aux dispositions énoncées dans les notices techniques annexées au présent règlement.

4. Ordures ménagères :

La gestion des ordures ménagères doit répondre aux obligations du Schéma Directeur de Gestion des Déchets de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge, annexé au présent PLU.

La Communauté d'Agglomération du Val d'Orge généralise sur son territoire, l'implantation de conteneurs enterrés amovibles pour les flux d'ordures ménagères, pour les emballages, pour les journaux-magazines et pour le verre.

La mise en place de ces équipements fera l'objet d'une convention entre l'aménageur et/ou le maître d'ouvrage et Cœur d'Essonne Agglomération.

L'implantation des bornes enterrées devra faire l'objet au préalable, d'étude d'implantation prenant en compte le volume de déchets produits, la proximité des halls d'immeubles, la présence des réseaux et l'accès pour les véhicules de collecte, ainsi que les critères d'implantation énoncés dans l'annexe « prescriptions ordures ménagères » correspondante .

Pour ce type d'équipement de pré-collecte dans les collectifs, le soumissionnaire devra se rapprocher le plus en amont possible des services techniques de Cœur d'Essonne Agglomération.

Le volume total des cuves enterrées à installer est calculé de la façon suivante pour une fréquence de vidage hebdomadaire :

- pour les ordures ménagères : un conteneur enterré de 5000 litres pour 35 logements,
- pour les emballages-journaux-magazines : un conteneur enterré de 5000 litres pour 60 logements,
- pour le verre : une cuve de 3 m³ à 4 m³ maximum pour 100 logements.

Dans les cas où il s'avère impossible de réaliser des cuves enterrées pour répondre aux besoins de programmes collectifs, des locaux ventilés destinés à accueillir les conteneurs d'ordures ménagères et de tri sélectifs devront être réalisés ; ils devront être dimensionnés pour répondre aux besoins de l'opération, de la façon suivante :

- pour un habitat collectif de 2 à 5 logements : de 3 à 10 m²
- pour un habitat collectif de 6 à 10 logements : 10 m² minimum
- pour un habitat collectif de 11 à 20 logements : de 12 à 20 m²
- pour un habitat collectif de 21 à 50 logements : de 20 à 25 m²
- pour un habitat collectif de plus de 50 logements : 0,5 m² x nombre de logements

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet dans la zone UA5

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Cette distance est comptée à partir des voies publiques ou privées existantes à la date d'approbation du PLU (07/10/2013) ouvertes à la circulation automobile.

Cas général : **toute construction nouvelle** doit s'implanter à l'**alignement**.

Cas particulier : les constructions peuvent toutefois être implantées à l'alignement ou en retrait par rapport :

- Aux deux venelles mentionnées au document graphique
- A la rue de Sainte Geneviève

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 UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales doivent s'implanter :

- en **retrait**,
- ou en **limite(s) séparative(s)**.

Toute construction principale implantée en retrait d'une limite séparative doit respecter les marges de recul suivantes :

- La distance de tout point de la construction par rapport aux limites séparatives est au minimum égale à la moitié de la hauteur à l'égout ou à l'acrotère du toit sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.
- La hauteur à l'égout ou à l'acrotère du toit est calculée à partir du terrain naturel au droit de la construction.

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 UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Lorsque deux constructions principales, à usage d'habitation, implantées sur la même parcelle, ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles les marges de recul suivantes :

- La distance minimum doit être au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout ou à l'acrotère du toit de la construction projetée avec un minimum de **3 mètres**.

Il n'est pas fixé de distance minimum d'implantation entre les constructions principales et les annexes.

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 UA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne doit pas excéder **50 %** de la superficie totale de l'unité foncière.

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 UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Constructions principales :

La hauteur est limitée à **12.50 mètres** à l'égout (ou à l'acrotère). Toutefois, une hauteur de **15.50 mètres** à l'égout (ou à l'acrotère) est autorisée **sur 30 %** de l'emprise bâtie sur la surface de la zone.

Le nombre de niveaux est limité à **un rez-de-chaussée + 3 étages**. Toutefois, un nombre de niveaux de **rez-de-chaussée + 4 étages** est autorisé **sur 30 %** de l'emprise bâtie sur la surface de la zone.

2. Annexes :

La hauteur ne doit pas dépasser **4 mètres** au point le plus haut.

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 UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions principales et les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

1. Dispositions applicables aux constructions nouvelles :

a) Les toitures :

- Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les toitures des constructions principales peuvent être à **pent**es ou en **terrasse**.

b) L'éclairage des combles :

- L'éclairage des combles peut être assuré par des ouvertures de toitures dans la mesure où elles sont composées en harmonie avec les percements de façade qu'elles surmontent (dimensions, répartition, homogénéité des modèles, alignement).

c) Les parements extérieurs :

- Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Le recours à des parements en bois et l'emploi de couleurs vives est possible sur certaines portions de façades.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit.

d) Dispositions diverses :

- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les citernes de récupération des eaux pluviales ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique. Elles doivent être masquées par des plantations.

2. Dispositions applicables aux clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les clôtures existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

➤ En bordure des voies :

Les clôtures doivent être constituées par :

- un **mur en pierres apparentes**,
- un **mur bahut de 80 cm** maximum pouvant être surmonté d'un **barreaudage** ou de **lisses**,
- ou un **barreaudage seul**.

Le doublement de la clôture par une haie vive est conseillé.

➤ Pour l'ensemble des clôtures :

- La hauteur totale des clôtures est limitée à **2 mètres**.
- L'utilisation de plaques et de poteaux en béton ou en fibrociment est interdite.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit.
- Les murs en pierre existants doivent être conservés ou reconstruits à l'identique s'ils sont en mauvais état. Des modifications ponctuelles sont néanmoins possibles dans les cas suivants : la création d'un accès, la diminution de la hauteur lorsqu'elle est supérieure à 2 mètres ou la réalisation de percements mineurs.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux normes ci-dessous doit être assuré en dehors de la voie publique. Le constructeur doit réaliser le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti sur le terrain propre à l'opération à l'occasion de tout nouvel aménagement ou toute nouvelle construction ou installation.

1. Constructions à usage d'habitation :

1.1 Nombre de place de stationnement :

- Stationnement automobile : la surface affectée au stationnement doit être égale à 50 % de la surface de plancher affectée au logement avec **un minimum de 1,5 place par logement**
- Stationnement des deux roues et des voitures d'enfants : des aires de stationnement aux deux roues doivent être prévues en nombre suffisant et être d'accès aisé

1.2 Les dimensions des places de stationnement : chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Les places de stationnement automobile doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- longueur de la place : 5 mètres
- largeur de la place : 2,30 mètres (3.30 pour une place handicapée)
- dégagement : 5 mètres

2. Constructions à usage autre que d'habitation : voir au titre IV du présent règlement.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction, les terrasses ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur une superficie au moins égale à **20 %** de la surface totale du terrain.

Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement sont à traiter en priorité.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

Règlement de la zone UA-6

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions à usage d'industrie ou d'entrepôt
- Les constructions à usage agricole ou forestier

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés sous conditions particulières :

- Les opérations de logements comprenant au moins 15 logements devront comporter au minimum 1/3 de logements locatifs sociaux.
- Les constructions ou aménagements de locaux à usage artisanal à condition qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptibles de provoquer une gêne pour les constructions à usage d'habitation.
- Dans les secteurs soumis au bruit, tels qu'ils sont figurés sur le document graphique en annexe du PLU, les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles prennent en compte les règles d'isolation acoustique visées dans les arrêtés préfectoraux n°2003-108 et 109 du 20 mai 2003, ainsi que l'arrêté préfectoral n°2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005.

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 UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Les accès :

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.

1.1 Les accès aux aires de stationnement :

Les accès aux aires de stationnement doivent respecter les largeurs minimales suivantes :

- **Construction à usage d'habitat :**
 - Accès desservant moins de 6 places de stationnement : 3.5 mètres
 - Accès desservant 6 places de stationnement ou plus : 5 mètres
- **Autre type de construction :**
 - Accès à sens unique : 3.5 mètres
 - Accès à double sens : 6 mètres

1.2 Les rampes d'accès au sous-sol doivent respecter les prescriptions suivantes :

- **dans les 5 premiers mètres** mesurés par rapport à l'alignement, la pente ne doit pas être, sauf cas d'impossibilité technique majeure :
 - supérieure à **5 %**, si elle dessert 6 places ou plus de stationnement,
 - supérieure à **15 %**, dans les cas contraires.
- le raccordement de la rampe d'accès au domaine public ne devra pas modifier l'altimétrie du trottoir.
- leur **largeur** doit être :
 - ✓ soit au moins égale à **5 mètres**,
 - ✓ soit au moins égale à **3.5 mètres** s'il existe une aire de croisement entre l'espace public et le début de la rampe.

2. Les voies nouvelles :

Rappel : la largeur d'une voie correspond à l'emprise réservée à la circulation automobile.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons.

Les chaussées des voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale de :

- A double sens : 6 mètres

En cas d'impasse, les aires de dégagement doivent respecter les préconisations des concessionnaires et services concernés, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, et pour les véhicules de secours, afin qu'ils puissent faire demi-tour.

- A sens unique : 3.5 mètres si la voie est conçue de manière à pouvoir fonctionner avec un seul sens de circulation.

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 UA 4 - LES CONDITIONS DE 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 : le **branchement sur le réseau collectif d'assainissement eaux usées** est **obligatoire** pour toute construction nouvelle.

Tout rejet d'eaux usées autres que domestiques (eaux de vidange des piscines, rejets effectués par les établissements commerciaux ou artisanaux etc.) est soumis à autorisation préalable de Cœur d'Essonne Agglomération.

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 : tout aménagement réalisé sur le terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Cas général : les **eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées** ne sont **pas admises directement dans le réseau d'assainissement**. Elles seront infiltrées dans les terrains, régulées ou traitées suivant les situations. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « rejet zéro »). Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des autorisations d'urbanisme et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Cas particuliers : dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé, soit 550m³ pour 1 hectare imperméabilisé, le débit de pointe ruisselé. Ce rejet est soumis à l'accord préalable de Cœur d'Essonne Agglomération.

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. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

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

3. Réseaux divers :

Les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

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

Pour toute construction nouvelle des réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, la technique discrète, souterrain ou posé en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

Tout maître d'ouvrage, constructeur et aménageur devra réaliser les ouvrages et réseaux de télécommunications électroniques permettant la réalisation du schéma d'aménagement numérique, conformément aux dispositions énoncées dans les notices techniques annexées au présent règlement.

4. Ordures ménagères :

La gestion des ordures ménagères doit répondre aux obligations du Schéma Directeur de Gestion des Déchets de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge, annexé au présent PLU.

La Communauté d'Agglomération du Val d'Orge généralise sur son territoire, l'implantation de conteneurs enterrés amovibles pour les flux d'ordures ménagères, pour les emballages, pour les journaux-magazines et pour le verre.

La mise en place de ces équipements fera l'objet d'une convention entre l'aménageur et/ou le maître d'ouvrage et Cœur d'Essonne Agglomération.

L'implantation des bornes enterrées devra faire l'objet au préalable, d'étude d'implantation prenant en compte le volume de déchets produits, la proximité des halls d'immeubles, la présence des réseaux et l'accès pour les véhicules de collecte, ainsi que les critères d'implantation énoncés dans l'annexe « prescriptions ordures ménagères » correspondante .

Pour ce type d'équipement de pré-collecte dans les collectifs, le soumissionnaire devra se rapprocher le plus en amont possible des services techniques de Cœur d'Essonne Agglomération.

Le volume total des cuves enterrées à installer est calculé de la façon suivante pour une fréquence de vidage hebdomadaire :

- pour les ordures ménagères : un conteneur enterré de 5000 litres pour 35 logements,
- pour les emballages-journaux-magazines : un conteneur enterré de 5000 litres pour 60 logements,
- pour le verre : une cuve de 3 m³ à 4 m³ maximum pour 100 logements.

Dans les cas où il s'avère impossible de réaliser des cuves enterrées pour répondre aux besoins de programmes collectifs, des locaux ventilés destinés à accueillir les conteneurs d'ordures ménagères et de tri sélectifs devront être réalisés ; ils devront être dimensionnés pour répondre aux besoins de l'opération, de la façon suivante :

- pour un habitat collectif de 2 à 5 logements : de 3 à 10 m²
- pour un habitat collectif de 6 à 10 logements : 10 m² minimum

- pour un habitat collectif de 11 à 20 logements : de 12 à 20 m²
- pour un habitat collectif de 21 à 50 logements : de 20 à 25 m²
- pour un habitat collectif de plus de 50 logements : 0,5 m² x nombre de logements

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet dans la zone UA 6.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit s'implanter : à une distance minimale de **5 mètres** par rapport à l'alignement et à **9 mètres** de l'axe de la voie.

L'implantation des constructions se fera dans la mesure du possible en prolongement d'une ou des constructions existantes sur les parcelles voisines.

Cas particulier des constructions principales : lorsqu'une construction principale, existante à la date d'approbation du PLU (07/10/2013), est implantée à moins de 5 mètres de l'alignement, l'extension peut être réalisée dans le prolongement horizontal et/ou vertical de la façade existante.

Cas particulier des terrains situés à l'angle de 2 rues :

- La construction devra respecter une marge de recul de **5 mètres** par rapport à l'alignement de la voie la plus large,
- Lorsque les voies sont de largeur égale, la marge de recul de 5 mètres est mesurée indifféremment par rapport à l'alignement de l'une ou l'autre des voies,
- Un recul de **3 mètres** minimum est imposé par rapport à l'autre voie.

⇒ **Pour les parcelles situées en sous-secteur UA 6*** :

Toute construction doit s'implanter : à une distance minimale de **5 mètres** par rapport à l'alignement et à **9 mètres** de l'axe de la voie.

Les constructions peuvent s'implanter en retrait ou en limite d'emprise publique.

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 UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Constructions principales :

- a) Les constructions doivent s'implanter :
- en **retrait** des limites séparatives

b) Distances de retrait par rapport aux limites séparatives :

Cas général : toute construction principale implantée en retrait d'une limite séparative doit respecter les marges de recul suivantes :

- La distance de tout point de la construction par rapport aux limites séparatives ne peut être inférieure à **4 mètres**.
- Lorsque la façade (ou partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues, la distance mesurée au droit des ouvertures doit être au moins égale à **8 mètres**.

Cas particulier : dans le cas où une construction, existante à la date d'approbation du PLU (07/10/2013), ne respecterait pas la règle d'implantation précitée, l'extension est autorisée dans le prolongement horizontal ou vertical de cette construction, sous réserve de respecter les autres articles du règlement.

⇒ Pour les parcelles situées en sous-secteur UA 6* :

a) Les constructions doivent s'implanter :

- en **retrait** des limites séparatives
- en limite(s) séparative(s)

b) Distances de retrait par rapport aux limites séparatives :

Toute construction principale implantée en retrait d'une limite séparative doit respecter les marges de recul suivantes :

- La distance de tout point de la construction par rapport aux limites séparatives ne peut être inférieure à **4 mètres**.
- Lorsque la façade (ou partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues, la distance mesurée au droit des ouvertures doit être au moins égale à **6 mètres**.

2. Annexe :

Les annexes peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s) ou en retrait.

a) Dans le cas d'une implantation en limite(s) séparative(s) :

- La longueur de la façade implantée sur la limite ne peut pas excéder **10 mètres**
- La hauteur de la construction mesurée au droit de la limite ne peut pas excéder **2.50 mètres** et elle ne peut pas dépasser **4 mètres** au point le plus haut de la construction

b) Dans le cas d'une implantation en retrait :

- La marge de recul doit être au moins égale à **1,50 mètre** mesurée au droit de la construction
- La hauteur de la construction ne peut pas excéder **4 mètres**

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 UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Lorsque deux constructions principales implantées, sur la même parcelle, ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles les marges de recul suivantes :

- Si l'une des 2 façades comporte des ouvertures créant des vues la distance entre les façades doit être au moins égale à **8 mètres**.
- Si aucune façade ne comporte d'ouverture créant des vues, la distance entre les façades doit être au moins égale à **4 mètres**.

⇒ **Pour les parcelles situées en sous-secteur UA 6* :**

Lorsque deux constructions principales implantées, sur la même parcelle, ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles les marges de recul suivantes :

- Si les 2 façades comportent des ouvertures créant des vues la distance entre les façades doit être au moins égale à **6 mètres**.
- Si une ou aucune façade ne comporte d'ouverture créant des vues, la distance entre les façades doit être au moins égale à **4 mètres**.

Il n'est pas fixé de distance minimum d'implantation entre les constructions principales et les annexes.

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 UA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder **30 %** de la superficie totale de l'unité foncière.

⇒ **Pour les parcelles situées en sous-secteur UA 6* :**

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder **40 %** de la superficie totale de l'unité foncière.

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 UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Constructions principales :

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à **11 mètres** au point le plus haut.

⇒ Pour les parcelles situées en sous-secteur UA 6* :

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à **13 mètres** au point le plus haut.

2. Annexes :

a) en limite séparative : la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite ne doit pas excéder **2.50 mètres** et elle ne doit pas dépasser **4 mètres** en son point le plus haut.

b) en retrait : la hauteur ne doit pas dépasser **4 mètres**.

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 UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions principales et les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions du présent règlement. Toutefois, d'autres dispositions architecturales peuvent être retenues :

- en cas de projet d'architecture contemporaine, si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes,
- en cas d'extension modérée, si elles permettent de prendre en compte des critères de Haute Qualité Environnementale (HQE).

1. Dispositions applicables aux constructions :

a) Les toitures :

- Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les toitures des constructions à usage d'habitation peuvent être à **pente** ou en **terrasse**.
- La ligne principale de faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives latérales de propriété.

b) L'éclairage des combles :

- L'éclairage des combles peut être assuré par des ouvertures de toitures dans la mesure où elles sont composées en harmonie avec les percements de façade qu'elles surmontent (dimensions, répartition, homogénéité des modèles, alignement).

- c) Les parements extérieurs :
- Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.
 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit.
- d) Cas particulier des extensions des constructions en meulières :
- Les éventuelles extensions doivent être soigneusement étudiées afin de s'intégrer parfaitement à la construction existante.
 - Le parti architectural retenu doit s'orienter :
 - soit sur une extension reprenant l'ensemble des matériaux, éléments de décors, proportion des ouvertures, couleurs des constructions,
 - soit en utilisant un vocabulaire architectural contemporain pouvant se différencier clairement de l'existant.
- e) Dispositions diverses :
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les citernes de récupérations des eaux pluviales ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique. Elles doivent être masquées par des plantations.

2. Dispositions applicables aux clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les clôtures existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

- En bordure des voies :
 - Les clôtures doivent être constituées par un **mur** ou un **mur bahut de 80 cm** maximum surmonté d'un **barreaudage**.
 - Le doublement de la clôture par une haie vive est conseillé.
- Pour l'ensemble des clôtures :
 - La hauteur totale des clôtures est limitée à **2 mètres**.
 - L'utilisation de plaques et de poteaux en béton ou en fibrociment est interdite.
 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit.
 - Les murs en pierre existants doivent être conservés ou reconstruits à l'identique s'ils sont en mauvais état. Des modifications ponctuelles sont néanmoins possibles dans les cas suivants : la création d'un accès, la diminution de la hauteur lorsqu'elle est supérieure à 2 mètres ou la réalisation de percements mineurs.

⇒ **Pour les parcelles situées en sous-secteur UA 6* :**

Les murs en pierre existants en bordure des voies ou des limites séparatives doivent être conservés ou reconstruits à l'identique s'ils sont en mauvais état. Des modifications sont néanmoins possibles afin de créer un ou des accès, diminuer leur hauteur ou réaliser des percements.

Exception :

- Ne sont pas assujettis à cette règle les ouvrages ou aménagements publics.
- Cette règle ne s'applique pas aux limites d'emprises publiques.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux normes ci-dessous doit être assuré en dehors de la voie publique. Le constructeur doit réaliser le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti sur le terrain propre à l'opération à l'occasion de tout nouvel aménagement ou toute nouvelle construction ou installation.

1. Constructions à usage d'habitation :

1.1 Nombre de place de stationnement :

- ✓ Stationnement automobile : **2 places** de stationnement automobile **par logement** :
 - jusqu' à 4 logements inclus : en surface ou en sous-sol
 - à partir de 5 logements : les stationnements supplémentaires doivent être réalisés en sous-sol pour les constructions nouvelles et également pour les constructions existantes si c'est techniquement possible.
- ✓ Stationnement automobile : **1 place** de stationnement automobile **par logement social** :
 - jusqu'à 9 logements inclus : en surface ou en sous-sol
 - à partir de 10 logements : les stationnements supplémentaires doivent être réalisés en sous-sol pour les constructions nouvelles et également pour les constructions existantes si c'est techniquement possible.

Exception :

- l'obligation de mise aux normes de stationnement n'est pas applicable aux extensions inférieures ou égales à 20 m² n'aboutissant pas à la création de nouveaux logements, aux réalisations d'annexes, de clôtures, aux modifications des toitures et façades sans création de surface, et aux aménagements intérieurs si leur affectation reste inchangée et à condition que cela n'aboutisse pas à réduire le nombre de places de stationnement existantes.
- le constructeur peut s'acquitter de ses obligations, en réalisant, par lui-même, les surfaces de stationnement qui lui font défaut sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.
- ✓ Stationnement deux roues :
Pour tout bâtiment de 6 logements ou plus, il doit être prévu des stationnements deux roues à raison d'une surface de 1 m² par logement

1.2 Les dimensions des places de stationnement : chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Les places de stationnement automobile doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- longueur de la place : 5 mètres
- largeur de la place : 2,30 mètres (3.30 pour une place handicapée)
- dégagement : 5 mètres

2. Constructions à usage autre que d'habitation : voir au titre IV du présent règlement.

⇒ **Pour les parcelles situées en sous-secteur UA 6* :**

- Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

⇒ **Pour les parcelles situées hors sous-secteur UA 6* :**

Les espaces verts doivent représenter au moins **40 %** de la superficie totale de l'unité foncière.

⇒ **Pour les parcelles situées en sous-secteur UA 6* :**

Les espaces verts doivent représenter au moins **30 %** de la superficie totale de l'unité foncière.

⇒ **Pour l'ensemble des parcelles :**

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

Les plantations doivent être réalisées en priorité par des essences non susceptibles de provoquer des réactions allergiques.

Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement sont à traiter en priorité.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de surface affectée à cet usage.

Les arbres à protéger, identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Pour la sauvegarde d'un arbre à protéger, il est imposé un recul de la construction nouvelle (y compris ses fondations) compatible avec le bon développement de l'arbre. Dans le cas où un arbre à protéger doit être abattu, il doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente. En cas d'impossibilité avérée de le remplacer, le projet devra faire apparaître une compensation qualitativement équivalente.

Toute intervention sur un arbre à protéger doit faire l'objet d'une autorisation préalable conformément à l'article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme

REGLEMENT DE LA ZONE UC

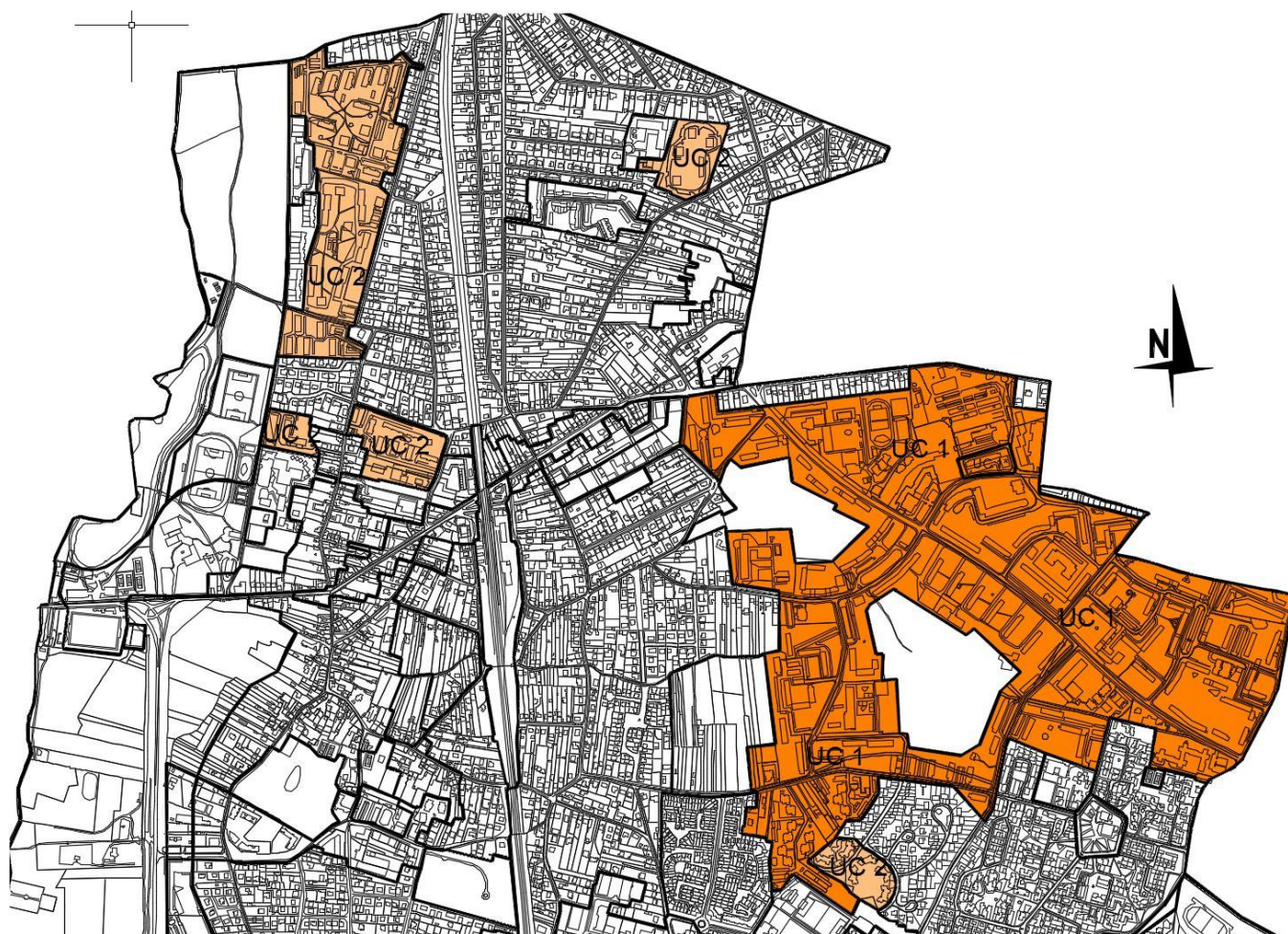
Caractéristiques de la zone

Cette zone recouvre principalement des ensembles d'habitat collectif entourés d'espaces verts libres.

La zone **UC** se décompose en 2 sous zones :

- La **zone UC-1** correspond à l'emprise de la Zone Urbaine Sensible (ZUS) du quartier du Bois des Roches. Il s'agit d'un quartier à l'intérieur duquel les constructions ont des usages mixtes : habitat, commerce, services, artisanat, équipements collectifs.
Le sous-secteur UC-1* couvre les parcelles du projet d'aménagement dit de « l'immeuble Milhaud-Carné ».
- La **zone UC-2** correspond aux ensembles d'habitat collectif hors du périmètre de la ZUS (Résidence la Garenne, du Boqueteau, du Parc de Lormoy, des Glaises etc.)

PLAN DE REPERAGE DE LA ZONE UC



Règlement de la zone UC-1

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

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions à usage d'industrie
- Les constructions à usage agricole

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions particulières :

- Dans les secteurs soumis au bruit, tels qu'ils sont figurés sur le document graphique en annexe du PLU, les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles prennent en compte les règles d'isolation acoustique visées dans les arrêtés préfectoraux n°2003-108 et 109 du 20 mai 2003, ainsi que l'arrêté préfectoral n°2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005.

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 UC 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Les accès :

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.

1.1 Les accès aux aires de stationnement :

Les accès aux aires de stationnement doivent respecter les largeurs minimales suivantes :

- *Construction à usage d'habitat :*
 - Accès desservant moins de 6 places de stationnement : 3.5 mètres

- Accès desservant 6 places de stationnement ou plus : 5 mètres
 - ⇒ Pour les parcelles situées en sous-secteur UC 1* :
 - Les accès desservant les places de stationnement situés à l'alignement doivent respecter la largeur minimale de 5 mètres.
 - Les accès desservant les places de stationnement situés à l'intérieur de l'assiette foncière du projet doivent respecter la largeur minimale de 3,5 mètres.
- *Autre type de construction* :
 - Accès à sens unique : 3.5 mètres
 - Accès à double sens : 6 mètres

1.2 Les rampes d'accès au sous-sol doivent respecter les prescriptions suivantes :

- **dans les 5 premiers mètres** mesurés par rapport à l'alignement, la pente ne doit pas être, sauf cas d'impossibilité technique majeure :
 - supérieure à **5 %**, si elle dessert 6 places ou plus de stationnement,
 - supérieure à **15 %**, dans les cas contraires
- le raccordement de la rampe d'accès au domaine public ne devra pas modifier l'altimétrie du trottoir.
- leur **largeur** doit être :
 - ✓ Soit au moins égale à **5 mètres**,
 - ✓ Soit au moins égale à **3.5 mètres** s'il existe une aire de croisement entre l'espace public et le début de la rampe

2. Les voies nouvelles :

Rappel : la largeur d'une voie correspond à l'emprise réservée à la circulation automobile.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons.

Les chaussées des voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale de :

- A double sens : 6 mètres

En cas d'impasse, les aires de dégagement doivent respecter les préconisations des concessionnaires et services concernés, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, et pour les véhicules de secours, afin qu'ils puissent faire demi-tour.

- A sens unique : 3.5 mètres si la voie est conçue de manière à pouvoir fonctionner avec un seul sens de circulation.

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 UC 4 - LES CONDITIONS DE 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 : le **branchement sur le réseau collectif d'assainissement eaux usées** est **obligatoire** pour toute construction nouvelle.

Tout rejet d'eaux usées autres que domestiques (eaux de vidange des piscines, rejets effectués par les établissements commerciaux ou artisanaux etc.) est soumis à autorisation préalable de Cœur d'Essonne Agglomération.

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 : tout aménagement réalisé sur le terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Cas général : les **eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées** ne sont **pas admises directement dans le réseau d'assainissement**. Elles seront infiltrées dans les terrains, régulées ou traitées suivant les situations. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « rejet zéro »). Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des autorisations d'urbanisme et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Cas particulier : dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé, soit 550m³ pour 1 hectare imperméabilisé, le débit de pointe ruisselé. Ce rejet est soumis à l'accord préalable de Cœur d'Essonne Agglomération.

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. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

Tout ouvrage d'évacuation des eaux pluviales d'une **aire de stationnement et de circulation de 600m² minimum** doit être équipé d'un débourbeur- déshuileur.

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

3. Réseaux divers :

Les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

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

Pour toute construction nouvelle des réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, la technique discrète, souterrain ou posé en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

Tout maître d'ouvrage, constructeur et aménageur devra réaliser les ouvrages et réseaux de télécommunications électroniques permettant la réalisation du schéma d'aménagement numérique, conformément aux dispositions énoncées dans les notices techniques annexées au présent règlement.

4. Ordures ménagères :

La gestion des ordures ménagères doit répondre aux obligations du Schéma Directeur de Gestion des Déchets de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge, annexé au présent PLU.

La Communauté d'Agglomération du Val d'Orge généralise sur son territoire, l'implantation de conteneurs enterrés amovibles pour les flux d'ordures ménagères, pour les emballages, pour les journaux-magazines et pour le verre.

La mise en place de ces équipements fera l'objet d'une convention entre l'aménageur et/ou le maître d'ouvrage et Cœur d'Essonne Agglomération.

L'implantation des bornes enterrées devra faire l'objet au préalable, d'étude d'implantation prenant en compte le volume de déchets produits, la proximité des halls d'immeubles, la présence des réseaux et l'accès pour les véhicules de collecte, ainsi que les critères d'implantation énoncés dans l'annexe « prescriptions ordures ménagères » correspondante .

Pour ce type d'équipement de pré-collecte dans les collectifs, le soumissionnaire devra se rapprocher le plus en amont possible des services techniques de Cœur d'Essonne Agglomération.

Le volume total des cuves enterrées à installer est calculé de la façon suivante pour une fréquence de vidage hebdomadaire :

- pour les ordures ménagères : un conteneur enterré de 5000 litres pour 35 logements,
- pour les emballages-journaux-magazines : un conteneur enterré de 5000 litres pour 60 logements,
- pour le verre : une cuve de 3 m³ à 4 m³ maximum pour 100 logements.

Dans les cas où il s'avère impossible de réaliser des cuves enterrées pour répondre aux besoins de programmes collectifs, des locaux ventilés destinés à accueillir les conteneurs d'ordures ménagères et de tri sélectifs devront être réalisés ; ils devront être dimensionnés pour répondre aux besoins de l'opération, de la façon suivante :

- pour un habitat collectif de 2 à 5 logements : de 3 à 10 m²
- pour un habitat collectif de 6 à 10 logements : 10 m² minimum

- pour un habitat collectif de 11 à 20 logements : de 12 à 20 m²
- pour un habitat collectif de 21 à 50 logements : de 20 à 25 m²
- pour un habitat collectif de plus de 50 logements : 0,5 m² x nombre de logements

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet dans la zone UC1.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Cas général : les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- soit à l'**alignement**
- soit en **retrait**

Cas particulier : les **constructions à usage commercial** doivent uniquement s'implanter à une distance minimale de **8 mètres** par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Cas général : les constructions doivent s'implanter en **retrait** des limites séparatives. La marge de recul de la construction par rapport aux limites séparatives doit être au minimum égale à la hauteur à l'égout ou à l'acrotère du toit.

Cas particulier : dans le cas où une construction existante à la date d'approbation du PLU (07/10/2013) ne respecterait pas la règle d'implantation précitée, l'extension est autorisée dans le prolongement horizontal ou vertical de cette construction sous réserve de respecter les autres articles du règlement.

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 UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Cas général : lorsque deux constructions, implantées sur la même parcelle, ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles une distance égale à la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction la plus haute, avec un minimum de **8 mètres**. Cette distance est réduite à **4 mètres** en rez-de-chaussée.

Cas particulier : La distance réduite de **4 mètres** en rez-de-chaussée ne s'applique pas aux **constructions à usage commercial**.

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 UC 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet dans la zone UC1.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Cas général :

- La hauteur des **constructions existantes** à la date d'approbation du PLU (07/10/2013), est limitée à la **hauteur maximale existante**.
- La hauteur des **constructions nouvelles** est limitée à **15 mètres** à l'égout ou à l'acrotère et **20 mètres** au faîtage, soit **R+4**.

⇒ Pour les parcelles situées en sous-secteur UC 1* :

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 22 mètres au point le plus haut.

Cas particulier :

- La hauteur des **constructions à usage commercial** est limitée à **9 mètres** à l'égout et **14 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 UC 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et les autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux normes ci-dessous doit être assuré en dehors de la voie publique. Le constructeur doit réaliser le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti sur le terrain propre à l'opération à l'occasion de tout nouvel aménagement ou toute construction ou installation nouvelle.

1. Constructions à usage d'habitation :

1.1 Nombre de place de stationnement :

- ✓ Stationnement automobile : **2 places** de stationnement automobile **par logement** :
 - jusqu' à 4 logements inclus: en surface ou en sous-sol
 - à partir de 5 logements : les stationnements supplémentaires doivent être réalisés en sous-sol pour les constructions nouvelles et également pour les constructions

existantes si c'est techniquement possible.

- ✓ Stationnement automobile : **1 place** de stationnement automobile **par logement social** :
 - jusqu'à 9 logements inclus : en surface ou en sous-sol
 - à partir de 10 logements : les stationnements supplémentaires doivent être réalisés en sous-sol pour les constructions nouvelles et également pour les constructions existantes si c'est techniquement possible.

Exception :

- l'obligation de mise aux normes de stationnement n'est pas applicable aux extensions inférieures ou égales à 20 m² n'aboutissant pas à la création de nouveaux logements, aux réalisations d'annexes, de clôtures, aux modifications des toitures et façades sans création de surface, et aux aménagements intérieurs si leur affectation reste inchangée et à condition que cela n'aboutisse pas à réduire le nombre de places de stationnement existantes.
 - le constructeur peut s'acquitter de ses obligations, en réalisant, par lui-même, les surfaces de stationnement qui lui font défaut sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.
- ✓ Stationnement deux roues :
Pour tout bâtiment de 6 logements ou plus, il doit être prévu des stationnements deux roues à raison d'une surface de 1 m² par logement

1.2 Les dimensions des places de stationnement : chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Les places de stationnement automobile doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- longueur de la place : 5 mètres
- largeur de la place : 2,30 mètres (3.30 pour une place handicapée)
- dégagement : 5 mètres

2. Constructions à usage autre que d'habitation : voir au titre IV du présent règlement.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces verts doivent représenter au moins **50 %** de la superficie totale de l'unité foncière.

- ⇒ Pour les parcelles situées en sous-secteur UC 1* :
Les espaces verts doivent représenter au moins 30 % de la superficie totale de l'unité foncière.

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

Les plantations doivent être réalisées en priorité par des essences non susceptibles de provoquer des réactions allergiques.

Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement sont à traiter en priorité.

Les arbres de haute tige existants sont maintenus ou remplacés par des arbres de haute tige en nombre équivalent. Leur nombre doit être au minimum équivalent à **1 arbre de haute tige pour 150 m² d'espaces verts.**

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de surface affectée à cet usage.

Les espaces verts protégés, identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens :

- Ils ne peuvent pas être affectés au stationnement des véhicules
- Ils peuvent être modifiés pour permettre la réalisation d'aménagements liés à la mise aux normes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite des bâtiments
- Dans le cas où un arbre localisé à l'intérieur d'un espace vert protégé doit être abattu, il doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente. En cas d'impossibilité avérée de le remplacer, le projet devra faire apparaître une compensation qualitativement équivalente.

Toute modification d'un espace vert protégé doit faire l'objet d'une autorisation préalable conformément à l'article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme.

Règlement de la zone UC-2

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

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- Les constructions à usage d'industrie et d'entrepôt
- Les constructions à usage agricole ou forestier

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés sous conditions particulières :

- Les constructions ou aménagements de locaux à usage d'artisanat à condition :
 - qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune
 - qu'ils n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptibles de provoquer une gêne pour les constructions à usage d'habitation.
- Dans les secteurs soumis au bruit, tels qu'ils sont figurés sur le document graphique en annexe du PLU, les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles prennent en compte les règles d'isolation acoustique visées dans les arrêtés préfectoraux n°2003-108 et 109 du 20 mai 2003, ainsi que l'arrêté préfectoral n°2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005.

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 UC 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Les accès :

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.

1.1 Les accès aux aires de stationnement :

Les accès aux aires de stationnement doivent respecter les largeurs minimales suivantes :

- *Construction à usage d'habitat* :
 - Accès desservant moins de 6 places de stationnement : 3.5 mètres
 - Accès desservant 6 places de stationnement ou plus : 5 mètres
- *Autre type de construction* :
 - Accès à sens unique : 3.5 mètres
 - Accès à double sens : 6 mètres

1.2 Les rampes d'accès au sous-sol doivent respecter les prescriptions suivantes :

- **dans les 5 premiers mètres** mesurés par rapport à l'alignement, la pente ne doit pas être, sauf cas d'impossibilité technique majeure :
 - supérieure à **5 %**, si elle dessert 6 places ou plus de stationnement,
 - supérieure à **15 %**, dans les cas contraires
- le raccordement de la rampe d'accès au domaine public ne devra pas modifier l'altimétrie du trottoir.
- leur **largeur** doit être :
 - ✓ Soit au moins égale à **5 mètres**,
 - ✓ Soit au moins égale à **3.5 mètres** s'il existe une aire de croisement entre l'espace public et le début de la rampe.

2. Les voies nouvelles :

Rappel : la largeur d'une voie correspond à l'emprise réservée à la circulation automobile.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons.

Les chaussées des voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale de :

- A double sens : 6 mètres

En cas d'impasse, les aires de dégagement doivent respecter les préconisations des concessionnaires et services concernés, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, et pour les véhicules de secours, afin qu'ils puissent faire demi-tour.

- A sens unique : 3.5 mètres si la voie est conçue de manière à pouvoir fonctionner avec un seul sens de circulation.

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 UC 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 : le **branchement sur le réseau collectif d'assainissement eaux usées** est **obligatoire** pour toute construction nouvelle.

Tout rejet d'eaux usées autres que domestiques (eaux de vidange des piscines, rejets effectués par les établissements commerciaux ou artisanaux etc.) est soumis à autorisation préalable de Cœur d'Essonne Agglomération.

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 : tout aménagement réalisé sur le terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Cas général : les **eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées** ne sont **pas admises directement dans le réseau d'assainissement**. Elles seront infiltrées dans les terrains, régulées ou traitées suivant les situations. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « rejet zéro »). Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des autorisations d'urbanisme et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Cas particulier : dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé, soit 550m³ pour 1 hectare imperméabilisé, le débit de pointe ruisselé. Ce rejet est soumis à l'accord préalable de Cœur d'Essonne Agglomération.

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. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

Tout ouvrage d'évacuation des eaux pluviales d'une **aire de stationnement et de circulation de 600m² minimum** doit être équipé d'un déboureur- déshuileur.

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

3. Réseaux divers :

Les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

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

Pour toute construction nouvelle des réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, la technique discrète, souterrain ou posé en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

Tout maître d'ouvrage, constructeur et aménageur devra réaliser les ouvrages et réseaux de télécommunications électroniques permettant la réalisation du schéma d'aménagement numérique, conformément aux dispositions énoncées dans les notices techniques annexées au présent règlement.

4. Ordures ménagères :

La gestion des ordures ménagères doit répondre aux obligations du Schéma Directeur de Gestion des Déchets de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge, annexé au présent PLU.

La Communauté d'Agglomération du Val d'Orge généralise sur son territoire, l'implantation de conteneurs enterrés amovibles pour les flux d'ordures ménagères, pour les emballages, pour les journaux-magazines et pour le verre.

La mise en place de ces équipements fera l'objet d'une convention entre l'aménageur et/ou le maître d'ouvrage et Cœur d'Essonne Agglomération.

L'implantation des bornes enterrées devra faire l'objet au préalable, d'étude d'implantation prenant en compte le volume de déchets produits, la proximité des halls d'immeubles, la présence des réseaux et l'accès pour les véhicules de collecte, ainsi que les critères d'implantation énoncés dans l'annexe « prescriptions ordures ménagères » correspondante .

Pour ce type d'équipement de pré-collecte dans les collectifs, le soumissionnaire devra se rapprocher le plus en amont possible des services techniques de Cœur d'Essonne Agglomération.

Le volume total des cuves enterrées à installer est calculé de la façon suivante pour une fréquence de vidage hebdomadaire :

- pour les ordures ménagères : un conteneur enterré de 5000 litres pour 35 logements,
- pour les emballages-journaux-magazines : un conteneur enterré de 5000 litres pour 60 logements,
- pour le verre : une cuve de 3 m³ à 4 m³ maximum pour 100 logements.

Dans les cas où il s'avère impossible de réaliser des cuves enterrées pour répondre aux besoins de programmes collectifs, des locaux ventilés destinés à accueillir les conteneurs d'ordures ménagères et de tri sélectifs devront être réalisés ; ils devront être dimensionnés pour répondre aux besoins de l'opération, de la façon suivante :

- pour un habitat collectif de 2 à 5 logements : de 3 à 10 m²
- pour un habitat collectif de 6 à 10 logements : 10 m² minimum
- pour un habitat collectif de 11 à 20 logements : de 12 à 20 m²
- pour un habitat collectif de 21 à 50 logements : de 20 à 25 m²

pour un habitat collectif de plus de 50 logements : 0,5 m² x nombre de logements

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet dans la zone UC 2.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- soit à l'**alignement**
- soit en **retrait**

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter **en retrait** des limites séparatives. La marge de recul de la construction par rapport aux limites séparatives doit être au minimum égale à la hauteur à l'égout ou à l'acrotère du toit.

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 UC 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 distance égale à la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction la plus haute, avec un minimum de **8 mètres**. Cette distance est réduite à **4 mètres** pour les constructions en rez-de-chaussée.

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 UC 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet dans la zone UC 2.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des **constructions existantes** à la date d'approbation du PLU (07/10/2013) est limitée à la **hauteur maximale existante**.
- la hauteur des **constructions nouvelles** est limitée à **6 mètres** à l'égout ou à l'acrotère et **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 UC 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et les autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux normes ci-dessous doit être assuré en dehors de la voie publique. Le constructeur doit réaliser le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti sur le terrain propre à l'opération à l'occasion de tout nouvel aménagement ou toute nouvelle construction ou installation.

1. Constructions à usage d'habitation :

1.1 Nombre de place de stationnement :

- ✓ Stationnement automobile : **2 places** de stationnement automobile **par logement** :
 - jusqu' à 4 logements inclus: en surface ou en sous-sol
 - à partir de 5 logements : les stationnements supplémentaires doivent être réalisés en sous-sol pour les constructions nouvelles et pour les constructions existantes si c'est techniquement possible
- ✓ Stationnement automobile : **1 place** de stationnement automobile **par logement social** :
 - jusqu'à 9 logements inclus : en surface ou en sous-sol
 - à partir de 10 logements : les stationnements supplémentaires doivent être réalisés en sous-sol pour les constructions nouvelles et également pour les constructions existantes si c'est techniquement possible.

Exception :

- l'obligation de mise aux normes de stationnement n'est pas applicable aux extensions inférieures ou égales à 20 m² n'aboutissant pas à la création de nouveaux logements, aux réalisations d'annexes, de clôtures, aux modifications des toitures et façades sans création de surface, et aux aménagements intérieurs si leur affectation reste inchangée et à condition que cela n'aboutisse pas à réduire le nombre de places de stationnement existantes.
- le constructeur peut s'acquitter de ses obligations, en réalisant, par lui-même, les surfaces de stationnement qui lui font défaut sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

- ✓ Stationnement deux roues :
Pour tout bâtiment de plus de 6 logements ou plus, il doit être prévu des stationnements deux roues à raison d'une surface de 1 m² par logement

1.2 Les dimensions des places de stationnement : chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Les places de stationnement automobile doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- longueur de la place : 5 mètres
- largeur de la place : 2,30 mètres (3.30 pour une place handicapée)
- dégagement : 5 mètres

2. Constructions à usage autre que d'habitation : voir au titre IV du présent règlement.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les plantations doivent être réalisées en priorité par des essences non susceptibles de provoquer des réactions allergiques.

Les espaces libres de toute construction, ainsi que les aires délaissées de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement sont à traiter en priorité.

Les arbres de haute tige existants sont maintenus ou remplacés par des arbres de haute tige en nombre équivalent. Leur nombre doit être au minimum équivalent à **1 arbre de haute tige pour 150 m² d'espaces verts.**

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de surface affectée à cet usage.

Les espaces verts protégés, identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens :

- Ils ne peuvent pas être affectés au stationnement des véhicules
- Ils peuvent être modifiés pour permettre la réalisation d'aménagements liés à la mise aux normes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite des bâtiments
- Dans le cas où un arbre localisé à l'intérieur d'un espace vert protégé doit être abattu, il doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente. En cas d'impossibilité avérée de le remplacer, le projet devra faire apparaître une compensation qualitativement équivalente.

Toute modification d'un espace vert protégé doit faire l'objet d'une autorisation préalable conformément à l'article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme.

REGLEMENT DE LA ZONE UG

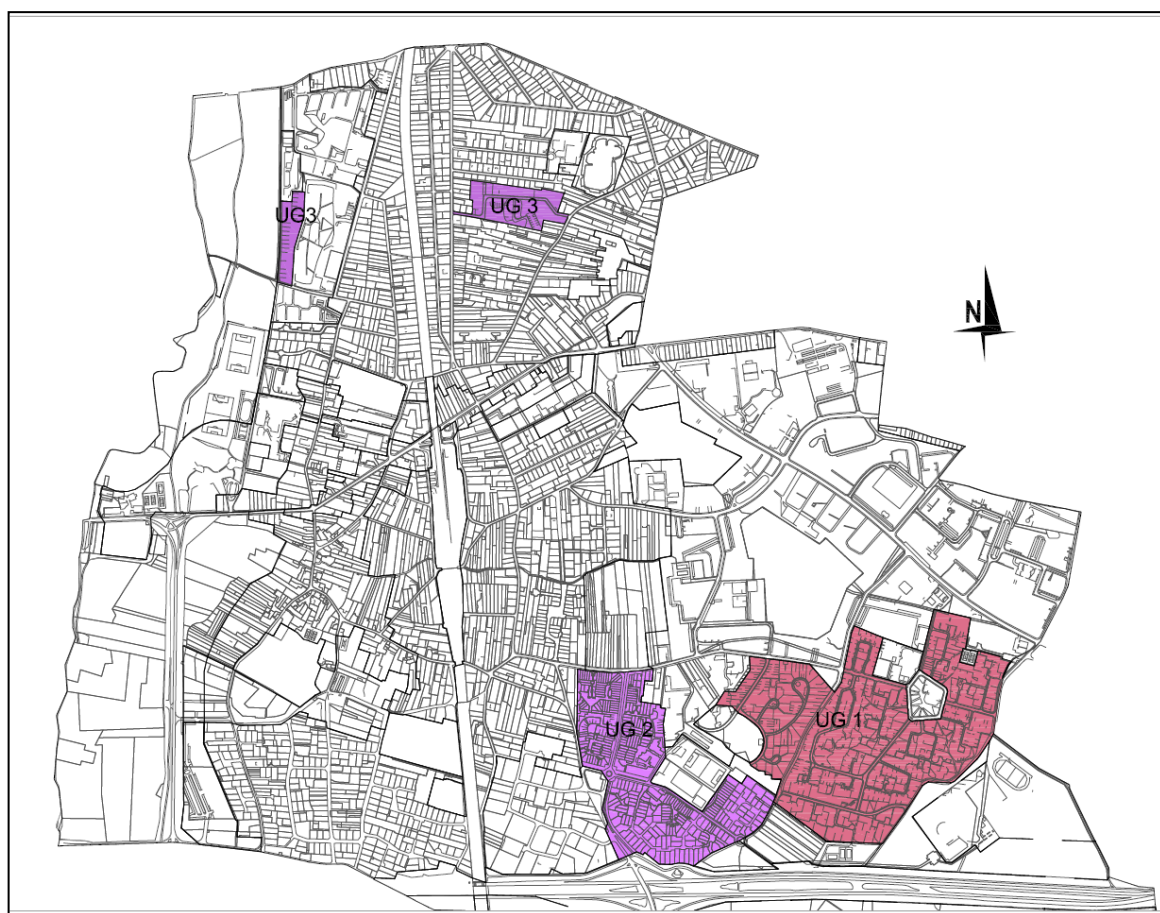
Caractéristiques de la zone

Cette zone recouvre principalement des ensembles d'habitations individuelles réalisées sous forme d'opération d'ensemble.

La zone **UG** regroupe trois sous zones :

- La **zone UG-1** couvre les ensembles d'habitation du quartier de Villagexpo (première expérience de village exposition de maisons individuelles menée dans les années 60 par des promoteurs) et des Résidences Saint Michel. L'ensemble de la zone est classée au titre de la « loi paysage » en tant que zone comprenant des éléments de paysages remarquables à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.
- La **zone UG-2** couvre le quartier d'habitat de l'ancienne ZAC de la Fontaine de l'Orme où se mêlent des ensembles d'habitations individuelles groupées et quelques petits collectifs de faible hauteur.
- La **zone UG-3** couvre les ensembles d'habitations individuelles groupées du quartier des Sablons et des Pavillons du Parc de Lormoy.

PLAN DE REPERAGE DE LA ZONE UG



Règlement de la zone UG-1

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

ARTICLE UG 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- Les constructions à usage de commerce ou d'artisanat
- Les constructions à usage de bureaux
- Les constructions à usage d'industrie ou d'entrepôt
- Les constructions à usage agricole ou forestier

ARTICLE UG 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions particulières :

- Dans les secteurs soumis au bruit, tels qu'ils sont figurés sur le document graphique en annexe du PLU, les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles prennent en compte les règles d'isolation acoustique visées dans les arrêtés préfectoraux n°2003-108 et 109 du 20 mai 2003, ainsi que l'arrêté préfectoral n°2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005.

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 UG 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Les accès :

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.

1.1 Les accès aux aires de stationnement :

Les accès aux aires de stationnement doivent respecter les largeurs minimales suivantes :

- *Construction à usage d'habitat :*

- Accès desservant moins de 6 places de stationnement : 3.5 mètres
- Accès desservant 6 places de stationnement ou plus : 5 mètres
- *Autre type de construction :*
 - Accès à sens unique : 3.5 mètres
 - Accès à double sens : 6 mètres

1.2 Les rampes d'accès au sous-sol doivent respecter les prescriptions suivantes :

- **dans les 5 premiers mètres** mesurés par rapport à l'alignement, la pente ne doit pas être, sauf cas d'impossibilité technique majeure :
 - supérieure à **5 %**, si elle dessert 6 places ou plus de stationnement,
 - supérieure à **15 %**, dans les cas contraires.
- le raccordement de la rampe d'accès au domaine public ne devra pas modifier l'altimétrie du trottoir.
- leur **largeur** doit être :
 - ✓ soit au moins égale à **5 mètres**,
 - ✓ soit au moins égale à **3.5 mètres** s'il existe une aire de croisement entre l'espace public et le début de la rampe.

2. Les voies nouvelles :

Rappel : la largeur d'une voie correspond à l'emprise réservée à la circulation automobile.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons.

Les chaussées des voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale de :

- A double sens : 6 mètres

En cas d'impasse, les aires de dégagement doivent respecter les préconisations des concessionnaires et services concernés, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, et pour les véhicules de secours, afin qu'ils puissent faire demi-tour.

- A sens unique : 3.5 mètres si la voie est conçue de manière à pouvoir fonctionner avec un seul sens de circulation.

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 UG 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 : le **branchement sur le réseau collectif d'assainissement eaux usées** est **obligatoire** pour toute construction nouvelle.

Tout rejet d'eaux usées autres que domestiques (eaux de vidange des piscines, rejets effectués par les établissements commerciaux ou artisanaux etc.) est soumis à autorisation préalable de Cœur d'Essonne Agglomération.

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 : tout aménagement réalisé sur le terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Cas général : les **eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées** ne sont **pas admises directement dans le réseau d'assainissement**. Elles seront infiltrées dans les terrains, régulées ou traitées suivant les situations. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « rejet zéro »). Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des autorisations d'urbanisme et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Cas particulier : dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé, soit 550m³ pour 1 hectare imperméabilisé, le débit de pointe ruisselé. Ce rejet est soumis à l'accord préalable de Cœur d'Essonne Agglomération.

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

3. Réseaux divers :

Les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

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

Pour toute construction nouvelle des réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, la technique discrète, souterrain ou posé en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

Tout maître d'ouvrage, constructeur et aménageur devra réaliser les ouvrages et réseaux de télécommunications électroniques permettant la réalisation du schéma d'aménagement numérique, conformément aux dispositions énoncées dans les notices techniques annexées au présent règlement.

4. Ordures ménagères :

La gestion des ordures ménagères doit répondre aux obligations du Schéma Directeur de Gestion des Déchets de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge, annexé au présent PLU.

La Communauté d'Agglomération du Val d'Orge généralise sur son territoire, l'implantation de conteneurs enterrés amovibles pour les flux d'ordures ménagères, pour les emballages, pour les journaux-magazines et pour le verre.

La mise en place de ces équipements fera l'objet d'une convention entre l'aménageur et/ou le maître d'ouvrage et Cœur d'Essonne Agglomération.

L'implantation des bornes enterrées devra faire l'objet au préalable, d'étude d'implantation prenant en compte le volume de déchets produits, la proximité des halls d'immeubles, la présence des réseaux et l'accès pour les véhicules de collecte, ainsi que les critères d'implantation énoncés dans l'annexe « prescriptions ordures ménagères » correspondante .

Pour ce type d'équipement de pré-collecte dans les collectifs, le soumissionnaire devra se rapprocher le plus en amont possible des services techniques de Cœur d'Essonne Agglomération.

Le volume total des cuves enterrées à installer est calculé de la façon suivante pour une fréquence de vidage hebdomadaire :

- pour les ordures ménagères : un conteneur enterré de 5000 litres pour 35 logements,
- pour les emballages-journaux-magazines : un conteneur enterré de 5000 litres pour 60 logements,
- pour le verre : une cuve de 3 m³ à 4 m³ maximum pour 100 logements.

Dans les cas où il s'avère impossible de réaliser des cuves enterrées pour répondre aux besoins de programmes collectifs, des locaux ventilés destinés à accueillir les conteneurs d'ordures ménagères et de tri sélectifs devront être réalisés ; ils devront être dimensionnés pour répondre aux besoins de l'opération, de la façon suivante :

- pour un habitat collectif de 2 à 5 logements : de 3 à 10 m²
- pour un habitat collectif de 6 à 10 logements : 10 m² minimum
- pour un habitat collectif de 11 à 20 logements : de 12 à 20 m²
- pour un habitat collectif de 21 à 50 logements : de 20 à 25 m²
- pour un habitat collectif de plus de 50 logements : 0,5 m² x nombre de logements

ARTICLE UG 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet dans la zone UG 1.

ARTICLE UG 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent respecter une marge de recul de **4 mètres** au moins de l'axe des voies.

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 UG 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Rappel : Villagexpo et les Résidences Saint Michel constituent deux unités foncières distinctes.

1. Constructions principales :

a) Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives :

Cas général : les constructions doivent être implantées :

- soit en **retrait**
- soit en **limite(s) séparative(s)**

Dans le cas d'une implantation en retrait par rapport à une limite séparative :

- La distance de tout point de la construction par rapport aux limites séparatives est au moins égale à la hauteur à l'égout du toit avec un minimum de **2.5 mètres** s'il n'y a pas d'ouverture créant des vues.
- Lorsque la façade (ou partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues, la distance mesurée au droit des ouvertures doit être égale à la moitié de la hauteur de l'égout avec un minimum de **8 mètres**.

Cas particulier : dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du PLU (07/10/2013), l'extension ou la modification sera autorisée à l'intérieur de la marge de recul, dans le prolongement vertical ou horizontal de la façade, si elle permet une meilleure adaptation de la construction projetée au bâti existant.

b) Règles d'implantation sur une même unité foncière :

La règle précitée d'implantation des constructions principales par rapport aux limites séparatives **ne s'applique pas au sein d'une même unité foncière**.

2. Annexes :

Les annexes peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s) ou en retrait.

a) Dans le cas d'une implantation en limite(s) séparative(s) :

- La longueur de la façade implantée sur la limite ne peut excéder **6 mètres**.
- La hauteur de la construction mesurée au droit de la limite ne peut pas excéder **2.50 mètres** et elle ne peut pas dépasser **4 mètres** au point le plus haut de la construction

b) Dans le cas d'une implantation en retrait :

- La marge de recul doit être au moins égale à **1,50 mètre** mesurée au droit de la construction

- La hauteur de la construction ne peut pas excéder **4 mètres**

c) Règles d'implantation sur une même unité foncière :

La règle précitée d'implantation des annexes par rapport aux limites séparatives **ne s'applique pas au sein d'une même unité foncière.**

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 UG 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Rappel : La règle ci-dessous s'applique au sein d'une même unité foncière.

Lorsque deux constructions principales, implantées sur la même parcelle, ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles les marges de recul suivantes :

- Si la façade comporte des ouvertures créant des vues, la distance entre les façades doit être au moins égale à **8 mètres**.
- Si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues, la distance entre les façades doit être au moins égale à **4 mètres**.

Il n'est pas fixé de distance minimum entre les constructions principales et les annexes.

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 UG 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) est limitée à l'emprise existante à la date d'approbation du PLU (07/10/2013). Leur extension ou modification sont toutefois autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation de plus de **40 % de l'emprise au sol existante** à la date d'approbation du PLU (07/10/2013).

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 UG 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Les constructions principales :

La hauteur maximale des constructions varie en fonction des caractéristiques des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (07/10/2013). Pour chaque construction, la hauteur maximale est fixée à la **hauteur maximale existante** à l'égout, l'acrotère, et le faîtage.

2. Annexes :

a) en limite(s) séparative(s) : la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite ne doit pas excéder **2.50 mètres** et elle ne doit pas dépasser **4 mètres** en son point le plus haut.

b) en retrait : la hauteur ne doit pas dépasser **4 mètres**.

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 UG 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions principales et les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

1. Dispositions applicables aux constructions :

a) Les extensions :

Les travaux d'extension doivent veiller à préserver l'architecture d'origine. Ainsi, les extensions doivent être traitées :

- soit en utilisant le vocabulaire architectural et les matériaux de la construction existante,
- soit en mettant en œuvre une architecture contemporaine utilisant des matériaux nobles.

b) Dispositions diverses :

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les citernes de récupération des eaux pluviales ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique. Elles doivent être masquées par des plantations.

2. Dispositions applicables aux clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les clôtures existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

- Les clôtures doivent être constituées par une **haie vive**. Cette haie peut être doublée d'un grillage.
- La hauteur totale des clôtures est limitée à **2 mètres**.

ARTICLE UG 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux normes ci-dessous doit être assuré en dehors de la voie publique. Le constructeur doit réaliser le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti sur le terrain propre à l'opération à l'occasion de tout aménagement ou toute nouvelle construction ou installation.

1. Constructions à usage d'habitation :

1.1 Nombre de place de stationnement :

- ✓ Stationnement automobile : **2 places** de stationnement automobile **par logement** :
 - jusqu' à 4 logements inclus : en surface ou en sous-sol
 - à partir de 5 logements : les stationnements supplémentaires doivent être réalisés en sous-sol pour les constructions nouvelles et également pour les constructions existantes si c'est techniquement possible.
- ✓ Stationnement automobile : **1 place** de stationnement automobile **par logement social** :
 - jusqu'à 9 logements inclus : en surface ou en sous-sol
 - à partir de 10 logements : les stationnements supplémentaires doivent être réalisés en sous-sol pour les constructions nouvelles et également pour les constructions existantes si c'est techniquement possible.

Exception :

- l'obligation de mise aux normes de stationnement n'est pas applicable aux extensions inférieures ou égales à 20 m² n'aboutissant pas à la création de nouveaux logements, aux réalisations d'annexes, de clôtures, aux modifications des toitures et façades sans création de surface, et aux aménagements intérieurs si leur affectation reste inchangée et à condition que cela n'aboutisse pas à réduire le nombre de places de stationnement existantes.
- le constructeur peut s'acquitter de ses obligations, en réalisant, par lui-même, les surfaces de stationnement qui lui font défaut sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.
- ✓ Stationnement deux roues :
Pour tout bâtiment de 6 logements ou plus, il doit être prévu des stationnements deux roues à raison d'une surface de 1 m² par logement

1.2 Les dimensions des places de stationnement : chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Les places de stationnement automobile doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- longueur de la place : 5 mètres
- largeur de la place : 2,30 mètres (3.30 pour une place handicapée)
- dégagement : 5 mètres

2. Constructions à usage autre que d'habitation : voir au titre IV du présent règlement.

ARTICLE UG 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les plantations doivent être réalisées en priorité par des essences non susceptibles de provoquer des réactions allergiques.

Les espaces libres de toute construction, ainsi que les aires délaissées de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement sont à traiter en priorité.

Les arbres de haute tige existants sont maintenus ou remplacés par des arbres de haute tige en nombre équivalent.

Règlement de la zone UG-2

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

ARTICLE UG 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- Les constructions à usage de commerce ou d'artisanat
- Les constructions à usage de bureaux
- Les constructions à usage d'industrie ou d'entrepôt
- Les constructions à usage agricole ou forestier

ARTICLE UG 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions particulières :

- Dans les secteurs soumis au bruit, tels qu'ils sont figurés sur le document graphique en annexe du PLU, les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles prennent en compte les règles d'isolation acoustique visées dans les arrêtés préfectoraux n°2003-108 et 109 du 20 mai 2003, ainsi que l'arrêté préfectoral n°2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005.

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 UG 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Les accès :

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.

1.1 Les accès aux aires de stationnement :

Les accès aux aires de stationnement doivent respecter les largeurs minimales suivantes :

- *Construction à usage d'habitat :*

- Accès desservant moins de 6 places de stationnement : 3.5 mètres
- Accès desservant 6 places de stationnement ou plus : 5 mètres
- *Autre type de construction :*
 - Accès à sens unique : 3.5 mètres
 - Accès à double sens : 6 mètres

1.2 Les rampes d'accès au sous-sol doivent respecter les prescriptions suivantes :

- **dans les 5 premiers mètres** mesurés par rapport à l'alignement, la pente ne doit pas être, sauf cas d'impossibilité technique majeure :
 - supérieure à **5 %**, si elle dessert 6 places ou plus de stationnement,
 - supérieure à **15 %**, dans les cas contraires
- le raccordement de la rampe d'accès au domaine public ne devra pas modifier l'altimétrie du trottoir.
- leur **largeur** doit être :
 - ✓ Soit au moins égale à **5 mètres**,
 - ✓ Soit au moins égale à **3.5 mètres** s'il existe une aire de croisement entre l'espace public et le début de la rampe.

2. Les voies nouvelles :

Rappel : la largeur d'une voie correspond à l'emprise réservée à la circulation automobile.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons.

Les chaussées des voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale de :

- A double sens : 6 mètres

En cas d'impasse, les aires de dégagement doivent respecter les préconisations des concessionnaires et services concernés, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, et pour les véhicules de secours, afin qu'ils puissent faire demi-tour.

- A sens unique : 3.5 mètres si la voie est conçue de manière à pouvoir fonctionner avec un seul sens de circulation.

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 UG 4 - LES CONDITIONS DE 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 : le **branchement sur le réseau collectif d'assainissement eaux usées** est **obligatoire** pour toute construction nouvelle.

Tout rejet d'eaux usées autres que domestiques (eaux de vidange des piscines etc.) est soumis à autorisation préalable de Cœur d'Essonne Agglomération.

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 : tout aménagement réalisé sur le terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Cas général : les **eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées** ne sont **pas admises directement dans le réseau d'assainissement**. Elles seront infiltrées dans les terrains, régulées ou traitées suivant les situations. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « rejet zéro »). Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des autorisations d'urbanisme et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Cas particulier : dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé, soit 550m³ pour 1 hectare imperméabilisé, le débit de pointe ruisselé. Ce rejet est soumis à l'accord préalable de Cœur d'Essonne Agglomération.

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

3. Réseaux divers :

Les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

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

Pour toute construction nouvelle des réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, la technique discrète, souterrain ou posé en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque

fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

Tout maître d'ouvrage, constructeur et aménageur devra réaliser les ouvrages et réseaux de télécommunications électroniques permettant la réalisation du schéma d'aménagement numérique, conformément aux dispositions énoncées dans les notices techniques annexées au présent règlement.

4. Ordures ménagères :

La gestion des ordures ménagères doit répondre aux obligations du Schéma Directeur de Gestion des Déchets de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge, annexé au présent PLU.

La Communauté d'Agglomération du Val d'Orge généralise sur son territoire, l'implantation de conteneurs enterrés amovibles pour les flux d'ordures ménagères, pour les emballages, pour les journaux-magazines et pour le verre.

La mise en place de ces équipements fera l'objet d'une convention entre l'aménageur et/ou le maître d'ouvrage et Cœur d'Essonne Agglomération.

L'implantation des bornes enterrées devra faire l'objet au préalable, d'étude d'implantation prenant en compte le volume de déchets produits, la proximité des halls d'immeubles, la présence des réseaux et l'accès pour les véhicules de collecte, ainsi que les critères d'implantation énoncés dans l'annexe « prescriptions ordures ménagères » correspondante .

Pour ce type d'équipement de pré-collecte dans les collectifs, le soumissionnaire devra se rapprocher le plus en amont possible des services techniques de Cœur d'Essonne Agglomération.

Le volume total des cuves enterrées à installer est calculé de la façon suivante pour une fréquence de vidage hebdomadaire :

- pour les ordures ménagères : un conteneur enterré de 5000 litres pour 35 logements,
- pour les emballages-journaux-magazines : un conteneur enterré de 5000 litres pour 60 logements,
- pour le verre : une cuve de 3 m³ à 4 m³ maximum pour 100 logements.

Dans les cas où il s'avère impossible de réaliser des cuves enterrées pour répondre aux besoins de programmes collectifs, des locaux ventilés destinés à accueillir les conteneurs d'ordures ménagères et de tri sélectifs devront être réalisés ; ils devront être dimensionnés pour répondre aux besoins de l'opération, de la façon suivante :

- pour un habitat collectif de 2 à 5 logements : de 3 à 10 m²
- pour un habitat collectif de 6 à 10 logements : 10 m² minimum
- pour un habitat collectif de 11 à 20 logements : de 12 à 20 m²
- pour un habitat collectif de 21 à 50 logements : de 20 à 25 m²
- pour un habitat collectif de plus de 50 logements : 0,5 m² x nombre de logements

ARTICLE UG 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet dans la zone UG 2.

ARTICLE UG 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit s'implanter :

- soit à l'**alignement**
- soit en **retrait**, la marge de recul étant au minimum égale à **2 mètres**.

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 UG 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Constructions principales :

Toute construction doit s'implanter :

- soit en **retrait**
- soit en **limite(s) séparative(s)**

Dans le cas d'une implantation en retrait par rapport à une limite séparative :

- La distance de tout point de la construction par rapport aux limites séparatives est au moins égale à la hauteur à l'égout du toit avec un minimum de **2.5 mètres** s'il n'y a pas d'ouverture créant des vues (la hauteur à l'égout du toit est calculée à partir du terrain naturel au droit de la construction).
- Lorsque la façade (ou partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues, la distance mesurée au droit des ouvertures doit être égale :
 - à la hauteur à l'égout du toit avec un minimum de **8 mètres**, pour les **ouvertures à l'étage**,
 - à la moitié de la hauteur à l'égout du toit avec un minimum de **4 mètres**, pour les **ouvertures en rez-de-chaussée**.

Cas particulier : dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du PLU (07/10/2013), l'extension ou la modification sera autorisée à l'intérieur de la marge de recul, dans le prolongement vertical ou horizontal de la façade, si elle permet une meilleure adaptation de la construction projetée au bâti existant.

2. Annexes :

Les annexes peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s) ou en retrait.

a) Dans le cas d'une implantation en limite(s) séparative(s) :

- La longueur de la façade implantée sur la limite ne peut excéder **6 mètres**
- La hauteur de la construction mesurée au droit de la limite ne peut pas excéder **2.50 mètres** et elle ne peut pas dépasser **4 mètres** au point le plus haut de la construction

b) Dans le cas d'une implantation en retrait :

- La marge de recul doit être au moins égale à **1,50 mètre** mesurée au droit de la construction
- La hauteur de la construction ne peut pas excéder **4 mètres**

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 UG 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Lorsque deux constructions principales, implantées sur la même parcelle, ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles les marges de recul suivantes :

- Si la façade comporte des ouvertures créant des vues, la distance entre les façades doit être au moins égale à **8 mètres**.
- Si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues, la distance entre les façades doit être au moins égale à **4 mètres**.

Il n'est pas fixé de distance minimum entre les constructions principales et les annexes.

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 UG 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) est limitée à l'emprise existante à la date d'approbation du PLU (07/10/2013). Leur extension ou modification sont toutefois autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation de plus de **50 % de l'emprise au sol existante** à la date d'approbation du PLU (07/10/2013).

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 UG 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Les constructions principales :

Cas général :

- la hauteur des **constructions existantes** à la date d'approbation du PLU (07/10/2013) est limitée à la **hauteur maximale existante** à l'égout, l'acrotère ou au faîtage.
- la hauteur **des extensions nouvelles** est limitée à **4 mètres** au point le plus haut.

Cas particulier : la surélévation d'une partie d'une construction existante à la date d'approbation du PLU (07/10/2013) est autorisée à condition que cette surélévation ne dépasse pas la hauteur maximale de la construction.

2. Annexes :

a) en limite(s) séparative(s) : la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite ne doit pas excéder **2.50 mètres** et elle ne doit pas dépasser **4 mètres** en son point le plus haut.

b) en retrait : la hauteur ne doit pas dépasser **4 mètres**.

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 UG 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions principales et les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions du présent règlement. Toutefois, d'autres dispositions architecturales peuvent être retenues :

- en cas de projet d'architecture contemporaine, si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes,
- en cas d'extension modérée, si elles permettent de prendre en compte des critères de Haute Qualité Environnementale (HQE).

1. Dispositions applicables aux constructions :

a) Les toitures :

- Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les toitures des constructions à usage d'habitation sont à **pentés**. Toutefois, une toiture terrasse peut être autorisée pour un bâtiment annexe (ex : garage) de faible dimension, ou ponctuellement pour certains éléments des constructions principales.
- La ligne principale de faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives latérales de propriété.

b) L'éclairage des combles :

- L'éclairage des combles peut être assuré par des ouvertures de toitures dans la mesure où elles sont composées en harmonie avec les percements de façade qu'elles surmontent (dimensions, répartition, homogénéité des modèles, alignement).

c) Les parements extérieurs :

- Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit.

d) Dispositions diverses :

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les citernes de récupération des eaux pluviales ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles

de la voie publique. Elles doivent être masquées par des plantations.

2. Dispositions applicables aux clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les clôtures existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

- En bordure des voies :

Les clôtures doivent être constituées par :

- un **mur**,
- un **mur bahut** de **80 cm** maximum surmonté d'un **barreaudage** ou de **lisses**,
- un **grillage doublé d'une haie vive**.

- Pour l'ensemble des clôtures :

- La hauteur totale des clôtures est limitée à **2 mètres**.
- L'utilisation de plaques et de poteaux en béton ou en fibrociment est interdite.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit.
- Les murs en pierre existants doivent être conservés ou reconstruits à l'identique s'ils sont en mauvais état. Des modifications ponctuelles sont néanmoins possibles dans les cas suivants : la création d'un accès, la diminution de la hauteur lorsqu'elle est supérieure à 2 mètres ou la réalisation de percements mineurs.

ARTICLE UG 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux normes ci-dessous doit être assuré en dehors de la voie publique. Le constructeur doit réaliser le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti sur le terrain propre à l'opération à l'occasion de tout aménagement ou toute nouvelle construction ou installation.

1. Constructions à usage d'habitation :

1.1 Nombre de place de stationnement :

- ✓ Stationnement automobile : **2 places** de stationnement automobile **par logement** :
 - jusqu' à 4 logements inclus: en surface ou en sous-sol
 - à partir de 5 logements : les stationnements supplémentaires doivent être réalisés en sous-sol pour les constructions nouvelles et également pour les constructions existantes si c'est techniquement possible.
- ✓ Stationnement automobile : **1 place** de stationnement automobile **par logement social** :
 - jusqu'à 9 logements inclus : en surface ou en sous-sol
 - à partir de 10 logements : les stationnements supplémentaires doivent être réalisés en sous-sol pour les constructions nouvelles et également pour les constructions existantes si c'est techniquement possible.

Exception :

- l'obligation de mise aux normes de stationnement n'est pas applicable aux extensions inférieures ou égales à 20 m² n'aboutissant pas à la création de nouveaux logements, aux réalisations d'annexes, de clôtures, aux modifications des toitures et façades sans création de surface, et aux aménagements intérieurs si leur affectation reste inchangée et à condition que cela n'aboutisse pas à réduire le nombre de places de stationnement existantes.

- le constructeur peut s'acquitter de ses obligations, en réalisant, par lui-même, les surfaces de stationnement qui lui font défaut sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.
- ✓ Stationnement deux roues :
Pour tout bâtiment de 6 logements ou plus, il doit être prévu des stationnements deux roues à raison d'une surface de 1 m² par logement

1.2 Les dimensions des places de stationnement : chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Les places de stationnement automobile doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- longueur de la place : 5 mètres
- largeur de la place : 2,30 mètres (3.30 pour une place handicapée)
- dégagement : 5 mètres

2. Constructions à usage autre que d'habitation : voir au titre IV du présent règlement.

ARTICLE UG 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces verts doivent représenter au moins **20 %** de la superficie totale de l'unité foncière.

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

Les plantations doivent être réalisées en priorité par des essences non susceptibles de provoquer des réactions allergiques.

Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement sont à traiter en priorité.

Les arbres de haute tige existants sont maintenus ou remplacés par des arbres de haute tige en nombre équivalent. Leur nombre doit être au minimum équivalent à **1 arbre de haute tige pour 150 m² d'espaces verts.**

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de surface affectée à cet usage.

Règlement de la zone UG-3

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

ARTICLE UG 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- Les constructions à usage de commerce ou d'artisanat
- Les constructions à usage de bureaux
- Les constructions à usage d'industrie ou d'entrepôt
- Les constructions à usage agricole ou forestier

ARTICLE UG 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés sous conditions particulières :

- Dans les secteurs soumis au bruit, tels qu'ils sont figurés sur le document graphique en annexe du PLU, les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles prennent en compte les règles d'isolation acoustique visées dans les arrêtés préfectoraux n°2003-108 et 109 du 20 mai 2003, ainsi que l'arrêté préfectoral n°2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005.

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 UG 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Les accès :

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.

1.1 Les accès aux aires de stationnement :

Les accès aux aires de stationnement doivent respecter les largeurs minimales suivantes :

- *Construction à usage d'habitat* :
 - Accès desservant moins de 6 places de stationnement : 3.5 mètres
 - Accès desservant 6 places de stationnement ou plus : 5 mètres
- *Autre type de construction* :
 - Accès à sens unique : 3.5 mètres
 - Accès à double sens : 6 mètres

1.2 Les rampes d'accès au sous-sol doivent respecter les prescriptions suivantes :

- **dans les 5 premiers mètres** mesurés par rapport à l'alignement, la pente ne doit pas être, sauf cas d'impossibilité technique majeure :
 - supérieure à **5 %**, si elle dessert 6 places ou plus de stationnement,
 - supérieure à **15 %**, dans les cas contraires.
- le raccordement de la rampe d'accès au domaine public ne devra pas modifier l'altimétrie du trottoir.
- leur **largeur** doit être :
 - ✓ soit au moins égale à **5 mètres**,
 - ✓ soit au moins égale à **3.5 mètres** s'il existe une aire de croisement entre l'espace public et le début de la rampe.

2. Les voies nouvelles :

Rappel : la largeur d'une voie correspond à l'emprise réservée à la circulation automobile.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons.

Les chaussées des voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale de :

- A double sens : 6 mètres

En cas d'impasse, les aires de dégagement doivent respecter les préconisations des concessionnaires et services concernés, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, et pour les véhicules de secours, afin qu'ils puissent faire demi-tour.

- A sens unique : 3.5 mètres si la voie est conçue de manière à pouvoir fonctionner avec un seul sens de circulation.

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 UG 4 - LES CONDITIONS DE 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 : le **branchement sur le réseau collectif d'assainissement eaux usées** est **obligatoire** pour toute construction nouvelle.

Tout rejet d'eaux usées autres que domestiques (eaux de vidange des piscines etc.) est soumis à autorisation préalable de Cœur d'Essonne Agglomération.

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 : tout aménagement réalisé sur le terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Cas général : les **eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées** ne sont **pas admises directement dans le réseau d'assainissement**. Elles seront infiltrées dans les terrains, régulées ou traitées suivant les situations. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « rejet zéro »). Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des autorisations d'urbanisme et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Cas particulier : dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé, soit 550m³ pour 1 hectare imperméabilisé, le débit de pointe ruisselé. Ce rejet est soumis à l'accord préalable de Cœur d'Essonne Agglomération.

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

3. Réseaux divers :

Les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

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

Pour toute construction nouvelle des réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, la technique discrète, souterrain ou posé en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

Tout maître d'ouvrage, constructeur et aménageur devra réaliser les ouvrages et réseaux de télécommunications électroniques permettant la réalisation du schéma d'aménagement numérique, conformément aux dispositions énoncées dans les notices techniques annexées au présent règlement.

4. Ordures ménagères :

La gestion des ordures ménagères doit répondre aux obligations du Schéma Directeur de Gestion des Déchets de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge, annexé au présent PLU.

La Communauté d'Agglomération du Val d'Orge généralise sur son territoire, l'implantation de conteneurs enterrés amovibles pour les flux d'ordures ménagères, pour les emballages, pour les journaux-magazines et pour le verre.

La mise en place de ces équipements fera l'objet d'une convention entre l'aménageur et/ou le maître d'ouvrage et Cœur d'Essonne Agglomération.

L'implantation des bornes enterrées devra faire l'objet au préalable, d'étude d'implantation prenant en compte le volume de déchets produits, la proximité des halls d'immeubles, la présence des réseaux et l'accès pour les véhicules de collecte, ainsi que les critères d'implantation énoncés dans l'annexe « prescriptions ordures ménagères » correspondante .

Pour ce type d'équipement de pré-collecte dans les collectifs, le soumissionnaire devra se rapprocher le plus en amont possible des services techniques de Cœur d'Essonne Agglomération.

Le volume total des cuves enterrées à installer est calculé de la façon suivante pour une fréquence de vidage hebdomadaire :

- pour les ordures ménagères : un conteneur enterré de 5000 litres pour 35 logements,
- pour les emballages-journaux-magazines : un conteneur enterré de 5000 litres pour 60 logements,
- pour le verre : une cuve de 3 m³ à 4 m³ maximum pour 100 logements.

Dans les cas où il s'avère impossible de réaliser des cuves enterrées pour répondre aux besoins de programmes collectifs, des locaux ventilés destinés à accueillir les conteneurs d'ordures ménagères et de tri sélectifs devront être réalisés ; ils devront être dimensionnés pour répondre aux besoins de l'opération, de la façon suivante :

- pour un habitat collectif de 2 à 5 logements : de 3 à 10 m²
- pour un habitat collectif de 6 à 10 logements : 10 m² minimum
- pour un habitat collectif de 11 à 20 logements : de 12 à 20 m²
- pour un habitat collectif de 21 à 50 logements : de 20 à 25 m²
- pour un habitat collectif de plus de 50 logements : 0,5 m² x nombre de logements

ARTICLE UG 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet dans la zone UG3

ARTICLE UG 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent respecter une marge de recul de **4 mètres** au moins de l'axe des voies.

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 UG 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Constructions principales :

Toute construction doit s'implanter :

- soit en **retrait**
- soit en **limite(s) séparative(s)**

Dans le cas d'une implantation en retrait par rapport à une limite séparative :

- La distance de tout point de la construction par rapport aux limites séparatives est au moins égale à la hauteur à l'égout du toit avec un minimum de **2.5 mètres** s'il n'y a pas d'ouverture créant des vues.
- Lorsque la façade (ou partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues, la distance mesurée au droit des ouvertures doit être égale :
 - à la hauteur à l'égout du toit avec un minimum de **8 mètres**, pour les **ouvertures à l'étage**,
 - à la moitié de la hauteur à l'égout du toit avec un minimum de **4 mètres**, pour les **ouvertures en rez-de-chaussée**.

Cas particulier : dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du PLU (07/10/2013), l'extension ou la modification sera autorisée à l'intérieur de la marge de recul, dans le prolongement vertical ou horizontal de la façade, si elle permet une meilleure adaptation de la construction projetée au bâti existant.

2. Annexes :

Les annexes peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s) ou en retrait.

a) Dans le cas d'une implantation en limite(s) séparative(s) :

- La longueur de la façade implantée sur la limite ne peut excéder **6 mètres**
- La hauteur de la construction mesurée au droit de la limite ne peut pas excéder **2.50 mètres** et elle ne peut pas dépasser **4 mètres** au point le plus haut de la construction

b) Dans le cas d'une implantation en retrait :

- La marge de recul doit être au moins égale à **1,50 mètre** mesuré au droit de la construction
- La hauteur de la construction ne peut pas excéder **4 mètres**

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 UG 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Lorsque deux constructions principales, implantées sur la même parcelle, ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles les marges de recul suivantes :

- Si la façade comporte des ouvertures créant des vues, la distance entre les façades doit être au moins égale à **8 mètres**.
- Si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues, la distance entre les façades doit être au moins égale à **4 mètres**.

Il n'est pas fixé de distance minimum entre les constructions principales et les annexes.

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.

UG 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) est limitée à l'emprise existante à la date d'approbation du PLU (07/10/2013). Leur extension ou modification sont toutefois autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation de plus de **50 % de l'emprise au sol existante** à la date d'approbation du PLU (07/10/2013).

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 UG 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Les constructions principales :

- La hauteur des **constructions existantes** à la date d'approbation du PLU (07/10/2013) est limitée à la **hauteur maximale existante** à l'égout, l'acrotère et au faîtage.
- la hauteur **des extensions nouvelles** est limitée à **4 mètres** au point le plus haut.

2. Annexes :

a) en limite séparative : la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite ne doit pas excéder **2.50 mètres** et elle ne doit pas dépasser **4 mètres** en son point le plus haut.

b) en retrait : la hauteur ne doit pas dépasser **4 mètres**.

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 UG 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions principales et les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions du présent règlement. Toutefois, d'autres dispositions architecturales peuvent être retenues :

- en cas de projet d'architecture contemporaine, si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes,
- en cas d'extension modérée, si elles permettent de prendre en compte des critères de Haute Qualité Environnementale (HQE).

1. Dispositions applicables aux constructions :

a) Les toitures :

- Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les toitures des constructions à usage d'habitation sont à **pentés**. Toutefois, une toiture terrasse peut être autorisée pour un bâtiment annexe (ex : garage) de faible dimension ou ponctuellement pour certains éléments des constructions principales.
- La ligne principale de faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives latérales de propriété.

b) L'éclairage des combles :

- L'éclairage des combles peut être assuré par des ouvertures de toitures dans la mesure où elles sont composées en harmonie avec les percements de façade qu'elles surmontent (dimensions, répartition, homogénéité des modèles, alignement).

c) Les parements extérieurs :

- Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit.

d) Dispositions diverses :

- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les citernes de récupération des eaux pluviales ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique. Elles doivent être masquées par des plantations.

2. Dispositions applicables aux clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les clôtures existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

- En bordure des voies :

Les clôtures doivent être constituées par :

- un **mur**,
- un **mur bahut de 80 cm** maximum surmonté d'un **barreaudage** ou de **lisses**,
- ou un **grillage doublé d'une haie vive**.

- Pour l'ensemble des clôtures :

- La hauteur totale des clôtures est limitée à **2 mètres**.
- L'utilisation de plaques et de poteaux en béton ou en fibrociment est interdite.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit.
- Les murs en pierre existants doivent être conservés ou reconstruits à l'identique s'ils sont en mauvais état. Des modifications ponctuelles sont néanmoins possibles dans les cas suivants : la création d'un accès, la diminution de la hauteur lorsqu'elle est supérieure à 2 mètres ou la réalisation de percements mineurs.

ARTICLE UG 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux normes ci-dessous doit être assuré en dehors de la voie publique. Le constructeur doit réaliser le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti sur le terrain propre à l'opération à l'occasion de tout nouvel aménagement ou de toute nouvelle construction ou installation.

1. Constructions à usage d'habitation :

1.1 Nombre de place de stationnement :

- ✓ Stationnement automobile : **2 places** de stationnement automobile **par logement** :
 - jusqu' à 4 logements inclus: en surface ou en sous-sol
 - à partir de 5 logements : les stationnements supplémentaires doivent être réalisés en sous-sol pour les constructions nouvelles et également pour les constructions existantes si les conditions techniques le permettent
- ✓ Stationnement automobile : **1 place** de stationnement automobile **par logement social** :
 - jusqu'à 9 logements inclus : en surface ou en sous-sol
 - à partir de 10 logements : les stationnements supplémentaires doivent être réalisés en sous-sol pour les constructions nouvelles et également pour les constructions existantes si c'est techniquement possible.

Exception :

- l'obligation de mise aux normes de stationnement n'est pas applicable aux extensions inférieures ou égales à 20 m² n'aboutissant pas à la création de nouveaux logements, aux réalisations d'annexes, de clôtures, aux modifications des toitures et façades sans création de surface, et aux aménagements intérieurs si leur affectation reste inchangée et à condition que cela n'aboutisse pas à réduire le nombre de places de stationnement existantes.
- le constructeur peut s'acquitter de ses obligations, en réalisant, par lui-même, les surfaces de stationnement qui lui font défaut sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

- ✓ Stationnement deux roues :
Pour tout bâtiment de plus de 6 logements ou plus, il doit être prévu des stationnements deux roues à raison d'une surface de 1 m² par logement

1.2 Les dimensions des places de stationnement : chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Les places de stationnement automobile doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- longueur de la place : 5 mètres
- largeur de la place : 2,30 mètres (3.30 pour une place handicapée)
- dégagement : 5 mètres

2. Constructions à usage autre que d'habitation : voir au titre IV du présent règlement.

ARTICLE UG 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les plantations doivent être réalisées en priorité par des essences non susceptibles de provoquer des réactions allergiques.

Les espaces libres de toute construction, ainsi que les aires délaissées de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement sont à traiter en priorité.

Les arbres de haute tige existants sont maintenus ou remplacés par des arbres de haute tige en nombre équivalent. Leur nombre doit être au minimum équivalent à **1 arbre de haute tige pour 150 m² des espaces verts.**

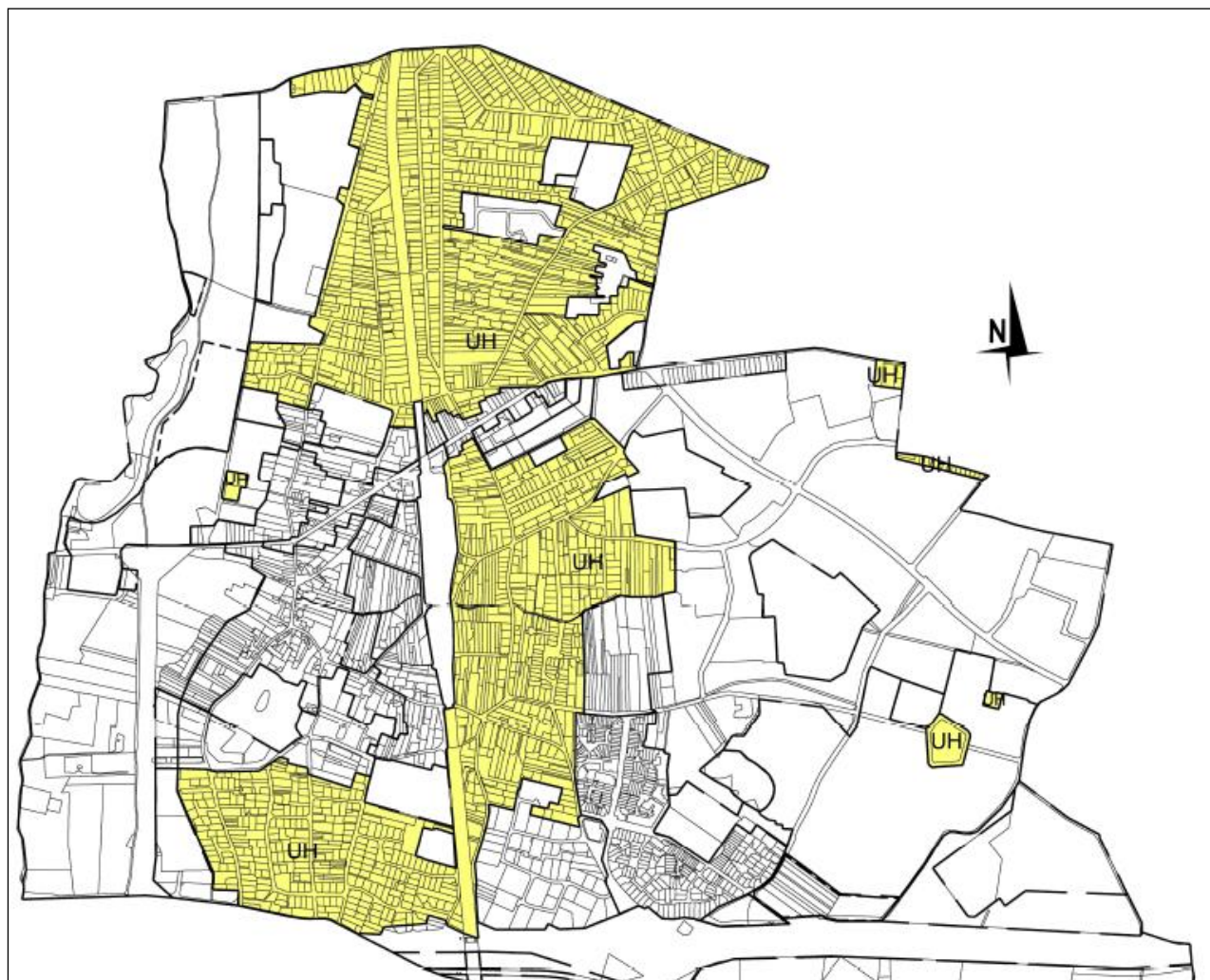
Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de surface affectée à cet usage.

REGLEMENT DE LA ZONE UH

Caractéristiques de la zone

- La zone **UH** recouvre les quartiers pavillonnaires de la commune. La qualité de leur composition, témoigne d'une certaine homogénéité et d'un caractère résidentiel qu'il convient de préserver. Cette zone est essentiellement constituée d'habitations de type individuel implantées isolément.

PLAN DE REPERAGE DE LA ZONE UH



Règlement de la zone UH

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

ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions à usage d'industrie ou d'entrepôt
- Les constructions à usage agricole ou forestier

ARTICLE UH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés sous conditions particulières :

- Les opérations de logements comprenant au moins 15 logements devront comporter au minimum 1/3 de logements locatifs sociaux.
- Les constructions ou aménagements de locaux à usage de commerce ou d'artisanat à condition :
 - qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune,
 - qu'ils n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptibles de provoquer une gêne pour les constructions à usage d'habitation.
- Dans les secteurs soumis au bruit, tels qu'ils sont figurés sur le document graphique en annexe du PLU, les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles prennent en compte les règles d'isolation acoustique visées dans les arrêtés préfectoraux n°2003-108 et 109 du 20 mai 2003, ainsi que l'arrêté préfectoral n°2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005.

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 UH 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Les accès :

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.

1.1 Les accès aux aires de stationnement :

Les accès aux aires de stationnement doivent respecter les largeurs minimales suivantes :

- *Construction à usage d'habitat* :
 - Accès desservant moins de 6 places de stationnement : 3.5 mètres
 - Accès desservant 6 places de stationnement ou plus : 5 mètres
- *Autre type de construction* :
 - Accès à sens unique : 3.5 mètres
 - Accès à double sens : 6 mètres

1.2 Les rampes d'accès au sous-sol doivent respecter les prescriptions suivantes :

- **dans les 5 premiers mètres** mesurés par rapport à l'alignement, la pente ne doit pas être, sauf cas d'impossibilité technique majeure :
 - supérieure à **5 %**, si elle dessert 6 places ou plus de stationnement,
 - supérieure à **15 %**, dans les cas contraires.
- le raccordement de la rampe d'accès au domaine public ne devra pas modifier l'altimétrie du trottoir.
- leur **largeur** doit être :
 - ✓ soit au moins égale à **5 mètres**,
 - ✓ soit au moins égale à **3.5 mètres** s'il existe une aire de croisement entre l'espace public et le début de la rampe.

2. Les voies nouvelles :

Rappel : la largeur d'une voie correspond à l'emprise réservée à la circulation automobile.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons.

Les chaussées des voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale de :

- A double sens : 6 mètres

En cas d'impasse, les aires de dégagement doivent respecter les préconisations des concessionnaires et services concernés, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, et pour les véhicules de secours, afin qu'ils puissent faire demi-tour.

- A sens unique : 3.5 mètres si la voie est conçue de manière à pouvoir fonctionner avec un seul sens de circulation.

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.
- les bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire

ARTICLE UH 4 - LES CONDITIONS DE 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 : le **branchement sur le réseau collectif d'assainissement eaux usées** est **obligatoire** pour toute construction nouvelle.

Tout rejet d'eaux usées autres que domestiques (eaux de vidange des piscines, rejets effectués par les établissements commerciaux ou artisanaux etc.) est soumis à autorisation préalable de Cœur d'Essonne Agglomération.

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 : tout aménagement réalisé sur le terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Cas général : les **eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées** ne sont **pas admises directement dans le réseau d'assainissement**. Elles seront infiltrées dans les terrains, régulées ou traitées suivant les situations. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « rejet zéro »). Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des autorisations d'urbanisme et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Cas particulier : dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé, soit 550m³ pour 1 hectare imperméabilisé, le débit de pointe ruisselé. Ce rejet est soumis à l'accord préalable de Cœur d'Essonne Agglomération.

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. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

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

3. Réseaux divers :

Les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

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

Pour toute construction nouvelle des réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, la technique discrète, souterrain ou posé en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

Tout maître d'ouvrage, constructeur et aménageur devra réaliser les ouvrages et réseaux de télécommunications électroniques permettant la réalisation du schéma d'aménagement numérique, conformément aux dispositions énoncées dans les notices techniques annexées au présent règlement.

4. Ordures ménagères :

La gestion des ordures ménagères doit répondre aux obligations du Schéma Directeur de Gestion des Déchets de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge, annexé au présent PLU.

La Communauté d'Agglomération du Val d'Orge généralise sur son territoire, l'implantation de conteneurs enterrés amovibles pour les flux d'ordures ménagères, pour les emballages, pour les journaux-magazines et pour le verre.

La mise en place de ces équipements fera l'objet d'une convention entre l'aménageur et/ou le maître d'ouvrage et Cœur d'Essonne Agglomération.

L'implantation des bornes enterrées devra faire l'objet au préalable, d'étude d'implantation prenant en compte le volume de déchets produits, la proximité des halls d'immeubles, la présence des réseaux et l'accès pour les véhicules de collecte, ainsi que les critères d'implantation énoncés dans l'annexe « prescriptions ordures ménagères » correspondante .

Pour ce type d'équipement de pré-collecte dans les collectifs, le soumissionnaire devra se rapprocher le plus en amont possible des services techniques de Cœur d'Essonne Agglomération.

Le volume total des cuves enterrées à installer est calculé de la façon suivante pour une fréquence de vidage hebdomadaire :

- pour les ordures ménagères : un conteneur enterré de 5000 litres pour 35 logements,
- pour les emballages-journaux-magazines : un conteneur enterré de 5000 litres pour 60 logements,
- pour le verre : une cuve de 3 m³ à 4 m³ maximum pour 100 logements.

Dans les cas où il s'avère impossible de réaliser des cuves enterrées pour répondre aux besoins de programmes collectifs, des locaux ventilés destinés à accueillir les conteneurs d'ordures

ménagères et de tri sélectifs devront être réalisés ; ils devront être dimensionnés pour répondre aux besoins de l'opération, de la façon suivante :

- pour un habitat collectif de 2 à 5 logements : de 3 à 10 m²
- pour un habitat collectif de 6 à 10 logements : 10 m² minimum
- pour un habitat collectif de 11 à 20 logements : de 12 à 20 m²
- pour un habitat collectif de 21 à 50 logements : de 20 à 25 m²
- pour un habitat collectif de plus de 50 logements : 0,5 m² x nombre de logements

ARTICLE UH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet dans la zone UH.

ARTICLE UH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

➤ **Par rapport aux voies :**

⇒ **Pour les parcelles d'une longueur inférieure à 80 mètres depuis l'alignement :**

1. Dans une bande constructible de 30 mètres mesurée par rapport à l'alignement :

Toute construction doit s'implanter en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement et à 9 mètres de l'axe de la voie.

Cas particulier : lorsqu'une construction principale, existante à la date d'approbation du PLU (07/10/2013) est implantée à moins de 5 mètres de l'alignement, l'extension peut être réalisée dans le prolongement vertical et/ou horizontal de la façade existante.

Cas particulier des stationnements couverts : s'il existe un terrain en pente et que la pente moyenne est supérieure à 20 %, l'implantation des stationnements couverts est admise à l'intérieur de la marge de recul indiquée ci-dessus. La largeur des stationnements implantés à l'alignement est limitée à 50 % de la largeur sur rue du terrain sans pouvoir excéder 6 mètres.

2. Dans une bande constructible de 30 à 50 mètres mesurée par rapport à l'alignement :

Les constructions de toute nature sont interdites à l'exception :

- des annexes,
- et des piscines découvertes.

3. Au-delà d'une bande constructible de 50 mètres mesurée par rapport à l'alignement :

Les constructions de toute nature sont interdites.

Cas particuliers :

- L'extension d'une construction principale, existante à la date d'approbation du PLU (07/10/2013) située au-delà de la bande de 30 mètres, est autorisée à condition qu'elle ne conduise pas à une augmentation de plus de 50 % de l'emprise au sol existante et qu'elle respecte l'emprise au sol maximale définie à l'article UH 9 du présent règlement.
- La surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU (07/10/2013), située au-delà de la bande de 30 mètres, est autorisée dans le respect des hauteurs maximales définies à l'article UH 10 du présent règlement.

⇒ **Pour les parcelles d'une longueur supérieure ou égale à 80 mètres depuis l'alignement :**

1. Dans une bande constructible de 50 mètres mesurée par rapport à l'alignement :

Toute construction doit s'implanter en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement et à 9 mètres de l'axe de la voie.

Cas particulier : lorsqu'une construction principale, existante à la date d'approbation du PLU (07/10/2013) est implantée à moins de 5 mètres de l'alignement, l'extension peut être réalisée dans le prolongement vertical et/ou horizontal de la façade existante.

Cas particulier des stationnements couverts : s'il existe un terrain en pente et que la pente moyenne est supérieure à 20 %, l'implantation des stationnements couverts est admise à l'intérieur de la marge de recul indiquée ci-dessus. La largeur des stationnements implantés à l'alignement est limitée à 50 % de la largeur sur rue du terrain sans pouvoir excéder 6 mètres.

2. Au-delà d'une bande constructible de 50 mètres mesurée par rapport à l'alignement :

Les constructions de toute nature sont interdites à l'exception :

- des piscines découvertes

Cas particuliers :

- L'extension d'une construction principale, existante à la date d'approbation du PLU (07/10/2013) située au-delà de la bande de 50 mètres, est autorisée à condition qu'elle ne conduise pas à une augmentation de plus de 50 % de l'emprise au sol existante et qu'elle respecte l'emprise au sol maximale définie à l'article UH 9 du présent règlement.
- La surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU (07/10/2013), située au-delà de la bande de 50 mètres, est autorisée dans le respect des hauteurs maximales définies à l'article UH 10 du présent règlement.

➤ **Par rapport aux emprises publiques :**

- en retrait de 4 mètres

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.
- les bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire

ARTICLE UH 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

⇒ **Pour les parcelles d'une longueur inférieure à 80 mètres depuis l'alignement :**

1. Constructions principales :

Dans une bande constructible de 30 mètres mesurée par rapport à l'alignement,

Les constructions sont implantées :

- soit en retrait (mesuré au droit de chacune des ouvertures créant des vues) :
 - de **2.5** mètres en l'absence d'ouverture créant des vues
 - de **4** mètres s'il existe une ou des ouvertures créant des vues uniquement en rez-de-chaussée

- de **8** mètres s'il existe une ou des ouvertures créant des vues à l'étage
- soit en limite(s) séparative(s)

Cas particuliers :

- Lorsqu'une construction principale, existante à la date d'approbation du PLU (07/10/2013) est implantée au-delà de la bande de 30 mètres, l'extension peut-être réalisée dans le prolongement vertical ou horizontal des façades à condition de respecter les retraits :
 - de **2.5** mètres en l'absence d'ouverture créant des vues
 - de **4** mètres s'il existe une ou des ouvertures créant des vues uniquement en rez-de-chaussée
 - de **8** mètres s'il existe une ou des ouvertures créant des vues à l'étage.
- Lorsqu'une construction principale, existante à la date d'approbation du PLU (07/10/2013) est implantée à moins de 2.5 mètres d'une limite séparative, l'extension peut-être réalisée dans le prolongement vertical ou horizontal de la façade concernée à condition :
 - de conserver le retrait de la construction existante et de ne pas créer de vue(s)
 - de limiter la longueur totale de la façade mesurée parallèlement à la limite séparative (extension comprise) à 12 mètres ou 15 mètres, si les 3 mètres supplémentaires sont réalisés uniquement en rez-de-chaussée.

2. Annexes :

Les annexes peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s) ou en retrait de 1,5 mètre minimum.

⇒ **Pour les parcelles d'une longueur supérieure ou égale à 80 mètres depuis l'alignement :**

1. Constructions principales :

Dans une bande constructible de 30 mètres mesurée par rapport à l'alignement,

les constructions sont implantées :

- soit en retrait (mesuré au droit de chacune des ouvertures créant des vues) :
 - de **2.5** mètres en l'absence d'ouverture créant des vues
 - de **4** mètres s'il existe une ou des ouvertures créant des vues uniquement en rez-de-chaussée
 - de **8** mètres s'il existe une ou des ouvertures créant des vues à l'étage
- soit en limite(s) séparative(s)

Dans une bande constructible de 30 à 50 mètres mesurée par rapport à l'alignement,

les constructions sont implantées en retrait :

- de **2.5** mètres en l'absence d'ouverture créant des vues
- de **4** mètres s'il existe une ou des ouvertures créant des vues uniquement en rez-de-chaussée
- de **8** mètres s'il existe une ou des ouvertures créant des vues à l'étage

Cas particulier :

- Lorsqu'une construction principale, existante à la date d'approbation du PLU (07/10/2013) est implantée au-delà de la bande de 50 mètres, l'extension peut-être réalisée dans le prolongement vertical ou horizontal des façades à condition de respecter les retraits :
 - de **2.5** mètres en l'absence d'ouverture créant des vues
 - de **4** mètres s'il existe une ou des ouvertures créant des vues uniquement en rez-de-chaussée
 - de **8** mètres s'il existe une ou des ouvertures créant des vues à l'étage.
- Lorsqu'une construction principale, existante à la date d'approbation du PLU (07/10/2013) est implantée à moins de 2.5 mètres d'une limite séparative, l'extension peut-être réalisée dans le prolongement vertical ou horizontal de la façade concernée à condition de :
 - de conserver le retrait de la construction existante et de ne pas créer de vue(s)
 - de limiter la longueur totale de la façade mesurée parallèlement à la limite séparative (extension comprise) à 12 mètres ou 15 mètres, si les 3 mètres supplémentaires

sont réalisés uniquement en rez-de-chaussée.

2. Annexes :

Les annexes peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s) ou en retrait de 1,5 mètre minimum.

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.
- les bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire

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

Lorsque deux constructions principales, implantées sur la même parcelle, ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles les marges de recul suivantes :

- Si la ou les façade(s) comporte(nt) des ouvertures créant des vues, la distance entre les façades doit être au moins égale à **16 mètres**.
- Si aucune façade ne comporte d'ouverture créant des vues, la distance entre les façades doit être au moins égale à **10 mètres**.

Il n'est pas fixé de distance minimum d'implantation entre les constructions principales et les annexes.

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.
- les bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire

ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne doit pas excéder **50 %** de la superficie totale de l'unité foncière.

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 UH 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Constructions principales :

La hauteur est limitée à **7.5 mètres** à l'égout et **13 mètres** au faîtage, soit **R+1+Comble aménageable** ou **7.5 mètres en cas de toiture-terrasse**.

Cas particulier : dans le cas où une construction existante à la date d'approbation du PLU (07/10/2013) aurait une hauteur supérieure aux règles de hauteurs maximales précédemment définies, l'extension de cette construction est autorisée dans le respect des autres articles du règlement à condition de ne pas dépasser la hauteur actuelle des bâtiments existants.

2. Annexes :

a) en limite séparative : la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite ne doit pas excéder **2.50 mètres** et elle ne doit pas dépasser **4 mètres** en son point le plus haut.

b) en retrait : la hauteur ne doit pas dépasser **4 mètres**.

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.
- les bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire

ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions principales et les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions du présent règlement. Toutefois, d'autres dispositions architecturales peuvent être retenues :

- en cas de projet d'architecture contemporaine, si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes,
- en cas d'extension modérée, si elles permettent de prendre en compte des critères de Haute Qualité Environnementale (HQE).

Les constructions repérées par une étoile sur le document graphique font l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme :

- Tous travaux exécutés sur ces constructions doivent éviter toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique.
- Leur démolition est interdite.

1. Dispositions applicables aux constructions :

a) Les toitures :

- Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent être à **pentés**. Toutefois, des toitures-terrasses peuvent être autorisées à concurrence de 40 % de l'emprise totale de la construction. Elles doivent être en tout ou partie accessibles à condition que la proportion des parties non accessibles ne dépasse pas la limite de 25 % de l'emprise totale de la construction.
- La ligne principale de faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives latérales de propriété.

- b) L'éclairage des combles :
- L'éclairage des combles peut être assuré par des ouvertures de toitures dans la mesure où elles sont composées en harmonie avec les percements de façade qu'elles surmontent (dimensions, répartition, homogénéité des modèles, alignement).
- c) Les parements extérieurs :
- Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.
 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit.
- d) Dispositions diverses :
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les citernes de récupération des eaux pluviales ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique. Elles doivent être masquées par des plantations.

2. Dispositions particulières applicables aux constructions en meulières :

- a) La restauration et l'entretien – principes généraux :
- La restauration des façades latérales ou postérieures et des éléments hors œuvre est à réaliser dans les mêmes conditions que celles des façades sur rues.
 - L'entretien des constructions devra être réalisé de manière à maintenir en bon état de conservation les dispositions et les matériaux d'origine.
 - Les motifs décoratifs (sculptés ou moulurés), les bandeaux, corniches, chambranles ou tout autre élément de modénature doivent être soigneusement conservés et restaurés. Le principe de coloration de ces éléments ainsi que des fenêtres et des balcons doit être maintenu.
- b) Les extensions :
- Les éventuelles extensions doivent être soigneusement étudiées afin de s'intégrer parfaitement à la construction existante.
 - Le parti architectural retenu doit s'orienter :
 - soit sur une extension reprenant l'ensemble des matériaux, éléments de décors, proportion des ouvertures, couleurs des constructions,
 - soit en utilisant un vocabulaire architectural contemporain pouvant se différencier clairement de l'existant.
 - Les vérandas doivent être traitées en éléments métalliques. Une attention particulière doit être apportée aux profils afin d'en diminuer l'impact visuel.
- c) L'éclairage des combles :
- Lors des réfections des couvertures, les lucarnes anciennes existantes doivent être conservées ou restaurées dans leurs dispositions d'origine.
 - L'éclairage des combles peut être assuré par des ouvertures de toitures dans la mesure où elles sont composées en harmonie avec les percements de façade qu'elles surmontent (dimensions, répartition, homogénéité des modèles, alignement). Le recours à la lucarne est à privilégier.

d) Les ouvertures de façade :

- Les proportions des baies, portes ou fenêtres doivent être conservées sauf impératifs fonctionnels tels que la création d'un accès de garage ou de sécurité.
- Les percements éventuels des baies, s'ils sont indispensables, doivent respecter l'esprit de composition de la façade et les proportions des baies préexistantes.

e) Les fenêtres et les portes :

- La forme et le dessin des menuiseries ne doit pas nuire à l'harmonie du bâtiment et doit être en cohérence avec son époque de construction.
- les fenêtres et les portes en bois doivent obligatoirement être peintes.
- Les volets, déposés lors des réfections ou des ravalements de façades doivent être restaurés à l'identique (volets pleins ou persiennes) et remis en place après travaux.

f) Les façades commerciales :

- Les créations ou les modifications de façades commerciales doivent se faire en respectant la structure de l'immeuble ainsi que la composition de la façade.
- Dans le cas d'un fonds de commerce étendu à plusieurs immeubles mitoyens, l'interruption des vitrines au droit des mitoyens doit faire apparaître le rythme parcellaire.
- Les devantures doivent être établies de préférence en retrait du gros œuvre.
- Les couleurs employées doivent s'harmoniser avec les matériaux et les couleurs de la façade et de son environnement immédiat.

3. Dispositions applicables aux clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les clôtures existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

3.1 Les clôtures nouvelles :

➤ En bordure des voies :

- Les clôtures doivent être constituées par un **mur bahut** de **80 cm** maximum pouvant être surmonté d'un **barreaudage** ou de **lisses**.
- Le doublement de la clôture par une haie vive est conseillé.

➤ Pour l'ensemble des clôtures :

- La hauteur totale des clôtures est limitée à **2 mètres**.
- L'utilisation de plaques et de poteaux en béton ou en fibrociment est interdite.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit.

3.2 Les clôtures existantes :

➤ Les murs en pierre existants doivent être conservés ou reconstruits à l'identique s'ils sont en mauvais état. Des modifications ponctuelles sont néanmoins possibles dans les cas suivants : la création d'un accès, la diminution de la hauteur lorsqu'elle est supérieure à 2 mètres ou la réalisation de percements mineurs.

➤ Pour les constructions en meulières :

- Les clôtures, généralement constituées d'un mur bahut surmonté de grilles, doivent être

- conservées et restaurées dans l'esprit de la construction (matériaux, décors, couleurs etc.).
- Les portes et portails qui s'inscrivent dans un mur doivent être soit en bois ou soit en serrurerie avec grille en partie haute. Les fermetures en plastiques sont interdites.
- Les portes de garages doivent être à parement bois peint sans fenestron pour l'éclairage.
- Les coffrets EDF-GDF éventuels doivent être incorporés à des niches fermées.

Exception :

Non sont pas assujettis à cette règle :

- les bâtiments et installations nécessaires à l'activité ferroviaire

ARTICLE UH 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux normes ci-dessous doit être assuré en dehors de la voie publique. Le constructeur doit réaliser le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti sur le terrain propre à l'opération à l'occasion de tout nouvel aménagement ou toute nouvelle construction ou installation.

1. Constructions à usage d'habitation :

1.1 Nombre de place de stationnement :

- ✓ Stationnement automobile : **2 places** de stationnement automobile **par logement** :
 - jusqu' à 4 logements inclus : en surface, ou en sous-sol
 - à partir de 5 logements : les stationnements supplémentaires doivent être réalisés en sous-sol pour les constructions nouvelles et également pour les constructions existantes si c'est techniquement possible
- ✓ Stationnement automobile : **1 place** de stationnement automobile **par logement social** :
 - jusqu'à 9 logements inclus : en surface ou en sous-sol
 - à partir de 10 logements : les stationnements supplémentaires doivent être réalisés en sous-sol pour les constructions nouvelles et également pour les constructions existantes si c'est techniquement possible.

Exception :

- l'obligation de mise aux normes de stationnement n'est pas applicable aux extensions inférieures ou égales à 20 m² n'aboutissant pas à la création de nouveaux logements, aux réalisations d'annexes, de clôtures, aux modifications des toitures et façades sans création de surface, et aux aménagements intérieurs si leur affectation reste inchangée et à condition que cela n'aboutisse pas à réduire le nombre de places de stationnement existantes.
- le constructeur peut s'acquitter de ses obligations, en réalisant, par lui-même, les surfaces de stationnement qui lui font défaut sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.
- ✓ Stationnement deux roues :
Pour tout bâtiment de 6 logements ou plus, il doit être prévu des stationnements deux roues à raison d'une surface de 1 m² par logement

1.2 Les dimensions des places de stationnement : chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Les places de stationnement automobile doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- longueur de la place : 5 mètres
- largeur de la place : 2,30 mètres (3.30 pour une place handicapée)
- dégagement : 5 mètres

2. **Constructions à usage autre que d'habitation** : voir au titre IV du présent règlement.

ARTICLE UH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces verts doivent représenter au moins **40 %** de la superficie totale de l'unité foncière.

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

Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement sont à traiter en priorité.

Les arbres de haute tige existants sont maintenus ou remplacés par des arbres de haute tige en nombre équivalent. Leur nombre doit être au minimum équivalent à **1 arbre de haute tige pour 150 m² d'espaces verts**.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de surface affectée à cet usage.

Exception :

Ne sont pas assujettis à cette règle :

- les espaces libres de toute construction nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire

REGLEMENT DE LA ZONE UI

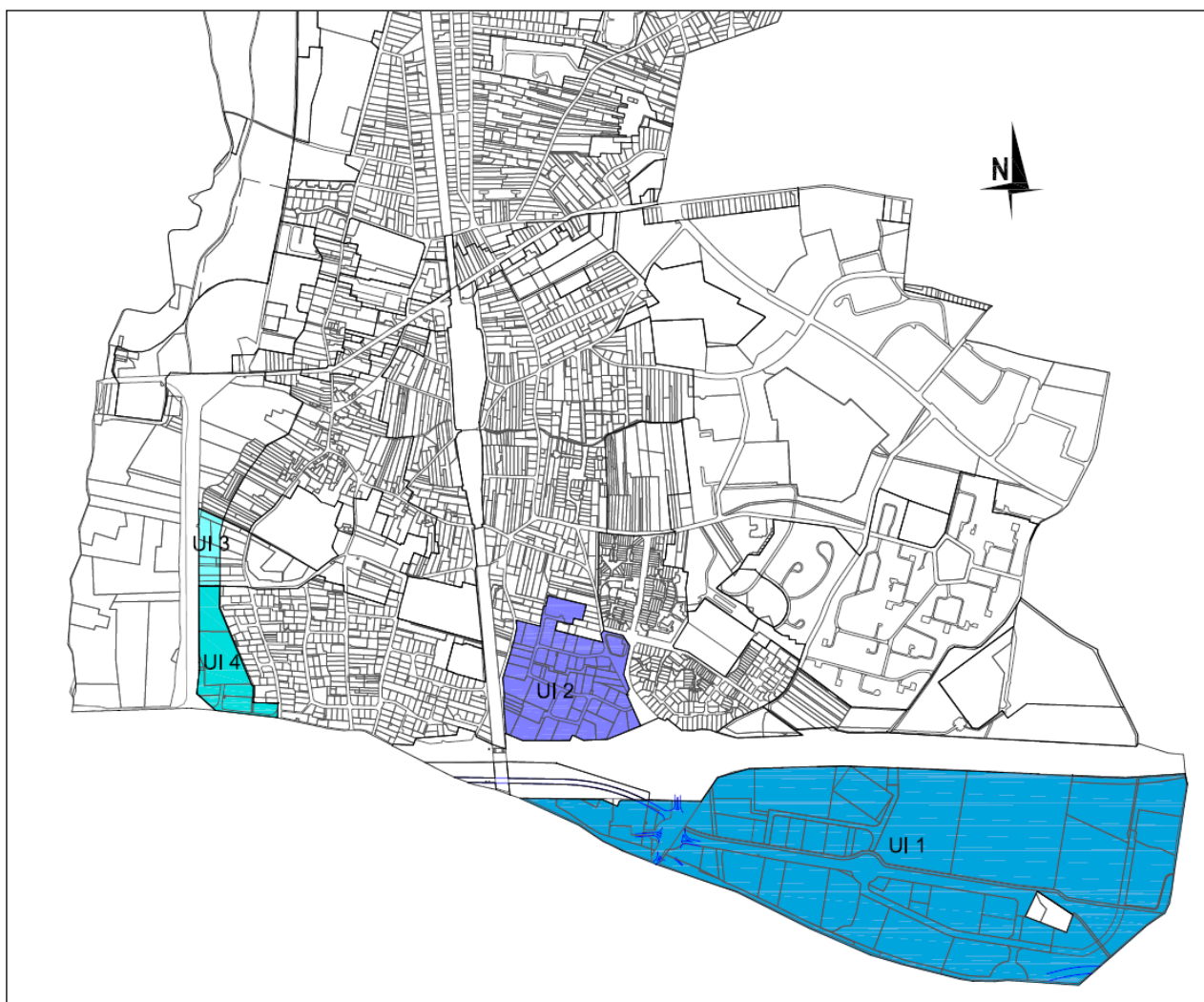
Caractéristiques de la zone

Cette zone recouvre les secteurs d'activités économiques de la commune.

La zone UI se décompose en 4 sous zones :

- La **zone UI-1** couvre la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de La Noue Rousseau dite « le Techniparc ». Cette zone est destinée à recevoir des bureaux, des laboratoires, des unités de production et de services ayant une architecture de qualité s'intégrant dans l'environnement urbain retenu pour la ZAC, ainsi que les équipements nécessaires aux entreprises et à leurs utilisateurs.
- La **zone UI-2** correspond au secteur d'activité économique des Montatons. Cette zone est destinée à recevoir des activités artisanales, industrielles, commerciales, de services ou de bureaux.
- La **zone UI-3** correspond au secteur d'activité économique des Tiphoinies. Cette zone est destinée à recevoir des activités artisanales, industrielles, commerciales, de services ou de bureaux.
- La **zone UI-4** couvre un site occupé par des hôtels et une jardinerie. Cette zone est réservée à l'accueil d'activités économiques de loisirs et de tourisme.

PLAN DE REPERAGE DE LA ZONE UI



Règlement de la zone UI-1

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

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles définies à l'article 2
- Les constructions à usage agricole ou forestier

ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions particulières :

- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier à condition que ses locaux soient strictement liés et dépendants de locaux d'activités autorisées dans la zone.
- Les constructions à usage d'équipements publics ou collectifs et les installations techniques liées à l'aménagement de la zone dont les postes de transformation électrique.
- Dans les secteurs soumis au bruit, tels qu'ils sont figurés sur le document graphique en annexe du PLU, les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles prennent en compte les règles d'isolation acoustique visées dans les arrêtés préfectoraux n°2003-108 et 109 du 20 mai 2003, ainsi que l'arrêté préfectoral n°2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005.

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 UI 3 - ACCES ET VOIRIE

Toute parcelle doit être directement accessible de la voirie.

Chaque bâtiment doit être accessible aux véhicules de lutte contre l'incendie.

Tout accès particulier doit permettre aux véhicules desservant l'établissement de joindre ou de quitter chaque voie sans manœuvre et avec une bonne visibilité.

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 UI 4 - LES CONDITIONS DE 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 : le **branchement sur le réseau collectif d'assainissement eaux usées** est **obligatoire** pour toute construction nouvelle.

Tout rejet d'eaux usées autres que domestiques est soumis à autorisation préalable de Cœur d'Essonne Agglomération

L'évacuation des **liquides industriels résiduels** doit être soumise à des pré-traitements pour répondre aux normes sanitaires 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 : tout aménagement réalisé sur le terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Cas général : les **eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées** ne sont **pas admises directement dans le réseau d'assainissement**. Elles seront infiltrées dans les terrains, régulées ou traitées suivant les situations. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « rejet zéro »). Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des autorisations d'urbanisme et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Cas particulier : dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain

aménagé, soit 550 m³ pour 1 hectare imperméabilisé, le débit de pointe ruisselé. Ce rejet est soumis à l'accord préalable de Cœur d'Essonne Agglomération.

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. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

Tout ouvrage d'évacuation des eaux pluviales d'une **aire de stationnement et de circulation de 600 m² minimum** doit être équipé d'un débourbeur- déshuileur.

3. Réseaux divers :

Les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

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

Pour toute construction nouvelle des réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, la technique discrète, souterrain ou posé en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

Tout maître d'ouvrage, constructeur et aménageur devra réaliser les ouvrages et réseaux de télécommunications électroniques permettant la réalisation du schéma d'aménagement numérique, conformément aux dispositions énoncées dans les notices techniques annexées au présent règlement.

4. Ordures ménagères :

La gestion des ordures ménagères doit répondre aux obligations du Schéma Directeur de Gestion des Déchets de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge.

ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet dans la zone UI 1.

ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Pour les constructions situées du côté de la voie où est réservé un **accotement inférieur à 6 mètres** :
 - un **recul de 4 mètres** est imposé par rapport à la limite de propriété.
- Pour les constructions du côté de la voie où est réservé un **accotement égal ou supérieur à 6 mètres** :
 - **aucun recul** n'est imposé par rapport à la limite de propriété.

ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Cas général :

Les constructions nouvelles doivent être implantées en **retrait** des limites séparatives. La marge de recul est égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de **5 mètres**.

La répartition des constructions devra tenir compte de la disposition adoptée sur les parcelles voisines de façon à harmoniser les volumes.

Cas particulier :

- La construction sur une limite séparative pourra être autorisée sous réserve que les bâtiments mitoyens présentent une unité architecturale conformément aux dispositions prévues par l'article 11 du règlement.
- Pour les **terrains situés en bordure de la francilienne** aucune implantation en limite séparative engendrant une mitoyenneté entre deux bâtiments ne sera autorisée dans le but de préserver le caractère aéré du bâti sur le site et de prendre en compte son impact visuel.

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

Cas général :

Lorsque deux constructions, implantées sur la même parcelle, ne sont pas contiguës, elles doivent respecter les marges de recul suivantes :

- La distance mesurée perpendiculairement aux façades sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de **5 mètres**.
- Si l'une des 2 façades comporte des ouvertures créant des vues, la distance sera au moins égale à la hauteur du bâtiment qui fait face à ces ouvertures avec un minimum de **8 mètres**.

Cas particulier :

Dans le but de prendre en compte l'impact visuel du site de la Francilienne, tout projet prévu sur des **terrains situés en bordure de la francilienne** s'efforcera de prévoir l'implantation en bordure de cet axe routier des constructions comprenant des bureaux dont les façades auront fait l'objet d'un traitement architectural plus élaboré. Dans tous les cas, les façades des constructions concernées par la francilienne devront faire l'objet d'un traitement architectural de qualité, conformément aux prescriptions de l'article 11.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet dans la zone UI 1.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Cas général :

La hauteur des constructions sur toute l'étendue de la zone est limitée à **15 mètres** à l'exclusion des superstructures techniques ponctuelles.

Cas particulier :

- La hauteur des constructions pourra être limitée dans les conditions fixées à l'article UI 11 sur « les volumes ».
- Dans le but de ne pas créer de percées visuelles sur le fond de la zone et plus

particulièrement sur les façades secondaires ayant fait l'objet d'un traitement architectural moins élaboré que celui des façades principales, la hauteur minimum des constructions situées **en bordure de Francilienne** est fixée à **7 mètres**.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Pour les constructions, l'unité architecturale de trame et de percements doit être assurée dans le cas de plusieurs bâtiments de vocations différentes sur une même parcelle.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales. Elles doivent être réalisées en harmonie avec elles.

Dans le cas de réalisation par tranche, les extensions prévues doivent apparaître sur les documents présentés en plan masse. En aucun cas, une réalisation partielle du projet ne doit nuire au fini de la construction de la première tranche.

1. Dispositions applicables aux constructions :

a) Les matériaux :

- L'utilisation de différents matériaux dans le traitement des façades devra être l'expression d'une **recherche architecturale** contribuant à **l'insertion** du projet **dans son environnement immédiat**.
- Par recherche architecturale, il est entendu que les matériaux utilisés peuvent mettre en valeur les décrochements de volumes, atténuer la monotonie des façades, assurer une transition aux angles des façades.
- Par insertion dans l'environnement immédiat, il est entendu que la transition entre deux constructions situées en limite séparative peut être assurée en faisant référence aux matériaux de l'établissement existant.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) et de fibrociment est interdit.

b) Les volumes :

- Le volume des bâtiments doit être la traduction de son mode de construction et d'utilisation. On doit rechercher à exprimer chacun des éléments du programme selon ses caractéristiques propres (bureaux, ateliers etc.), tout en ayant le souci de maintenir la cohérence de l'ensemble.
- Les décrochements de volume des constructions doivent être significatifs afin d'assurer la lisibilité en façade des fonctions administratives et de production.
- La transition entre deux constructions situées en limite séparative doit être assurée en faisant référence au volume de l'établissement existant. La hauteur de la nouvelle construction doit être égale à la moitié de la hauteur du bâtiment existant.

c) Les couleurs :

- La palette de couleurs utilisées dans le traitement des façades doit mettre en valeur les parties de la construction n'ayant pas fait l'objet d'une recherche volumétrique ou d'un changement de matériaux afin d'éviter une trop grande uniformité.
- Le recours à un nombre élevé de coloris dont la combinaison serait contraire à l'effet recherché est interdit. Le **nombre de couleurs** de base dominant dans le traitement des façades ne peut être supérieur à **3**.

- La transition entre deux constructions situées en limite séparative peut être assurée en faisant référence aux couleurs des façades de l'établissement existant.

2. Dispositions applicables aux clôtures :

Dans le but d'assurer une unité d'aspect sur le site, les clôtures situées en limite d'espaces publics doivent être :

- de **type rigide**, à **mailles rectangulaires 5 cm x 20 cm**,
- de couleur **banche**,
- et d'une **hauteur de 2 mètres**.

ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT

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

Pour satisfaire à ces obligations, le constructeur doit réaliser le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, sur le terrain propre à l'opération.

Chaque établissement doit :

- comporter des aires de stationnement pour les visiteurs et le personnel,
- assurer sur son terrain les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique,
- prévoir des aires de dégagement nécessaires aux véhicules en attente de livraison.

Cas particulier : les **aires de stationnement situées en bordure de la Francilienne** doivent impérativement être masquées par un écran végétal limitant l'impact visuel depuis la Francilienne.

Pour mémoire : quand le nombre de places est calculé au pourcentage de la surface de plancher, la surface de référence est en moyenne de 25 m² par place, avec un minimum de 2,30 mètres de large (3.30 pour une place handicapée), de 5 mètres de longueur et de 6 mètres de dégagement.

Le nombre de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-après :

a) Constructions à usage de bureaux - laboratoires :

- Stationnement automobile : la surface affectée au stationnement doit être égale à **60 %** de la surface de plancher.
- Des aires de stationnement aux deux roues doivent être prévues en nombre suffisant et être d'accès aisé.

b) Constructions à usage d'ateliers - de magasinage - d'équipements :

- Stationnement automobile : la surface affectée au stationnement doit être égale à **20 %** de la surface de plancher.
- Des aires de stationnement aux deux roues doivent être prévues en nombre suffisant et être d'accès aisé.

c) Constructions à usage de logement lié à l'activité : **2 places**

d) Constructions à usage d'hébergement hôtelier : **1 place** par chambre

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Espaces libres :

Les espaces libres, à l'exclusion des réserves pour extension et des aires de stationnement - circulation seront plantés dans les conditions minimales suivantes :

- 3 arbres de haute tige pour 100 m² constitués de 50 % de persistants et de 50 % de non persistants
- 1/5ème de la surface en plantations arbustives constituées de 50 % de persistants et 50 % de non persistants

Les espaces non plantés, y compris les réserves pour extension, seront engazonnés.

Tous ces espaces seront entretenus.

2. Les aires de stationnement :

Les aires de stationnements réservées aux véhicules légers seront plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Des écrans de plantations arbustives seront constitués si nécessaire.

La mise en place des plantations devra être exécutée au plus tard lors de la première saison appropriée suivant la réception des locaux.

3. Cas particulier :

Le traitement des **espaces verts** situés **en bordure de la Francilienne** devra répondre impérativement aux prescriptions précitées et en aucun cas être délaissé au profit de l'entrée principale de l'établissement.

Règlement de la zone UI-2

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

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles définies à l'article 2
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- Les constructions à usage agricole ou forestier

ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions particulières :

- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations.
- Dans les secteurs soumis au bruit, tels qu'ils sont figurés sur le document graphique en annexe du PLU, les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles prennent en compte les règles d'isolation acoustique visées dans les arrêtés préfectoraux n°2003-108 et 109 du 20 mai 2003, ainsi que l'arrêté préfectoral n°2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005.

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 UI 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Les accès :

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.

1.1 Les accès aux aires de stationnement :

Les accès aux aires de stationnement doivent respecter les largeurs minimales suivantes :

- Accès à sens unique : 3.5 mètres
- Accès à double sens : 6 mètres

1.2 Les rampes d'accès au sous-sol doivent respecter les prescriptions suivantes :

- **dans les 5 premiers mètres** mesurés par rapport à l'alignement, la pente ne doit pas être, sauf cas d'impossibilité technique majeure :
 - supérieure à **5 %**, si elle dessert 6 places ou plus de stationnement,
 - supérieure à **15 %**, dans les cas contraires
- le raccordement de la rampe d'accès au domaine public ne devra pas modifier l'altimétrie du trottoir.
- leur **largeur** doit être :
 - ✓ Soit au moins égale à **5 mètres**,
 - ✓ Soit au moins égale à **3.5 mètres** s'il existe une aire de croisement entre l'espace public et le début de la rampe.

2. Les voies nouvelles :

Rappel : la largeur d'une voie correspond à l'emprise réservée à la circulation automobile.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons.

Les chaussées des voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale de :

- A double sens : 6 mètres

En cas d'impasse, les aires de dégagement doivent respecter les préconisations des concessionnaires et services concernés, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, et pour les véhicules de secours, afin qu'ils puissent faire demi-tour.

- A sens unique : 3.5 mètres si la voie est conçue de manière à pouvoir fonctionner avec un seul sens de circulation.

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 UI 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 : le **branchement sur le réseau collectif d'assainissement eaux usées** est **obligatoire** pour toute construction nouvelle.

Tout rejet d'eaux usées autres que domestiques (rejets effectués par les établissements commerciaux ou artisanaux etc.) est soumis à autorisation préalable de Cœur d'Essonne Agglomération.

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).

L'évacuation des **liquides industriels résiduaires** doit être soumise à des pré-traitements pour répondre aux normes sanitaires en vigueur.

b) Eaux pluviales : tout aménagement réalisé sur le terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Cas général : les **eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées** ne sont **pas admises directement dans le réseau d'assainissement**. Elles seront infiltrées dans les terrains, régulées ou traitées suivant les situations. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « rejet zéro »). Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des autorisations d'urbanisme et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Cas particulier : dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé, soit 550m³ pour 1 hectare imperméabilisé, le débit de pointe ruisselé. Ce rejet est soumis à l'accord préalable de Cœur d'Essonne Agglomération.

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. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

Tout ouvrage d'évacuation des eaux pluviales d'une **aire de stationnement et de circulation de 600m² minimum** doit être équipé d'un débourbeur- déshuileur.

3. Réseaux divers :

Les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

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

Pour toute construction nouvelle des réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, la technique discrète, souterrain ou posé en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

Tout maître d'ouvrage, constructeur et aménageur devra réaliser les ouvrages et réseaux de télécommunications électroniques permettant la réalisation du schéma d'aménagement numérique, conformément aux dispositions énoncées dans les notices techniques annexées au présent règlement.

4. Ordures ménagères :

La gestion des ordures ménagères doit répondre aux obligations du Schéma Directeur de Gestion des Déchets de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge.

ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet dans la zone UI 2

ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit s'implanter à une distance minimale de **5 mètres** par rapport à l'alignement.

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 UI 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Cas général :

Les constructions nouvelles sont implantées en **retrait** des limites séparatives, la marge de recul étant au minimum égale à **5 mètres**.

Cas particulier :

L'extension d'une construction, existante à la date d'approbation du PLU (07/10/2013) déjà implantée sur une limite séparative, est autorisée sur cette même limite.

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 UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Lorsque deux constructions principales, implantées sur la même parcelle, ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles les marges de recul suivantes :

- Si l'une des 2 façades comporte des ouvertures créant des vues, la distance minimum doit être au moins égale à **8 mètres**.
- Si aucune façade ne comporte d'ouverture créant des vues, la distance minimum doit être au moins égale à **5 mètres**.

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 UI 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximum des constructions de toute nature (annexes comprises) ne peut excéder **70 %** de la superficie de l'unité foncière.

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 UI 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à **11 mètres**.

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 UI 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions principales et les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions du présent article du règlement.

Toute construction doit faire l'objet d'une étude architecturale fine ; la qualité des volumes, des matériaux et des couleurs est essentielle. L'insertion dans le site doit être étudiée en détail.

1. Dispositions applicables aux constructions :

- a) Les toitures : elles peuvent être à **pent**es ou en **terrasse**.

b) Les matériaux de toiture : les toitures à pentes peuvent être réalisées en utilisant de préférence la tuile, le bac acier, le zinc, ou des produits verriers.

c) Les façades :

- l'emploi à nu des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses est interdit.
- l'ensemble des façades doit être traité de manière homogène et harmonieuse, les parties pleines devant être réalisées en enduit, pierres agrafées, briques de parement.

d) Les couleurs : l'utilisation de couleurs vives est interdite excepté pour des éléments ponctuels tels que les éléments de menuiseries etc.

e) Dispositions diverses :

Pour les **zones extérieures de stockage** et de réserves, un **écran visuel de 2 mètres** de hauteur minimum doit être créé. Cet écran doit être constitué :

- soit par un mur s'intégrant à l'architecture principale,
- soit par un grillage doublé d'une haie.

2. Dispositions applicables aux clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les clôtures existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

- Les clôtures doivent être constituées par un **grillage doublé d'une haie vive** ou par un **mur en pierre**.
- La hauteur totale des clôtures est limitée à **2 mètres**.
- L'utilisation de plaques et de poteaux en béton ou en fibrociment est interdite.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit.

ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux normes ci-dessous doit être assuré en dehors de la voie publique. Le constructeur doit réaliser le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti sur le terrain propre à l'opération à l'occasion de tout nouvel aménagement ou toute nouvelle construction ou installation.

1.1 Nombre de place de stationnement :

Le nombre de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est indiqué au titre IV du présent règlement.

1.2 Les dimensions des places de stationnement : chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Les places de stationnement automobile doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- longueur de la place : 5 mètres
- largeur de la place : 2,30 mètres (3.30 pour une place handicapée)
- dégagement : 5 mètres

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les plantations doivent être réalisées en priorité par des essences non susceptibles de provoquer des réactions allergiques.

Les espaces libres de toute construction, ainsi que les aires délaissées de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement sont à traiter en priorité.

Les arbres de haute tige existants sont maintenus ou remplacés par des arbres de haute tige en nombre équivalent.

Le nombre d'arbres de haute tige conservé ou à planter sera au minimum équivalent à **1 arbre de haute tige pour 150 m² d'espaces verts.**

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de surface affectée à cet usage.

50 % minimum des éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement sont à traiter en priorité en espaces verts.

Les installations, source de nuisances, et les dépôts de matériaux à ciel ouvert doivent être masqués par des plantations à feuillage persistant.

Règlement de la zone UI-3

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

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles définies à l'article 2
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- Les constructions à usage agricole ou forestier

ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions particulières :

- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations.
- Dans les secteurs soumis au bruit, tels qu'ils sont figurés sur le document graphique en annexe du PLU, les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles prennent en compte les règles d'isolation acoustique visées dans les arrêtés préfectoraux n°2003-108 et 109 du 20 mai 2003, ainsi que l'arrêté préfectoral n°2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005.

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 UI 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Les accès :

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.

1.1 Les accès aux aires de stationnement :

Les accès aux aires de stationnement doivent respecter les largeurs minimales suivantes :

- Accès à sens unique : 3.5 mètres
- Accès à double sens : 6 mètres

1.2 Les rampes d'accès au sous-sol doivent respecter les prescriptions suivantes :

- **dans les 5 premiers mètres** mesurés par rapport à l'alignement, la pente ne doit pas être, sauf cas d'impossibilité technique majeure :
 - supérieure à **5 %**, si elle dessert 6 places ou plus de stationnement,
 - supérieure à **15 %**, dans les cas contraires.
- le raccordement de la rampe d'accès au domaine public ne devra pas modifier l'altimétrie du trottoir.
- leur **largeur** doit être :
 - ✓ soit au moins égale à **5 mètres**,
 - ✓ soit au moins égale à **3.5 mètres** s'il existe une aire de croisement entre l'espace public et le début de la rampe.

2. Les voies nouvelles :

Rappel : la largeur d'une voie correspond à l'emprise réservée à la circulation automobile.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons.

Les chaussées des voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale de :

- A double sens : 6 mètres

En cas d'impasse, les aires de dégagement doivent respecter les préconisations des concessionnaires et services concernés, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, et pour les véhicules de secours, afin qu'ils puissent faire demi-tour.

- A sens unique : 3.5 mètres si la voie est conçue de manière à pouvoir fonctionner avec un seul sens de circulation.

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 UI 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 : le **branchement sur le réseau collectif d'assainissement eaux usées** est **obligatoire** pour toute construction nouvelle.

Tout rejet d'eaux usées autres que domestiques (rejets effectués par les établissements commerciaux ou artisanaux etc.) est soumis à autorisation préalable de Cœur d'Essonne Agglomération.

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).

L'évacuation des **liquides industriels résiduels** doit être soumise à des pré-traitements pour répondre aux normes sanitaires en vigueur.

b) Eaux pluviales : tout aménagement réalisé sur le terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Cas général : les **eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées** ne sont **pas admises directement dans le réseau d'assainissement**. Elles seront infiltrées dans les terrains, régulées ou traitées suivant les situations. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « rejet zéro »). Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des autorisations d'urbanisme et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Cas particulier : dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé, soit 550m³ pour 1 hectare imperméabilisé, le débit de pointe ruisselé. Ce rejet est soumis à l'accord préalable de Cœur d'Essonne Agglomération.

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. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

Tout ouvrage d'évacuation des eaux pluviales d'une **aire de stationnement et de circulation de 600m² minimum** doit être équipé d'un déboureur- déshuileur.

3. Réseaux divers :

Les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

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

Pour toute construction nouvelle des réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, la technique discrète, souterrain ou posé en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

Tout maître d'ouvrage, constructeur et aménageur devra réaliser les ouvrages et réseaux de télécommunications électroniques permettant la réalisation du schéma d'aménagement numérique, conformément aux dispositions énoncées dans les notices techniques annexées au présent règlement.

4. Ordures ménagères :

La gestion des ordures ménagères doit répondre aux obligations du Schéma Directeur de Gestion des Déchets de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge.

ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet dans la zone UI 3.

ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit s'implanter à une distance minimale de **5 mètres** par rapport à l'alignement.

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 UI 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

a) Implantation des constructions nouvelles par rapport aux limites séparatives latérales :

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit en **retrait**, la marge de recul étant au minimum égale à **5 mètres**,
- soit en **limite(s) séparative(s)**.

b) Implantation des constructions nouvelles par rapport aux limites de fond de parcelle :

Les constructions nouvelles sont implantées en **retrait**, la marge de recul étant au minimum égale à **5 mètres**.

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 UI 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 **4 mètres**.

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 UI 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximum des constructions de toute nature (annexes comprises) ne peut excéder **40 %** de la superficie de l'unité foncière.

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 UI 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à **12 mètres**.

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 UI 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions principales et les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions du présent article du règlement.

Toute construction doit faire l'objet d'une étude architecturale fine ; la qualité des volumes, des matériaux et des couleurs est essentielle. L'insertion dans le site doit être étudiée en détail.

1. Dispositions applicables aux constructions :

a) Les toitures : elles peuvent être à **pent**es ou en **terrasse**.

b) Les matériaux de toiture : les toitures à pentes peuvent être réalisées en utilisant de préférence la tuile, le bac acier, le zinc, ou des produits verriers.

c) Les façades :

- l'emploi à nu des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses est interdit.
- l'ensemble des façades doit être traité de manière homogène et harmonieuse, les parties pleines devant être réalisées en enduit, pierres agrafées, briques de parement.

d) Les couleurs : l'utilisation de couleurs vives est interdite excepté pour des éléments ponctuels tels que les éléments de menuiseries etc.

e) Dispositions diverses :

Pour les **zones extérieures de stockage** et de réserves, un **écran visuel de 2 mètres** de hauteur minimum doit être créé. Cet écran doit être constitué :

- soit par un mur s'intégrant à l'architecture principale,
- soit par un grillage doublé d'une haie.

2. Dispositions applicable aux clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les clôtures existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

- Les clôtures doivent être constituées par un **grillage doublé d'une haie vive** ou par un **mur en pierre**.
- La hauteur totale des clôtures est limitée à **2 mètres**.
- L'utilisation de plaques et de poteaux en béton ou en fibrociment est interdite.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit.

ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux normes ci-dessous doit être assuré en dehors de la voie publique. Le constructeur doit réaliser le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti sur le terrain propre à l'opération à l'occasion de tout nouvel aménagement ou toute nouvelle construction ou installation.

1.1 Nombre de place de stationnement :

Le nombre de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est indiqué au titre IV du présent règlement.

1.2 Les dimensions des places de stationnement : chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Les places de stationnement automobile doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- longueur de la place : 5 mètres
- largeur de la place : 2,30 mètres (3.30 pour une place handicapée)
- dégagement : 5 mètres

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces verts doivent représenter au moins **40 %** de la superficie totale de l'unité foncière.

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

équivalent.

Les plantations doivent être réalisées en priorité par des essences non susceptibles de provoquer des réactions allergiques.

Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement sont à traiter en priorité.

Les arbres de haute tige existants sont maintenus ou remplacés par des arbres de haute tige en nombre équivalent. Leur nombre doit être au minimum équivalent à **1 arbre de haute tige pour 150 m² d'espaces verts**.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de surface affectée à cet usage.

Règlement de la zone UI-4

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

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles définies à l'article 2
- Les constructions à usage agricole ou forestier

ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions particulières :

- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations.
- Les constructions à usage de commerce et d'hébergement hôtelier sous réserve qu'elles soient destinées aux activités liées aux loisirs ou au tourisme.
- Dans les secteurs soumis au bruit, tels qu'ils sont figurés sur le document graphique en annexe du PLU, les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles prennent en compte les règles d'isolation acoustique visées dans les arrêtés préfectoraux n°2003-108 et 109 du 20 mai 2003, ainsi que l'arrêté préfectoral n°2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005.

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 UI 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Les accès :

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.

1.1 Les accès aux aires de stationnement :

Les accès aux aires de stationnement doivent respecter les largeurs minimales suivantes :

- Accès à sens unique : 3.5 mètres
- Accès à double sens : 6 mètres

1.2 Les rampes d'accès au sous-sol doivent respecter les prescriptions suivantes :

- **dans les 5 premiers mètres** mesurés par rapport à l'alignement, la pente ne doit pas être, sauf cas d'impossibilité technique majeure :
 - supérieure à **5 %**, si elle dessert 6 places ou plus de stationnement,
 - supérieure à **15 %**, dans les cas contraires.
- le raccordement de la rampe d'accès au domaine public ne devra pas modifier l'altimétrie du trottoir.
- leur **largeur** doit être :
 - ✓ soit au moins égale à **5 mètres**,
 - ✓ soit au moins égale à **3.5 mètres** s'il existe une aire de croisement entre l'espace public et le début de la rampe.

2. Les voies nouvelles :

Rappel : la largeur d'une voie correspond à l'emprise réservée à la circulation automobile.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons.

Les chaussées des voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale de :

- A double sens : 6 mètres

En cas d'impasse, les aires de dégagement doivent respecter les préconisations des concessionnaires et services concernés, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, et pour les véhicules de secours, afin qu'ils puissent faire demi-tour.

- A sens unique : 3.5 mètres si la voie est conçue de manière à pouvoir fonctionner avec un seul sens de circulation.

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 UI 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 : le **branchement sur le réseau collectif d'assainissement eaux usées** est **obligatoire** pour toute construction nouvelle.

Tout rejet d'eaux usées autres que domestiques (rejets effectués par les établissements commerciaux ou artisanaux etc.) est soumis à autorisation préalable de Cœur d'Essonne Agglomération.

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).

L'évacuation des **liquides industriels résiduaires** doit être soumise à des pré-traitements pour répondre aux normes sanitaires en vigueur.

b) Eaux pluviales : tout aménagement réalisé sur le terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Cas général : les **eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées** ne sont **pas admises directement dans le réseau d'assainissement**. Elles seront infiltrées dans les terrains, régulées ou traitées suivant les situations. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « rejet zéro »). Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des autorisations d'urbanisme et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Cas particulier : dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé, soit 550m³ pour 1 hectare imperméabilisé, le débit de pointe ruisselé. Ce rejet est soumis à l'accord préalable de Cœur d'Essonne Agglomération.

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. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

Tout ouvrage d'évacuation des eaux pluviales d'une **aire de stationnement et de circulation de 600m² minimum** doit être équipé d'un débourbeur- déshuileur.

3. Réseaux divers :

Les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les

conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

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

Pour toute construction nouvelle des réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, la technique discrète, souterrain ou posé en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

Tout maître d'ouvrage, constructeur et aménageur devra réaliser les ouvrages et réseaux de télécommunications électroniques permettant la réalisation du schéma d'aménagement numérique, conformément aux dispositions énoncées dans les notices techniques annexées au présent règlement.

4. Ordures ménagères :

La gestion des ordures ménagères doit répondre aux obligations du Schéma Directeur de Gestion des Déchets de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge.

ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet dans la zone UI 4.

ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit s'implanter à une distance minimale de **5 mètres** par rapport à l'alignement.

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 UI 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit s'implanter en **retrait** des limites séparatives, la marge de recul étant au minimum égale à **2.5 mètres**. Cette distance est portée **4 mètres** s'il y a un rez-de-chaussée avec des ouvertures créant des vues, et à **8 mètres** si de telles ouvertures existent en étage pour les façades en vis-à-vis de la limite.

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 UI 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 **4 mètres**.

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 UI 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximum des constructions de toute nature (annexes comprises) ne peut excéder **30 %** de la superficie de l'unité foncière.

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 UI 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à **11 mètres**.

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 UI 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions principales et les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions du présent article du règlement.

Toute construction doit faire l'objet d'une étude architecturale fine ; la qualité des volumes, des matériaux et des couleurs est essentielle. L'insertion dans le site doit être étudiée en détail.

1. Dispositions applicables aux constructions :

a) Les toitures : elles peuvent être à **pent**es ou en **terrasse**.

b) Les matériaux de toiture : les toitures à pentes peuvent être réalisées en utilisant de préférence la tuile, le bac acier, le zinc, ou des produits verriers.

c) Les façades :

- l'emploi à nu des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses est interdit.
- l'ensemble des façades doit être traité de manière homogène et harmonieuse, les parties

pleines devant être réalisées en enduit, pierres agrafées, briques de parement.

d) Les couleurs : l'utilisation de couleurs vives est interdite excepté pour des éléments ponctuels tels que les éléments de menuiseries etc.

e) Dispositions diverses :

Pour les **zones extérieures de stockage** et de réserves, un **écran visuel de 2 mètres** de hauteur minimum doit être créé. Cet écran doit être constitué :

- soit par un mur s'intégrant à l'architecture principale,
- soit par un grillage doublé d'une haie.

2. Dispositions applicable aux clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les clôtures existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

- Les clôtures doivent être constituées par un **grillage doublé d'une haie vive** ou par un **mur en pierre**.
- La hauteur totale des clôtures est limitée à **2 mètres**.
- L'utilisation de plaques et de poteaux en béton ou en fibrociment est interdite.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit.

ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux normes ci-dessous doit être assuré en dehors de la voie publique. Le constructeur doit réaliser le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti sur le terrain propre à l'opération à l'occasion de tout nouvel aménagement ou toute nouvelle construction ou installation.

1.1 Nombre de place de stationnement :

Le nombre de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est indiqué au titre IV du présent règlement.

1.2 Les dimensions des places de stationnement : chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Les places de stationnement automobile doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- longueur de la place : 5 mètres
- largeur de la place : 2,30 mètres (3.30 pour une place handicapée)
- dégagement : 5 mètres

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les plantations doivent être réalisées en priorité par des essences non susceptibles de provoquer des réactions allergiques.

Les espaces libres de toute construction, ainsi que les aires délaissées de stationnement doivent être

plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement sont à traiter en priorité.

Les arbres de haute tige existants sont maintenus ou remplacés par des arbres de haute tige en nombre équivalent. Leur nombre doit être au minimum équivalent à **1 arbre de haute tige pour 150 m² d'espaces verts.**

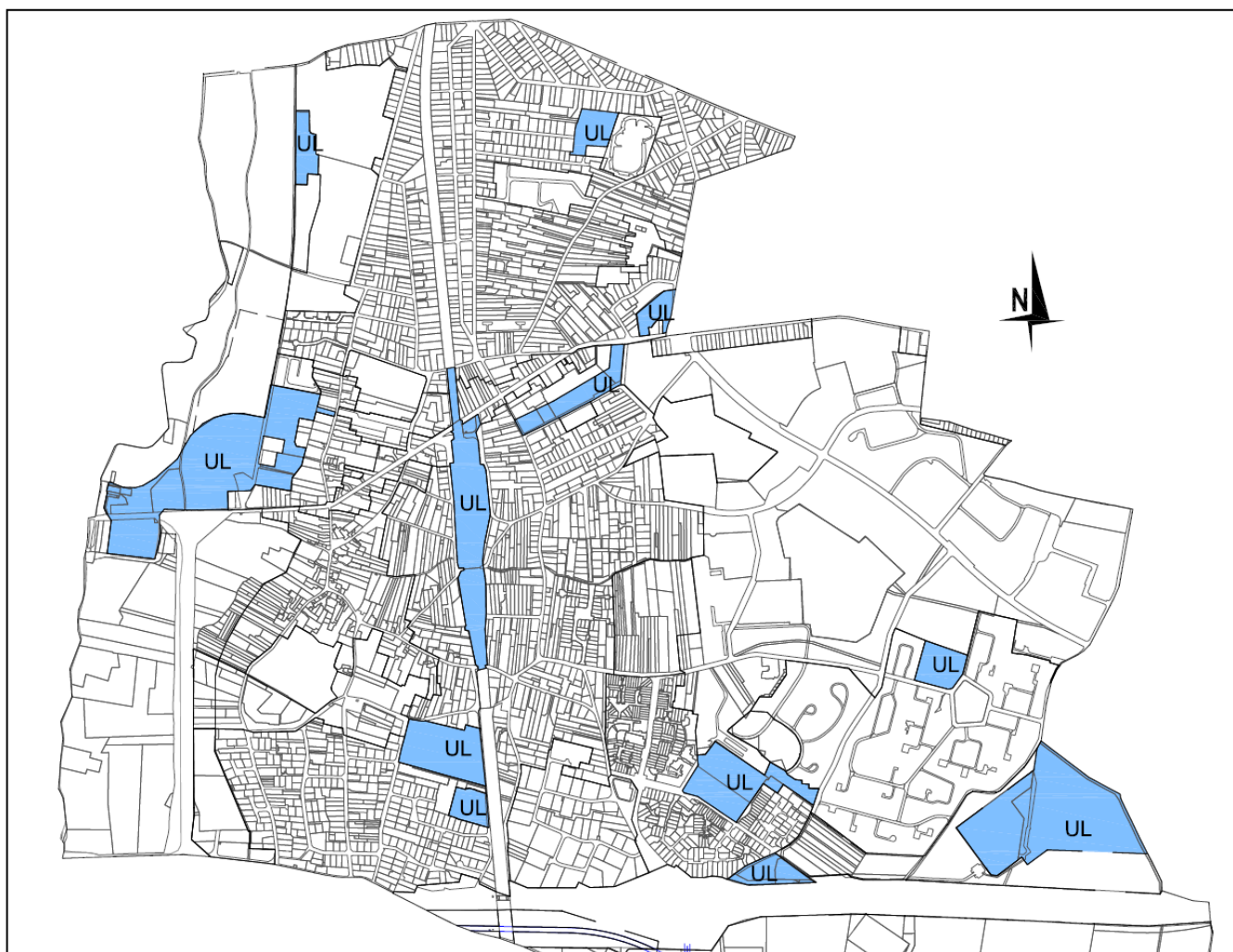
Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de surface affectée à cet usage.

REGLEMENT DE LA ZONE UL

Caractéristiques de la zone

- La zone **UL** est destinée à recevoir principalement des aménagements ou des équipements publics, collectifs ou privés à destination de loisirs, de tourisme, d'éducation, de santé, socioculturels et sportifs.

PLAN DE REPERAGE DE LA ZONE UL



Règlement de la zone UL

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

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles définies à l'article 2
- 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

ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions particulières :

- Les constructions à usage d'équipements publics ou d'équipements d'intérêt collectif reconnus d'utilité publique à destination de loisirs, de tourisme, de sport, d'activité socioculturelle, d'éducation, d'enseignement, de formation et de santé.
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement ou au gardiennage des installations précitées.
- Les constructions et locaux techniques de faible importance nécessaires à la voirie, aux réseaux (transformateurs, bassin de rétention etc.), et à l'activité ferroviaire.
- Dans les secteurs soumis au bruit, tels qu'ils sont figurés sur le document graphique en annexe du PLU, les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles prennent en compte les règles d'isolation acoustique visées dans les arrêtés préfectoraux n°2003-108 et 109 du 20 mai 2003, ainsi que l'arrêté préfectoral n°2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005.

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 UL 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.

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 UL 4 - LES CONDITIONS DE 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 : le **branchement sur le réseau collectif d'assainissement eaux usées** est **obligatoire** pour toute construction nouvelle.

Tout rejet d'eaux usées autres que domestiques (eaux de vidange des piscines etc.) est soumis à autorisation préalable de Cœur d'Essonne Agglomération.

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 : tout aménagement réalisé sur le terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Cas général : les **eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées** ne sont **pas admises directement dans le réseau d'assainissement**. Elles seront infiltrées dans les terrains,

régulées ou traitées suivant les situations. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « rejet zéro »). Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des autorisations d'urbanisme et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Cas particulier : dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé, soit 550m³ pour 1 hectare imperméabilisé, le débit de pointe ruisselé. Ce rejet est soumis à l'accord préalable de Cœur d'Essonne Agglomération.

Tout ouvrage d'évacuation des eaux pluviales d'une **aire de stationnement et de circulation de 600 m² minimum** doit être équipé d'un débourbeur- déshuileur.

3. Réseaux divers :

Les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

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

Pour toute construction nouvelle des réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, la technique discrète, souterrain ou posé en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

Tout maître d'ouvrage, constructeur et aménageur devra réaliser les ouvrages et réseaux de télécommunications électroniques permettant la réalisation du schéma d'aménagement numérique, conformément aux dispositions énoncées dans les notices techniques annexées au présent règlement.

4. Ordures ménagères :

La gestion des ordures ménagères doit répondre aux obligations du Schéma Directeur de Gestion des Déchets de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge.

ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet dans la zone UL.

ARTICLE UL 6 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Cas général : les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'**alignement** ou en **retrait** de l'alignement actuel ou futur des voies.

Cas particulier : toute construction est interdite à moins de 100 mètres de l'axe de la Francilienne sur le site du lycée Léonard de Vinci.

ARTICLE UL 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Cas général : toute construction doit être implantée en **retrait** des limites séparatives, la distance de retrait étant au minimum égale à **2,50 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.
- les bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire

ARTICLE UL 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 **4 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.
- les bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire

ARTICLE UL 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet dans la zone UL.

ARTICLE UL 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Cas général : la hauteur d'une construction nouvelle est limitée à **11 mètres** à l'égout ou à l'acrotère et **14 mètres** au faîtage.

Cas particulier : pour les équipements collectifs d'intérêt général, la hauteur maximale est portée à **14 mètres** à l'égout ou à l'acrotère.

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.
- Les ouvrages unidimensionnels, tels que les pylônes, les cheminées, les supports de lignes électriques ou téléphoniques, et les antennes situées au-delà des hauteurs maximales autorisées

ARTICLE UL 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions principales et les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions du présent règlement. Toutefois,

d'autres dispositions architecturales peuvent être retenues :

- en cas de projet d'architecture contemporaine, si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes,
- en cas d'extension modérée, si elles permettent de prendre en compte des critères de Haute Qualité Environnementale (HQE).

1. Dispositions applicables aux constructions :

a) Les toitures :

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

b) Les parements extérieurs :

- Les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades.
- Les matériaux de façade doivent être choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant.
- Sont à proscrire :
 - Les imitations de matériaux : fausses pierres, faux bois etc.
 - Les matériaux qui ne s'intègrent pas dans le paysage urbain tels que : fibrociment, PVC, tôle, plaques de béton.
 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses.

2. Dispositions applicable aux clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les clôtures existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale des clôtures est limitée à **2 mètres**.

Exception :

Ne sont pas assujettis à cette règle :

- les bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire

ARTICLE UL 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Pour satisfaire à ces obligations, le constructeur doit réaliser le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, sur le terrain propre à l'opération.

Le nombre de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est indiqué au titre IV du présent règlement.

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction, les terrasses ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysagé végétal.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison de un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage

Exception :

Ne sont pas assujettis à cette règle :

- les espaces libres de toute construction nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire

REGLEMENT DE LA ZONE UM

Caractéristiques de la zone

Cette zone couvre principalement des infrastructures routières.

La **zone UM** correspond aux emprises de la voie RN 446, la francilienne et en partie de la voie ferrée.

PLAN DE REPERAGE DE LA ZONE UM



Règlement de la zone UM

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

ARTICLE UM 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- 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

ARTICLE UM 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions particulières :

- Les constructions de toute nature, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement de l'axe routier et ferroviaire.

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 UM 3 - ACCES ET VOIRIE

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.

ARTICLE UM 4 - LES CONDITIONS ET DESERTE 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 : le **branchement sur le réseau collectif d'assainissement eaux usées** est **obligatoire** pour toute construction nouvelle.

Tout rejet d'eaux usées autres que domestiques est soumis à autorisation préalable de Cœur d'Essonne Agglomération.

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 : tout aménagement réalisé sur le terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Cas général : les **eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées** ne sont **pas admises directement dans le réseau d'assainissement**. Elles seront infiltrées dans les terrains, régulées ou traitées suivant les situations. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « rejet zéro »). Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des autorisations d'urbanisme et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Cas particulier : dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé, soit 550m³ pour 1 hectare imperméabilisé, le débit de pointe ruisselé. Ce rejet est soumis à l'accord préalable de Cœur d'Essonne Agglomération.

3. Réseaux divers :

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

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

Tout maître d'ouvrage, constructeur et aménageur devra réaliser les ouvrages et réseaux de

télécommunications électroniques permettant la réalisation du schéma d'aménagement numérique, conformément aux dispositions énoncées dans les notices techniques annexées au présent règlement.

4. Ordures ménagères :

La gestion des ordures ménagères doit répondre aux obligations du Schéma Directeur de Gestion des Déchets de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge.

ARTICLE UM 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet dans la zone UM2

ARTICLE UM 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit s'implanter :

- soit en **retrait**
- soit à l'**alignement**

ARTICLE UM 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit s'implanter :

- soit en **retrait**
- soit en **limite(s) séparative(s)**

ARTICLE UM 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 **2 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.
- les bâtiments ou installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire

ARTICLE UM 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet dans la zone UM.

ARTICLE UM 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet dans la zone UM.

ARTICLE UM 11 – ASPECT EXTERIEUR

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.

ARTICLE UM 12 – LE 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.

ARTICLE UM 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Toutefois, ces dispositions doivent être compatibles avec les impératifs techniques de l'exploitation de la route et de la voie ferrée.

REGLEMENT DE LA ZONE UR

Caractéristiques de la zone

La zone **UR** correspond à un secteur bâti, situé dans la zone d'activités économiques dite « du Techniparc », mais ne faisant pas partie de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Noue Rousseau. Les dispositions du règlement prennent en compte la situation du bâti existant.

PLAN DE REPERAGE DE LA ZONE UR



Règlement de la zone UR

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

ARTICLE UR 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sans objet dans la zone UR.

ARTICLE UR 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions particulières :

- Dans les secteurs soumis au bruit, tels qu'ils sont figurés sur le document graphique en annexe du PLU, les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles prennent en compte les règles d'isolation acoustique visées dans les arrêtés préfectoraux n°2003-108 et 109 du 20 mai 2003, ainsi que l'arrêté préfectoral n°2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005.

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 UR 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Les accès :

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.

1.1 Les accès aux aires de stationnement :

- *Construction à usage d'habitat :*
 - Accès desservant moins de 6 places de stationnement : 3.5 mètres
 - Accès desservant 6 places de stationnement ou plus : 5 mètres
- *Autre type de construction :*
 - Accès à sens unique : 3.5 mètres
 - Accès à double sens : 6 mètres

1.2 Les rampes d'accès au sous-sol doivent respecter les prescriptions suivantes :

- **dans les 5 premiers mètres** mesurés par rapport à l'alignement, la pente ne doit pas être, sauf cas d'impossibilité technique majeure :
 - supérieure à **5 %**, si elle dessert 6 places ou plus de stationnement,
 - supérieure à **15 %**, dans les cas contraires.
- le raccordement de la rampe d'accès au domaine public ne devra pas modifier l'altimétrie du trottoir.
- leur **largeur** doit être :
 - ✓ soit au moins égale à **5 mètres**,
 - ✓ soit au moins égale à **3.5 mètres** s'il existe une aire de croisement entre l'espace public et le début de la rampe.

2. Les voies nouvelles :

Rappel : la largeur d'une voie correspond à l'emprise réservée à la circulation automobile.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons.

Les chaussées des voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale de :

- A double sens : 6 mètres

En cas d'impasse, les aires de dégagement doivent respecter les préconisations des concessionnaires et services concernés, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, et pour les véhicules de secours, afin qu'ils puissent faire demi-tour.

- A sens unique : 3.5 mètres si la voie est conçue de manière à pouvoir fonctionner avec un seul sens de circulation.

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 UR 4 - LES CONDITIONS ET DESERTE 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 : le **branchement sur le réseau collectif d'assainissement eaux usées** est **obligatoire** pour toute construction nouvelle.

Tout rejet d'eaux usées autres que domestiques (eaux de vidange des piscines, rejets effectués par les établissements commerciaux ou artisanaux etc.) est soumis à autorisation préalable de Cœur d'Essonne Agglomération.

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 : tout aménagement réalisé sur le terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Cas général : les **eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées** ne sont **pas admises directement dans le réseau d'assainissement**. Elles seront infiltrées dans les terrains, régulées ou traitées suivant les situations. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « rejet zéro »). Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des autorisations d'urbanisme et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Cas particulier : dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé, soit 550m³ pour 1 hectare imperméabilisé, le débit de pointe ruisselé. Ce rejet est soumis à l'accord préalable de Cœur d'Essonne Agglomération.

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. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

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

3. Réseaux divers :

Les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

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

Pour toute construction nouvelle des réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, la technique discrète, souterrain ou posé en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

Tout maître d'ouvrage, constructeur et aménageur devra réaliser les ouvrages et réseaux de télécommunications électroniques permettant la réalisation du schéma d'aménagement numérique, conformément aux dispositions énoncées dans les notices techniques annexées au présent règlement.

4. Ordures ménagères :

La gestion des ordures ménagères doit répondre aux obligations du Schéma Directeur de Gestion des Déchets de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge, annexé au présent PLU.

La Communauté d'Agglomération du Val d'Orge généralise sur son territoire, l'implantation de conteneurs enterrés amovibles pour les flux d'ordures ménagères, pour les emballages, pour les journaux-magazines et pour le verre.

La mise en place de ces équipements fera l'objet d'une convention entre l'aménageur et/ou le maître d'ouvrage et Cœur d'Essonne Agglomération.

L'implantation des bornes enterrées devra faire l'objet au préalable, d'étude d'implantation prenant en compte le volume de déchets produits, la proximité des halls d'immeubles, la présence des réseaux et l'accès pour les véhicules de collecte, ainsi que les critères d'implantation énoncés dans l'annexe « prescriptions ordures ménagères » correspondante .

Pour ce type d'équipement de pré-collecte dans les collectifs, le soumissionnaire devra se rapprocher le plus en amont possible des services techniques de Cœur d'Essonne Agglomération.

Le volume total des cuves enterrées à installer est calculé de la façon suivante pour une fréquence de vidage hebdomadaire :

- pour les ordures ménagères : un conteneur enterré de 5000 litres pour 35 logements,
- pour les emballages-journaux-magazines : un conteneur enterré de 5000 litres pour 60 logements,
- pour le verre : une cuve de 3 m³ à 4 m³ maximum pour 100 logements.

Dans les cas où il s'avère impossible de réaliser des cuves enterrées pour répondre aux besoins de programmes collectifs, des locaux ventilés destinés à accueillir les conteneurs d'ordures ménagères et de tri sélectifs devront être réalisés ; ils devront être dimensionnés pour répondre aux besoins de l'opération, de la façon suivante :

- pour un habitat collectif de 2 à 5 logements : de 3 à 10 m²
- pour un habitat collectif de 6 à 10 logements : 10 m² minimum
- pour un habitat collectif de 11 à 20 logements : de 12 à 20 m²
- pour un habitat collectif de 21 à 50 logements : de 20 à 25 m²
- pour un habitat collectif de plus de 50 logements : 0,5 m² x nombre de logements

ARTICLE UR 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet dans la zone UR.

ARTICLE UR 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit s'implanter :

- soit à l'**alignement**,
- soit en **retrait**.

ARTICLE UR 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction nouvelle doit s'implanter en **retrait** des limites séparatives.

Les distances de retrait à respecter sont les suivantes :

- La distance de tout point de la construction par rapport aux limites séparatives est au minimum égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à **4 mètres**.
- Lorsque la façade (ou partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues, la distance mesurée au droit des ouvertures doit être au minimum égale à **8 mètres**.

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 UR 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 minimum égale à **4 mètres**.

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 UR 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximum des constructions de toute nature (annexes comprises) est limitée à **l'emprise existante** à la date d'approbation du PLU (07/10/2013) **augmentée de 5 %**.

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 UR 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

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 UR 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions principales et les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions du présent article du règlement. Toutefois, d'autres dispositions architecturales peuvent être retenues :

- en cas de projet d'architecture contemporaine, si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes,
- en cas d'extension modérée, si elles permettent de prendre en compte des critères de Haute Qualité Environnementale (HQE).

1. Dispositions applicables aux constructions :

a) Les toitures : les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

b) Les matériaux de toiture :

- Les bardeaux d'asphalte et l'onduline sont interdits.
- L'utilisation du bac acier est admise pour des annexes dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres.

c) Les parements extérieurs :

- Les différents murs des bâtiments doivent présenter une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit.

2. Dispositions applicable aux clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les clôtures existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

- Les clôtures doivent être constituées par un **grillage doublé d'une haie vive** ou un **mur en pierre**.
- La hauteur totale des clôtures est limitée à **2 mètres**.
- L'utilisation de plaques et de poteaux en béton ou en fibrociment est interdite.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit.

ARTICLE UR 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux normes ci-dessous doit être assuré en dehors de la voie publique. Le constructeur doit réaliser le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti sur le terrain propre à l'opération à l'occasion de tout nouvel aménagement ou toute nouvelle construction ou installation.

1. Constructions à usage d'habitation :

1.1 Nombre de place de stationnement :

- ✓ Stationnement automobile : **2 places** de stationnement automobile **par logement** :
 - jusqu' à 4 logements inclus: en surface ou en sous-sol

- à partir de 5 logements : les stationnements supplémentaires doivent être réalisés en sous-sol pour les constructions nouvelles et également pour les constructions existantes si c'est techniquement possible

Exception :

- l'obligation de mise aux normes de stationnement n'est pas applicable aux extensions inférieures ou égales à 20 m² n'aboutissant pas à la création de nouveaux logements, aux réalisations d'annexes, de clôtures, aux modifications des toitures et façades sans création de surface, et aux aménagements intérieurs si leur affectation reste inchangée et à condition que cela n'aboutisse pas à réduire le nombre de places de stationnement existantes.
 - le constructeur peut s'acquitter de ses obligations, en réalisant, par lui-même, les surfaces de stationnement qui lui font défaut sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.
- ✓ Stationnement deux roues :
Pour tout bâtiment de 6 logements ou plus, il doit être prévu des stationnements deux roues à raison d'une surface de 1 m² par logement

1.2 Les dimensions des places de stationnement : chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Les places de stationnement automobile doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- longueur de la place : 5 mètres
- largeur de la place : 2,30 mètres (3.30 pour une place handicapée)
- dégagement : 5 mètres

2. Constructions à usage autre que d'habitation : voir au titre IV du présent règlement.

ARTICLE UR 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces verts doivent représenter au moins **40 %** de la superficie totale de l'unité foncière

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

Les plantations doivent être réalisées en priorité par des essences non susceptibles de provoquer des réactions allergiques.

Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement sont à traiter en priorité.

Les arbres de haute tige existants sont maintenus ou remplacés par des arbres de haute tige en nombre équivalent. Leur nombre doit être au minimum équivalent à **1 arbre de haute tige pour 150 m² d'espaces verts.**

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de surface affectée à cet usage.

**TITRE - III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES**

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.

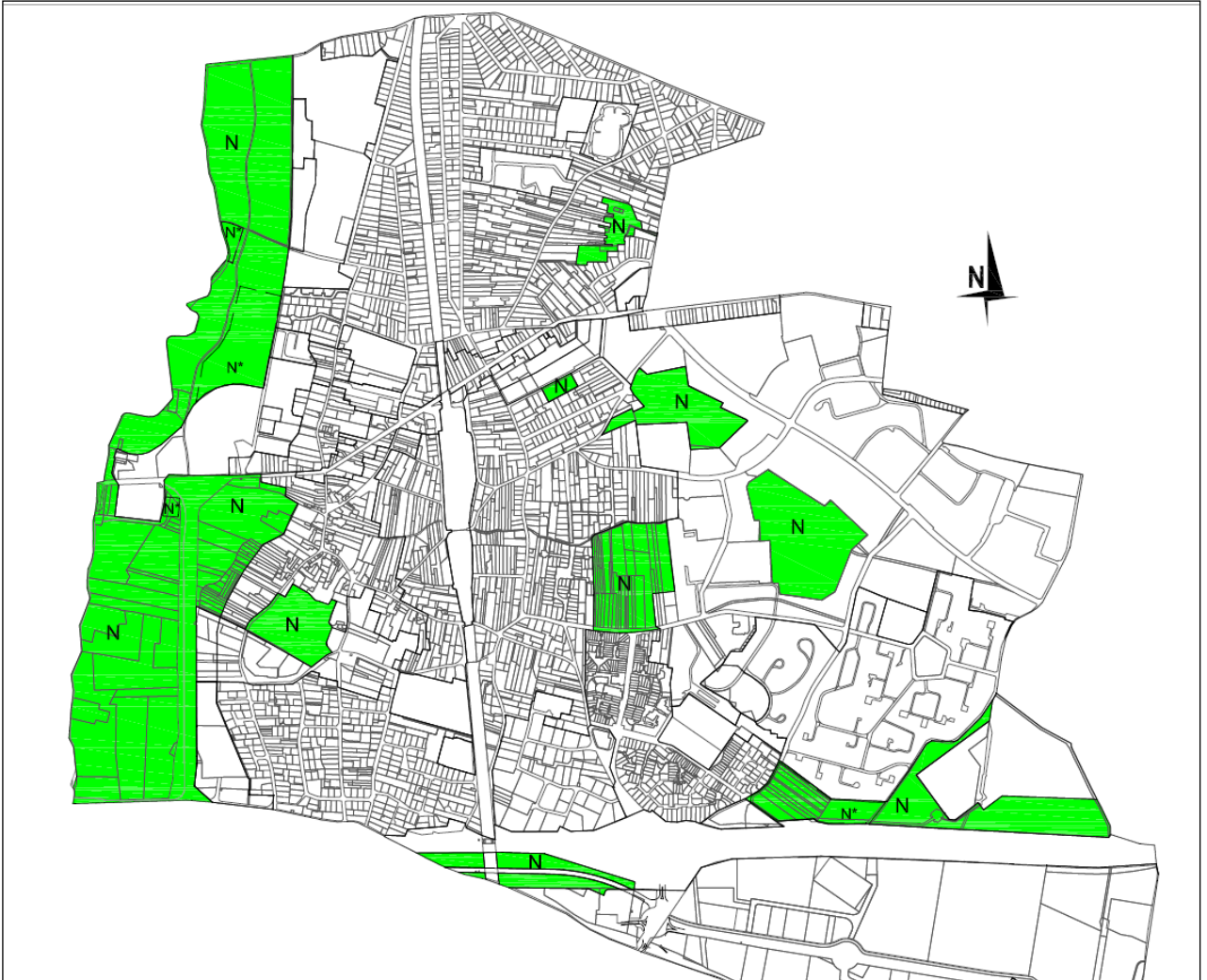
La réglementation applicable à ces espaces vise à :

- 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.

TITRE - IV DISPOSITIONS APPICABLES AUX CONSTRUCTIONS A USAGE AUTRE QU' A L'HABITATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitat, bureaux, commerces etc.), les normes affectées à chacune d'elles doivent être appliquée au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

1. Construction à usage d'habitation liée à l'activité

- Stationnement automobile : 2 places par logement
- Les aires de stationnement aux deux roues doivent être prévues en nombre suffisant, être d'accès aisé et être équipées de dispositif permettant de sécuriser les vélos.

2. Construction à usage de bureaux :

- Stationnement automobile : la surface affectée au stationnement doit être égale à 50 % de la surface de plancher à usage de bureaux
- Les aires de stationnement aux deux roues doivent représenter 3 % de la surface de plancher. Elles doivent être équipées de dispositif permettant de sécuriser les vélos.

3. Construction à usage de commerce :

- Stationnement automobile :
 - la surface affectée au stationnement doit être égale à 50 % de la surface de plancher à usage de commerce
 - pour les établissements de plus de 900m² de surface de vente, il sera créé 10 places pour 100m² de surface de vente
- Les aires de stationnement aux deux roues doivent représenter 3 % de la surface de plancher. Elles doivent être équipées de dispositif permettant de sécuriser les vélos.

4. Construction à usage d'artisanat :

- Stationnement automobile : la surface affectée au stationnement doit être égale à 50 % de la surface de plancher à usage d'artisanat
- Les aires de stationnement aux deux roues doivent être prévues en nombre suffisant, être d'accès aisé et être équipées de dispositif permettant de sécuriser les vélos.

5. Construction à usage d'industrie ou d'entrepôt :

- Stationnement automobile : la surface affectée au stationnement doit être égale à :
 - 50 % de la surface de plancher affectée aux activités
 - 10 % de la surface de plancher affectée aux ateliers

- 30 % de la surface de plancher affectée aux activités de dépôt
- Les aires de stationnement aux deux roues doivent représenter 3 % de la surface de plancher. Elles doivent être équipées de dispositif permettant de sécuriser les vélos.

6. Construction à usage de cinémas, salle de spectacle, salle de jeux etc. :

- Stationnement automobile : 1 place pour 20 m² de salle
- Les aires de stationnement aux deux roues doivent être prévues en nombre suffisant, être d'accès aisé et être équipées de dispositif permettant de sécuriser les vélos.

7. Construction à usage de restauration :

- Stationnement automobile : 1 place pour 10 m² de salle de restauration
- Les aires de stationnement aux deux roues doivent être prévues en nombre suffisant, être d'accès aisé et être équipées de dispositif permettant de sécuriser les vélos.

8. Construction à usage d'hébergement hôtelier :

- Stationnement automobile : 1 place par chambre
- Les aires de stationnement aux deux roues doivent être prévues en nombre suffisant, être d'accès aisé et être équipées de dispositif permettant de sécuriser les vélos.

9. Construction à usage d'enseignement :

- Stationnement automobile :
 - établissement de maternelle et de primaire : 1 place par classe
 - établissement du second degré (collège et lycée) : 2 places par classe
 - établissement d'enseignement supérieur : un nombre de place correspondant aux besoins de l'établissement en tenant compte de son lieu d'implantation
- Les aires de stationnement aux deux roues doivent être prévues en nombre suffisant, être d'accès aisé et être équipées de dispositif permettant de sécuriser les vélos.

10. Construction à usage hospitalier ou assimilé :

- Stationnement automobile :
 - hôpital, clinique etc. : 6 places pour 10 lits
 - maisons de repos, résidences personnes âgées etc. : 2 places pour 10 lits
 - Les aires de stationnement aux deux roues doivent être prévues en nombre suffisant, être d'accès aisé et être équipées de dispositif permettant de sécuriser les vélos.

11. Construction à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif reconnu d'utilité publique :

- Stationnement automobile : un nombre de place correspondant aux besoins de l'équipement
- Les aires de stationnement aux deux roues doivent être prévues en nombre suffisant, être d'accès aisé et être équipées de dispositif permettant de sécuriser les vélos.

**TITRE - V ELEMENTS DE PATRIMOINE ET DE PAYSAGE
IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-5 7°
DU CODE DE L'URBANISME**

<i>Eléments de patrimoine et de paysage</i>	<i>Localisation</i>
<i>Maisons en meulières à protéger</i>	4 allée de la Butte
	57 rue Emile Berthier
	17 rue Edouard Branly
	22 rue Edouard Branly
	24 rue Edouard Branly
	36 rue Edouard Branly
	38 rue Edouard Branly
	11 rue de Sainte-Geneviève
	14-16 rue de Sainte-Geneviève
	17 rue de Sainte-Geneviève
	23 rue de Sainte-Geneviève
	24-26 rue de Sainte-Geneviève
	25 rue de Sainte-Geneviève
	27 rue de Sainte-Geneviève
	29 rue de Sainte-Geneviève
	31 rue de Sainte-Geneviève
	34 rue de Sainte-Geneviève
	37 rue de Sainte-Geneviève
	39 rue de Sainte-Geneviève
	14 rue Aristide Briand
	2 rue du Four
	10 rue Danièle Casanova
	6 rue du Lancier
	16/18 rue Gambetta
	9 rue du Lancier
	10 rue du Lancier
	16 rue du Lancier
18 rue du Lancier	

	3 rue la Fontaine
	42 rue la Fontaine
	44 rue la Fontaine
	75 rue la Fontaine
	30 rue des Fusillés de la Résistance
	9 rue Léo Lagrange
	7 allée de la Sablière
	39 rue Albert Peuvrier
<i>Edifices à protéger</i>	Le «Petit Château» - 7, rue du Petit Château
	La «Maison du Cordonnier» - 1, rue des Tiphoinés
<i>Arbres à protéger</i>	53 ter rue de Sainte-Geneviève
	130 – 130 bis rue Emile Berthier
	6-8-10 Allée de la Butte
	7 rue de l'Eglise/32 rue d'Enfer (31 arbres référencés par <u>une</u> étoile au plan de zonage, et identifiés sur un plan détaillé annexé

TITRE - VI LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par une trame quadrillée spécifique (article L.151-41 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

Sous réserve des dispositions de l'article L. 423-1 du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été rendu public, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Chaque emplacement réservé est distingué au document graphique par un numéro de référence. Ces numéros sont répertoriés dans le tableau ci-après. Ce tableau indique la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite.

ARTICLE 3 - LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N°	REFERENCES CADASTRALES	DESTINATION	SURFACE	BENEFICIAIRE
1	AC 129 en partie	Chemin desservant le Bois du Mont Pipau depuis la rue du Général de Gaulle	139 m ²	Commune
2	AC 156, 157 et 350 en partie	Chemin desservant le Bois du Mont Pipau depuis l'Allée de la Butte sous le château d'eau	127 m ²	Commune
3	AC 87, 89 en partie	Acquisition des parcelles afin de rendre toute la zone N publique	820 m ²	Commune
4	AB 191,192 et 195 en partie	Création d'un chemin et d'un espace vert à proximité de l'école Pablo Picasso	433 m ²	Commune
5	Ru de Fleury – partie Est de la voie ferrée	Requalification du Ru de Fleury et aménagement d'une promenade	32 170 m ²	Commune
6	AR 60, 69 et 70 en partie	Création d'un ouvrage de dépollution en bordure du Ru de Fleury	1158 m ²	SIVOA
7	AD 17 et 20	Réalisation d'un parking paysager d'environ 100 places	3500 m ²	Commune
9	AS 436, AS 409 et AS 411 à 413	Création de jardins familiaux	1,9 ha	Commune
10	AV 207p, 289p, 288p, 166p, 168, 172p, 208p, 249, 160p, 175p, 251p, 196, 214, 228p, 255p	Liaison départementale Centre Essonne entre la RD 133 et la RD 19	4 ha	Cœur d'Essonne Agglomération
11	AM 136	Liaison piétonne entre la gare et la ZAC Gambetta	516 m ²	Commune
13	AM 122 et 123	Requalification de l'espace public devant la gare	161 m ²	Commune
14	AN 10 en partie	Elargissement de la venelle haute de la ZAC	40 m ²	Commune
15	AV 155 en partie AV 235 en partie	Création d'une aire d'accueil des gens du voyage	2 200 m ²	Commune
16	AA 8 en partie AA 9 en partie	Aménagement de voirie	152 m ²	Commune

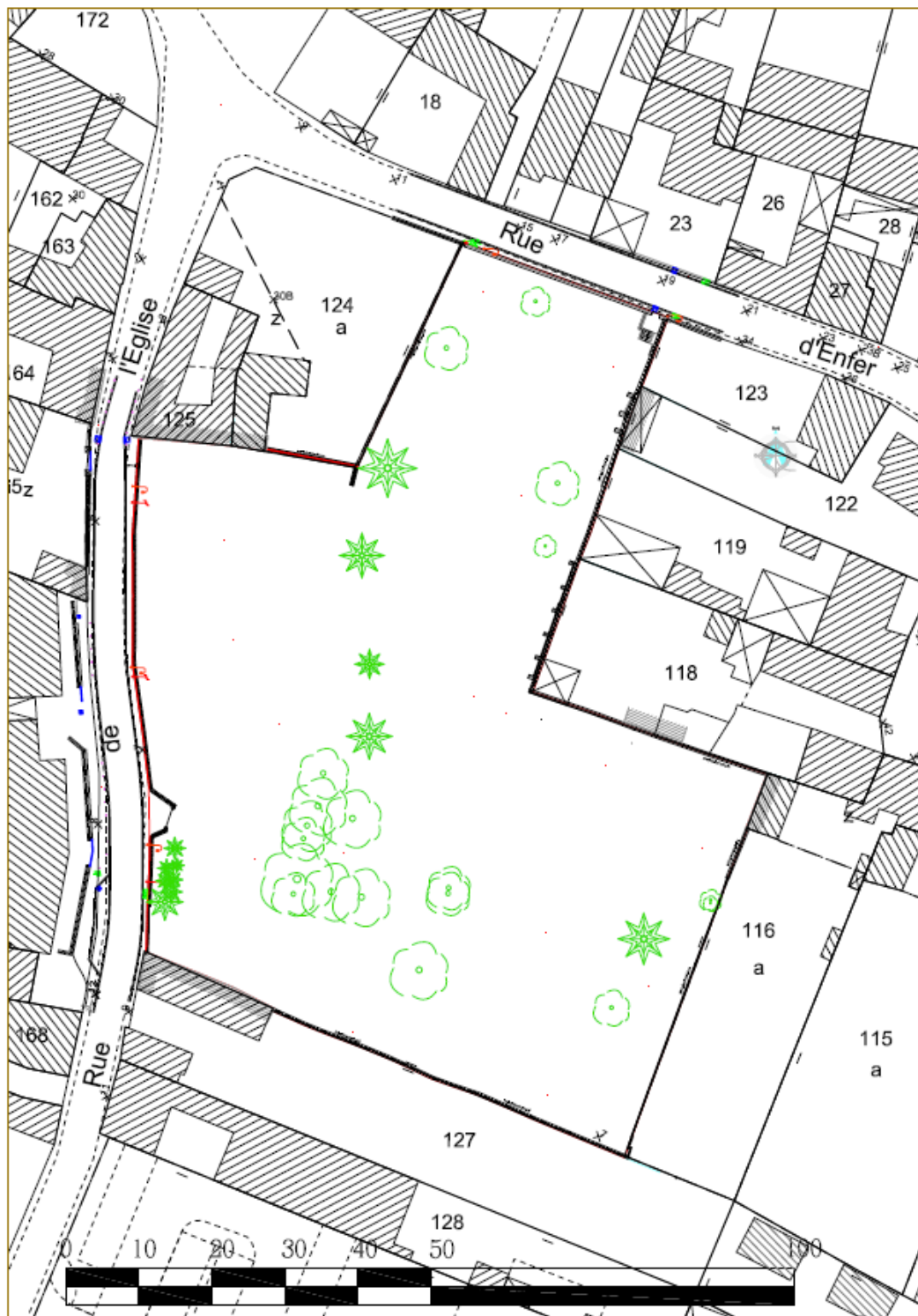
TITRE - VII LISTE DES SERVITUDES ETABLIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-2 c

Chaque servitude est distinguée au document graphique par une lettre de référence. Ces lettres sont répertoriées dans le tableau ci-après.

a	Création d'une liaison douce
c	Réalisation d'un parc urbain (environ 2ha)
d	Equipement communal (environ 2200m ²)

ANNEXE N°1

Plan de repérage des arbres identifiés 7 rue de l'Eglise / 32 rue d'Enfer



ANNEXE N°2

Annexe relative aux prescriptions ordures ménagères

Pour tout nouveau collectif, dans le cadre de l'optimisation et de la modernisation des moyens de pré-collecte la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge souhaite généraliser sur son territoire, l'implantation de **conteneurs enterrés amovibles** pour les flux d'ordures ménagères, emballages et journaux-magazines et le cas échéant pour le verre.

La mise en place de ces équipements fera l'objet d'une convention entre l'aménageur et Cœur d'Essonne Agglomération.

A ce titre, l'implantation et le dimensionnement des conteneurs enterrés devront répondre à certaines prescriptions suivantes :

Les bornes enterrées nécessitent une étude d'implantation prenant en compte le volume de déchets produits, la proximité des halls d'immeuble, la présence des réseaux et l'accès pour les véhicules de collecte.

Où planter les conteneurs :

L'emplacement des conteneurs enterrés devra répondre aux critères d'implantation suivants :

Pour les immeubles collectifs, se situer au plus près des allées d'immeubles le long des cheminements piétons les plus fréquentés et à 50 m maximum des entrées de halls d'immeubles

- Etre accessible aux piétons et aux personnes à mobilité réduite pour lesquelles les normes en vigueur seront respectées
- Etre accessible aux camions de type semi-remorque et à la grue pour la mise en place du cuvelage béton lors de la phase des travaux :
- Etre accessible au camion de collecte des déchets en évitant de perturber la circulation à l'occasion des opérations de levage et de vidage ; le véhicule de collecte doit respecter le sens de la circulation en cas de résidences fermées le collecteur aura la possibilité d'accéder sans entrave au domaine privé de la résidence.
- Ne pas se situer sur des réseaux souterrains sauf dispositions particulières
- La distance entre le système de préhension du conteneur enterré et le véhicule de collecte doit être au maximum de 5 mètres. Prévoir d'implanter les colonnes pour le verre et les ordures ménagères résiduelles dont la densité est plus importante au plus près de l'aire de stationnement du camion de collecte pour des raisons de stabilité du camion de collecte.
- Etre libre de tout objet ou obstacle pouvant gêner les usagers ou l'approche du camion de collecte
- Présenter un espace aérien libre : pas de présence d'arbres, de câbles électriques à moins de 7 m de hauteur
- Respecter la hauteur nécessaire au vidage avec la grue soit 7 mètres depuis le niveau du sol
- L'aplomb de parois extérieures du conteneur enterré doit se situer à 5 mètres minimum des lignes électriques aériennes et à 1 mètre de tout obstacle notamment des branches d'arbre une fois adulte
- Les bornes et barrières de protection seront installées à une distance supérieure à 0,80 m de l'aplomb des parois extérieures du conteneur enterré

Conditions d'accès aux conteneurs enterrés :

Concernant les voiries d'accès aux colonnes enterrées, la largeur minimale de chaussée hors obstacle en alignement droit doit être de 3,5 m minimum

La chaussée doit pouvoir supporter une charge maximale de 13 tonnes par essieu. La hauteur minimale libre de passage doit être de 4,20 m.

Lors de la collecte des cuves enterrées il est indispensable qu'il n'y ait pas d'obstacles (voitures, barrières, portail fermé à clef, murs...) lors de la collecte entre le camion du collecteur et les bornes. Le collecteur a pour consigne ne pas collecter si une voiture mal stationnée entrave la collecte (risque d'ouverture du conteneur au-dessus de la voiture par exemple). Il est donc fortement recommandé de réserver la zone de collecte par des plots pour limiter le stationnement sauvage, un trottoir surélevé, des barrières anti stationnement, des bordures en béton, des bacs à fleurs...pour permettre au camion de s'approcher au plus près de la zone de collecte (5 mètres maximum). Dans certain cas, si le système de préhension est visible depuis le lieu de stationnement du camion de collecte, il est possible de collecter la borne derrière une clôture de

faible hauteur, un muret, ou un grillage. Dans tous les cas, tous les cas particuliers seront à faire valider par la Collectivité.

Lors de la collecte il est primordial que le véhicule ait suffisamment de place pour manœuvrer aussi cette collecte n'est pas envisageable dans les voies étroites.

Les véhicules affectés à la collecte des conteneurs enterrés sont caractérisés par un rayon de braquage hors tout de 10,240 m (empâtement véhicule = 4,750 m soit un angle de braquage de 17,035 m).

Il est également important de tenir compte de la pente du terrain de la zone d'installation des conteneurs. En effet, il pourra être refusé de collecter les points présentant un risque d'instabilité du camion lors de l'opération de vidage en raison d'une pente trop importante.

Les eaux de ruissellement peuvent également s'infiltrer dans les cuves et par conséquent les inondées si les précipitations sont trop importantes dans les rues en pentes.

Evaluation de la production des déchets :

Le volume total des cuves à installer est calculé pour une fréquence de vidage hebdomadaire.

Ordures ménagères :

*Le stockage est calculé sur la base d'une production hebdomadaire de 50 litres par habitant desservi soit **un conteneur enterré de 5000 litres pour 100 habitants.***

Emballages-journaux-magazines :

*Le stockage est calculé sur la base d'une production hebdomadaire de 28 litres par habitant desservi soit **un conteneur enterré de 5000 litres pour 180 habitants.***

Verre :

Prévoir pour une densité de 300 habitants au minimum une cuve de 3 m³ à 4 m³ maximum destinée à la collecte du verre ménager.

Pour ce type d'équipement de pré-collecte dans les collectifs, le soumissionnaire est, invité à se rapprocher le plus en amont possible des services techniques de Cœur d'Essonne Agglomération.

Le service Environnement et Gestion des Déchets émet un avis favorable pour ce projet, toutefois il conviendra de valider les emplacements exacts ainsi que le nombre de bornes par point de collecte.

ANNEXE N°3

Notices présentant les dispositions techniques à mettre en œuvre par les maîtres d'ouvrages pour permettre la réalisation du schéma d'aménagement numérique.

- Accès fibre optique dans les immeubles : référentiel technique d'ingénierie et d'installation de la colonne de communication en fibre optique
- Réseau de communications électroniques : préconisation sur le génie civil à réaliser pour concevoir un réseau de communications électroniques lors de travaux de voirie et de création de zones d'aménagement
- Zones d'activité très haut débit : guide pratique à destination des aménageurs