

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
- 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.

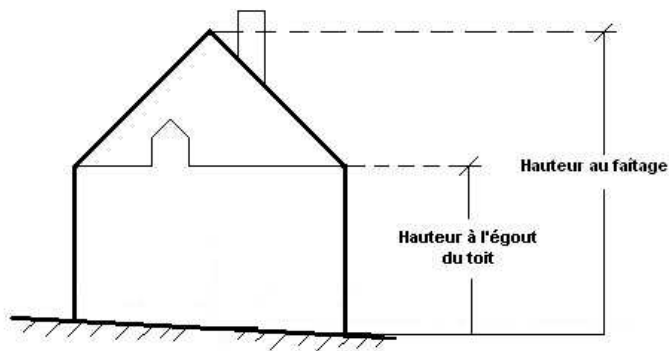
Extension : Il s'agit d'une augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction et/ou verticalement, par une surélévation.

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.