

## REGLEMENT DE LA ZONE UA

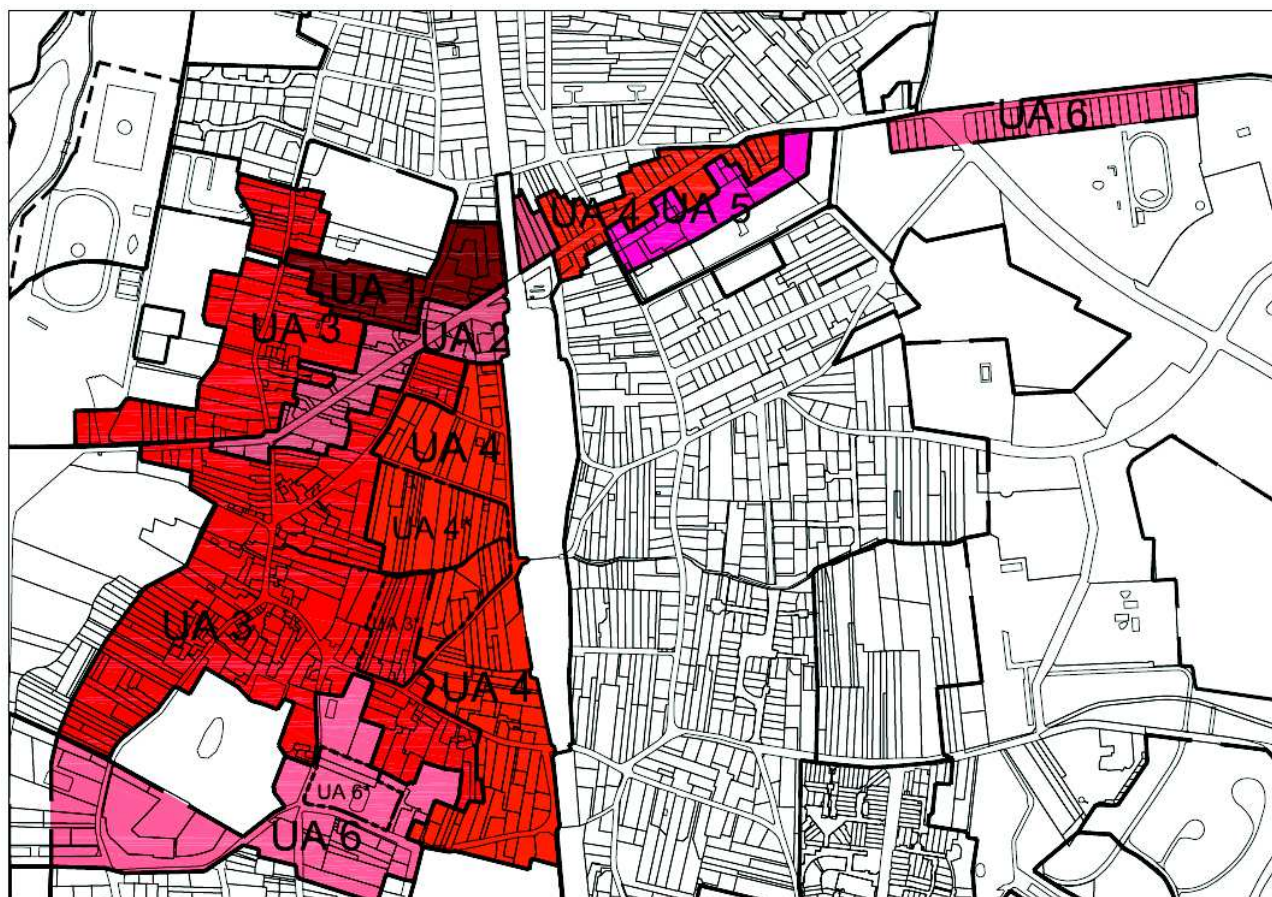
### Caractéristiques de la zone

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-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 550m<sup>3</sup> 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 m<sup>3</sup> à 4 m<sup>3</sup> 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 m<sup>2</sup>
- pour un habitat collectif de 6 à 10 logements : 10 m<sup>2</sup> minimum
- pour un habitat collectif de 11 à 20 logements : de 12 à 20 m<sup>2</sup>
- pour un habitat collectif de 21 à 50 logements : de 20 à 25 m<sup>2</sup>
- pour un habitat collectif de plus de 50 logements : 0,5 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.