

REGLEMENT DE LA ZONE UG

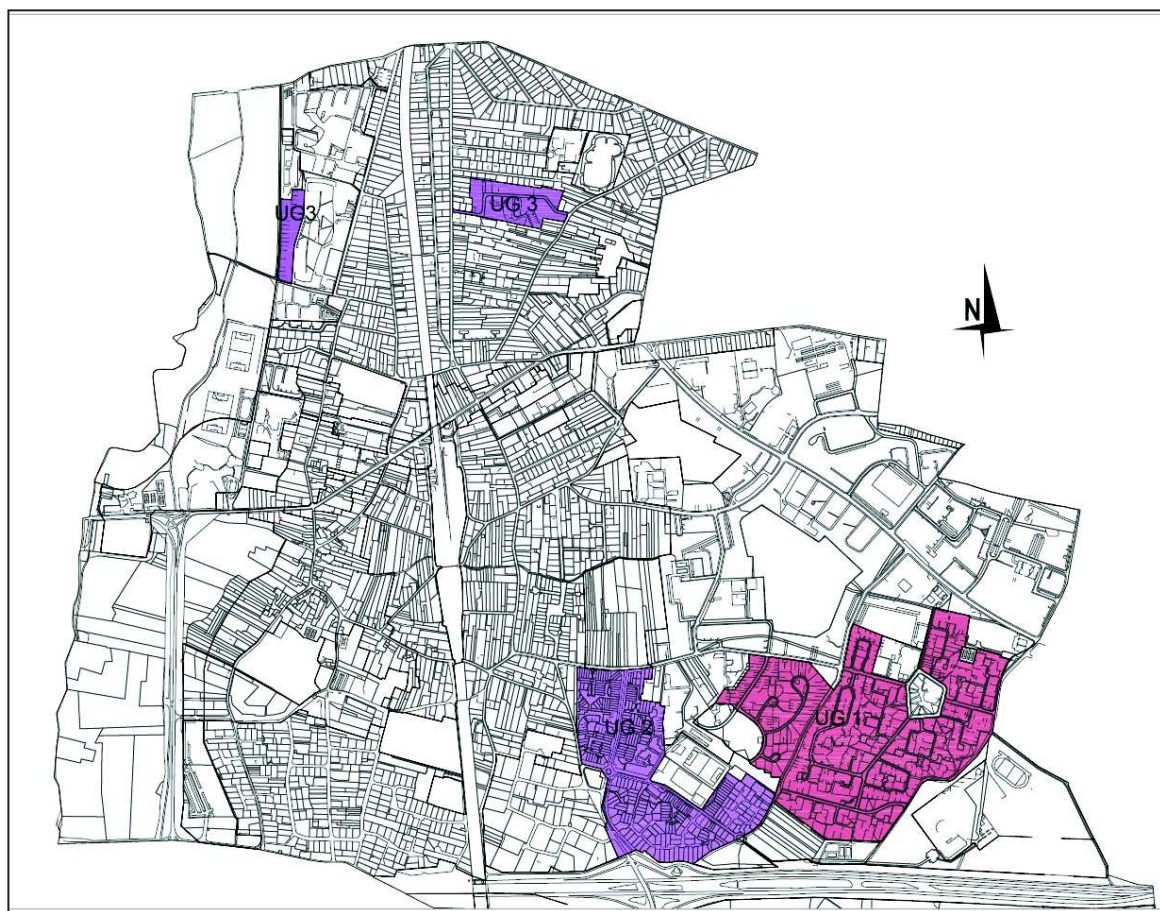
Caractéristiques de la zone

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-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 faitage.
- 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.