

REGLEMENT DE LA ZONE UI
-------------------------

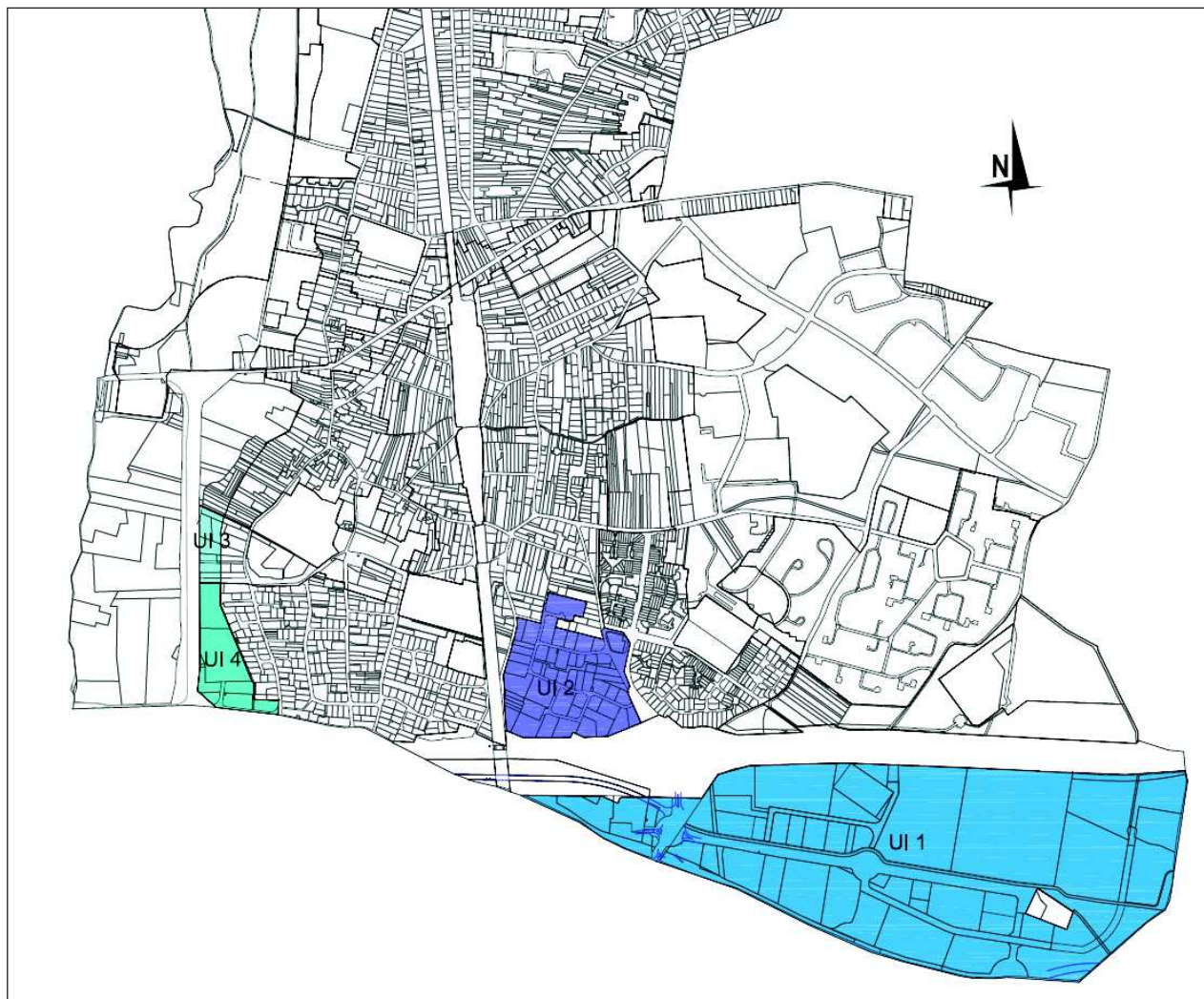
### Caractéristiques de la zone

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 résiduaires** 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 m<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.

Tout ouvrage d'évacuation des eaux pluviales d'une **aire de stationnement et de circulation de 600 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.