

REGLEMENT DE LA ZONE UI

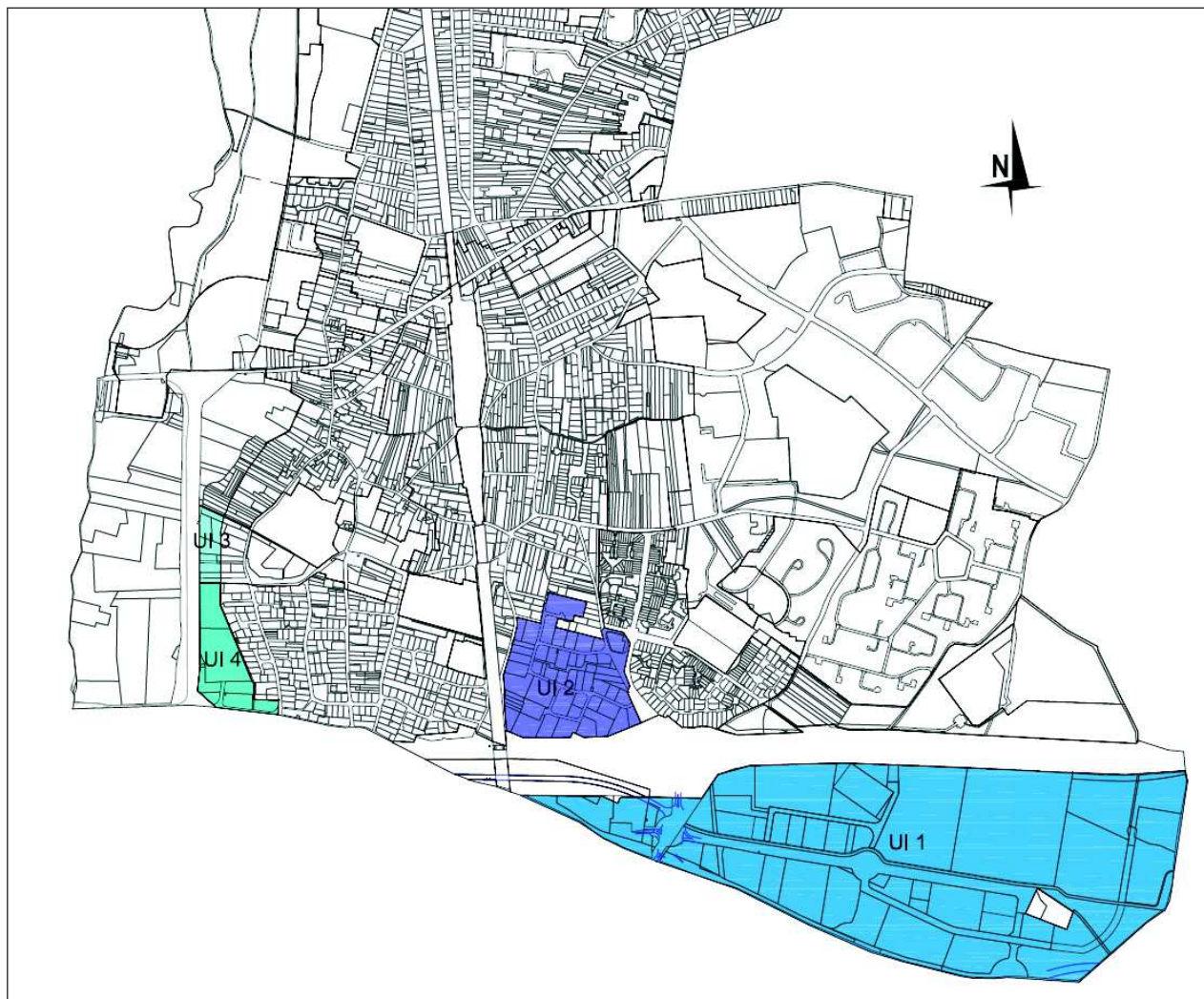
Caractéristiques de la zone

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-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.