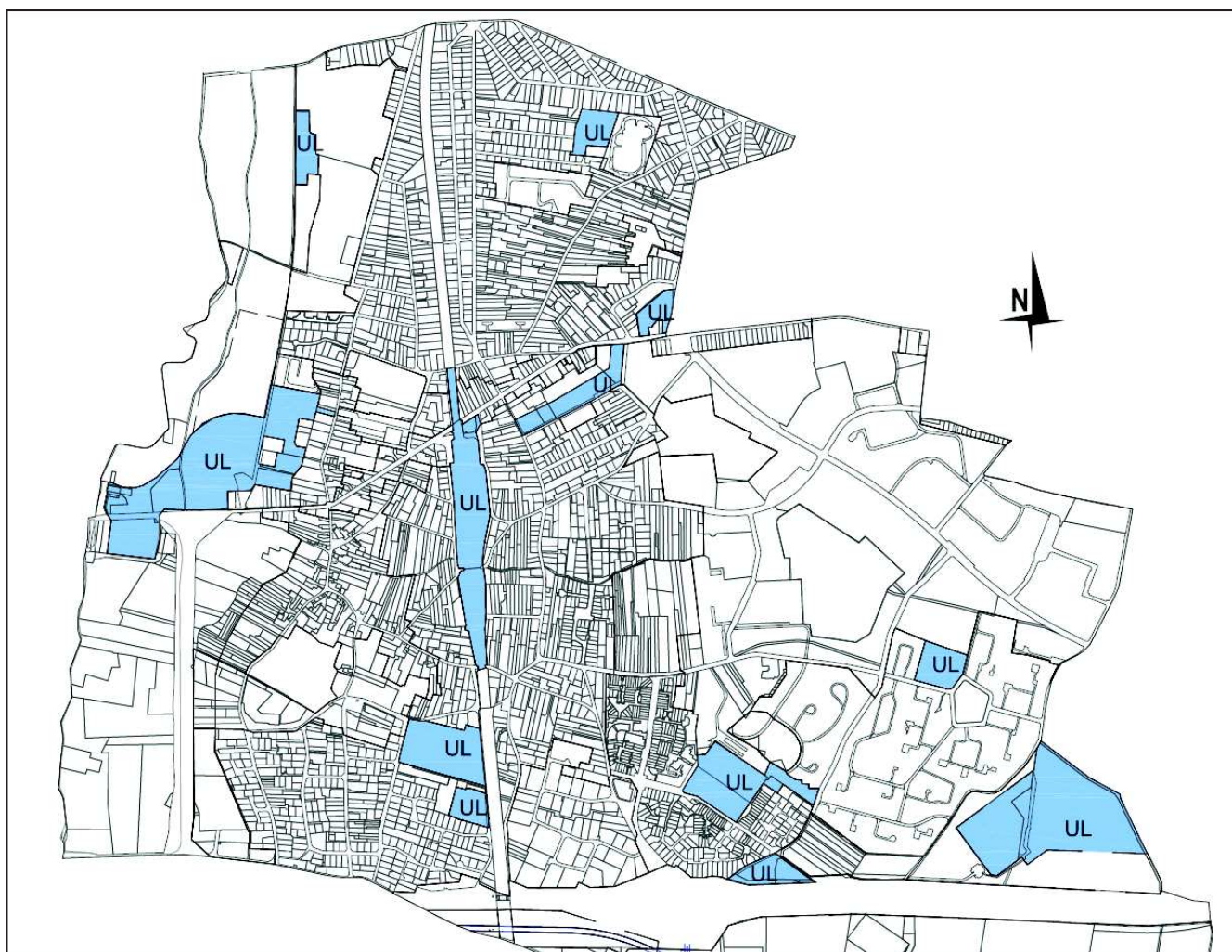


## REGLEMENT DE LA ZONE UL

### Caractéristiques de la zone

- La zone **UL** est destinée à recevoir principalement des aménagements ou des équipements publics, collectifs ou privés à destination de loisirs, de tourisme, d'éducation, de santé, socioculturels et sportifs.

PLAN DE REPERAGE DE LA ZONE UL



## Règlement de la zone UL

---

### **I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UL 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 d'hébergement hôtelier
- Les constructions à usage de bureaux
- Les constructions à usage de commerce ou d'artisanat
- Les constructions à usage d'industrie ou d'entrepôt

#### **ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Sont autorisées sous conditions particulières :

- Les constructions à usage d'équipements publics ou d'équipements d'intérêt collectif reconnus d'utilité publique à destination de loisirs, de tourisme, de sport, d'activité socioculturelle, d'éducation, d'enseignement, de formation et de santé.
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement ou au gardiennage des installations précitées.
- Les constructions et locaux techniques de faible importance nécessaires à la voirie, aux réseaux (transformateurs, bassin de rétention etc.), et à l'activité ferroviaire.
- 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 UL 3 - ACCES ET VOIRIE

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.

#### Exception :

Ne sont pas assujettis à cette règle :

- les ouvrages techniques de distribution publique d'électricité, tels que les postes de transformation, les câbles etc.

### ARTICLE UL 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 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.

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 UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet dans la zone UL.

## **ARTICLE UL 6 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Cas général : les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'**alignement** ou en **retrait** de l'alignement actuel ou futur des voies.

Cas particulier : toute construction est interdite à moins de 100 mètres de l'axe de la Francilienne sur le site du lycée Léonard de Vinci.

## **ARTICLE UL 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Cas général : toute construction doit être implantée en **retrait** des limites séparatives, la distance de retrait étant au minimum égale à **2,50 mètres**.

Exception :

Ne sont pas assujettis à cette règle :

- les ouvrages techniques de distribution publique d'électricité, tels que les postes de transformation, les câbles etc.
- les bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire

## **ARTICLE UL 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 ouvrages techniques de distribution publique d'électricité, tels que les postes de transformation, les câbles etc.
- les bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire

## **ARTICLE UL 9 – EMPRISE AU SOL**

Sans objet dans la zone UL.

## **ARTICLE UL 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Cas général : la hauteur d'une construction nouvelle est limitée à **11 mètres** à l'égout ou à l'acrotère et **14 mètres** au faîtage.

Cas particulier : pour les équipements collectifs d'intérêt général, la hauteur maximale est portée à **14 mètres** à l'égout ou à l'acrotère.

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.
- Les ouvrages unidimensionnels, tels que les pylônes, les cheminées, les supports de lignes électriques ou téléphoniques, et les antennes situées au-delà des hauteurs maximales autorisées

## **ARTICLE UL 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 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.

b) Les parements extérieurs :

- Les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades.
- Les matériaux de façade doivent être choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant.
- Sont à proscrire :
  - Les imitations de matériaux : fausses pierres, faux bois etc.
  - Les matériaux qui ne s'intègrent pas dans le paysage urbain tels que : fibrociment, PVC, tôle, plaques de béton.
  - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses.

## **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.

La hauteur totale des clôtures est limitée à **2 mètres**.

Exception :

Ne sont pas assujettis à cette règle :

- les bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire

## **ARTICLE UL 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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.

Le nombre de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est indiqué au titre IV du présent règlement.

## **ARTICLE UL 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 paysagé végétal.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison de un arbre de haute tige au moins pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage

Exception :

Ne sont pas assujettis à cette règle :

- les espaces libres de toute construction nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire