

REGLEMENT DE LA ZONE UM

Caractéristiques de la zone

Cette zone couvre principalement des infrastructures routières.

La **zone UM** correspond aux emprises de la voie RN 446, la francilienne et en partie de la voie ferrée.

PLAN DE REPERAGE DE LA ZONE UM



Règlement de la zone UM

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

ARTICLE UM 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions à usage d'habitation
- 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
- Les constructions à usage agricole ou forestier

ARTICLE UM 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions particulières :

- Les constructions de toute nature, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement de l'axe routier et ferroviaire.

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 UM 3 - ACCES ET VOIRIE

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.

ARTICLE UM 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 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.

3. Réseaux divers :

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique 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.

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 UM 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet dans la zone UM2

ARTICLE UM 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit s'implanter :

- soit en **retrait**
- soit à l'**alignement**

ARTICLE UM 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit s'implanter :

- soit en **retrait**
- soit en **limite(s) séparative(s)**

ARTICLE UM 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 **2 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 ou installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire

ARTICLE UM 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet dans la zone UM.

ARTICLE UM 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet dans la zone UM.

ARTICLE UM 11 – ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation de bâtir peut être refusée si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE UM 12 – LE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE UM 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Toutefois, ces dispositions doivent être compatibles avec les impératifs techniques de l'exploitation de la route et de la voie ferrée.