

## ZONE UM

Cette zone se situe aux marges du Plan masse centre, et de la zone UH, et est destinée à recevoir un habitat de type collectif résidentiel dans le cadre d'un projet cohérent.

Ce secteur fait l'objet d'orientations d'aménagement spécifiques qui sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et les documents graphiques.

Les opérations d'aménagement et de constructions seront instruites en termes de compatibilité avec les orientations par secteur, et en termes de conformité avec les dispositions réglementaires.

Elle n'est pas destinée aux implantations suivantes :

- Les parcs d'attraction ;
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage.

La commune d'Epinay-sur-Orge est située dans un secteur où ont été recensées des formations argileuses et marneuses ; des sinistres « sécheresses » dus à ces aléas ont été déclarés en 1990, 1992, et 1997.

En 2000, une cartographie des aléas de retrait-gonflement d'argile dans le département de l'Essonne a été réalisée par le Bureau de Recherche Géologique et Minière (BRGM). Cette carte est présentée dans la partie 3 « état initial de l'environnement » du rapport de présentation.

La commune est couverte par les :

- Plan d'Exposition aux Risques Inondation (PERI) de l'Orge, approuvé le 13 décembre 1993, qui vaut Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), depuis la publication du décret n°95- 1089, le 11 octobre 1995.
- Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Yvette, approuvé le 26 septembre 2006.

Dans les secteurs soumis à des risques "inondation", en application des articles R. 111-2 et suivants du Code de l'urbanisme, les demandes d'occupation et d'utilisation des sols peuvent être soumises à des prescriptions particulières visant à préserver les biens et les personnes contre les risques d'inondation, conformément aux dispositions en vigueur.

Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.

---

## **ARTICLE UM 1 – Occupations et utilisations des sols interdites**

---

- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'exploitation agricole ou forestière, d'entrepôt, d'industrie ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- Les dépôts à ciel ouvert de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets.

---

## **ARTICLE UM 2 – Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières**

---

- Tout projet d'occupation des sols doit être compatible avec les orientations d'aménagement définies pour chacun des secteurs.
- Les constructions ne devront pas présenter un front bâti supérieur à 30 mètres.
- Pour les activités, classées ou non, existantes à la date d'approbation du PLU, autres que celles visées à l'article 1, seuls sont admis les travaux d'aménagement et de confortation des constructions existantes.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés aux ouvrages, travaux ou constructions autorisés, nécessaires aux besoins hydrauliques, aux travaux de dépollution des sols ou de résulter d'une déclaration d'utilité publique.

---

## **ARTICLE UM 3 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées**

---

### **3.1 – Conditions de desserte\* et d'accès aux voies publiques ou privées**

Les caractéristiques des voies doivent :

- Etre adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- Permettre l'accès\* du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- Permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès\* sur celle (s) de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La localisation des accès\* des véhicules doit être choisie en tenant compte de la sécurité, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

Les voies en impasse doivent prévoir une aire de retournement pour permettre le demi-tour des véhicules.

Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ne sont pas assujettis à cette règle.

---

## **ARTICLE UM 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et réalisation d'un réseau autonome**

---

### **4.1 – Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes dans le respect des normes édictées par le règlement du service des eaux concessionnaire de la commune.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les règles en vigueur.

### **4.2 – Assainissement**

Les eaux usées et les eaux pluviales doivent être évacuées séparément.

Les caractéristiques des installations et des réseaux d'assainissement doivent être conformes aux normes édictées dans le règlement d'assainissement communal (annexes sanitaires).

#### **4.2.1 – Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement. Les conditions et les modalités de rejet des eaux usées, tant en terme qualitatif que quantitatif, doivent être conformes aux dispositions du règlement d'assainissement.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères, et les eaux usées conformes aux normes de rejet.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux usées, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

#### **4.2.2 – Eaux pluviales**

La notion de "zéro rejet" est la règle générale, et donc la solution permettant l'absence de rejet devra être recherchée.

Ces eaux seront infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés noues, bassins.

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement.

Dans les cas où l'infiltration, du fait de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, ou d'impossibilité, sous réserve de justification, les eaux seront stockées et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter au plus à 1 l/s/ha pour l'Orge et 1.2 l/s/ha pour l'Yvette de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé.

Toute aire de stationnement imperméabilisée de plus de 250m<sup>2</sup> nouvellement aménagée doit être équipée d'un débourbeur déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

### **4.3 – Réseaux divers**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être installés en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

### **4.4 – Déchets**

Pour toute création de plus de trois logements, des locaux de stockage des déchets seront aménagés pour accueillir les conteneurs de tri sélectif.

---

## **ARTICLE UM 5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

---

La superficie minimale des terrains, pour être constructible, n'est pas règlementée.

---

## **ARTICLE UM 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

---

La construction sera implantée au retrait minimum porté au document graphique, un retrait supérieur sera autorisé.

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

---

## **ARTICLE UM 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

La construction sera implantée au retrait minimum porté au document graphique, un retrait supérieur sera autorisé.

---

## **ARTICLE UM 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

### **8.1 – Dispositions générales**

L'implantation de plusieurs bâtiments non contigus est autorisée sur une même propriété à condition que la distance séparant deux constructions soit au moins égale à 8 mètres si l'une des façades comporte des baies, 16 mètres si les deux façades comportent des baies.

---

## **ARTICLE UM 9 – Emprise au sol des constructions**

---

### **9.1 – Règle générale**

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes doit être au plus égale à 30 % de la superficie totale du terrain.

### **9.2 – Dispositions particulières**

Au delà de l'emprise au sol définie ci-dessus, peuvent être autorisés :

- Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à un établissement public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie, tels que les transformateurs.

---

## **ARTICLE UM 10 – Hauteur maximale des constructions**

---

### **10.1 – Règle générale**

La hauteur\* d'une construction ne doit pas excéder 13 mètres au faitage.

---

## **ARTICLE UM 11 – Aspect extérieur**

---

Par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions nouvelles, les travaux de réhabilitation ou d'extension des constructions existantes, ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures, ne doivent porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

L'installation d'antennes paraboliques sur les façades cotés emprises publiques doit être traitée afin d'assurer leur intégration dans le paysage urbain.

### **11.1 – Façades**

Les matériaux et couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer dans un paysage urbain traditionnel et être en harmonie avec l'aspect des constructions environnantes.

Les matériaux naturels sont conseillés, ainsi que les matériaux se rapprochant des teintes des enduits traditionnels (ocre, gris clair, ou beige), proches des teintes naturelles de pierre. Les pignons et clôtures maçonnées doivent avoir le même aspect que les façades principales. Les annexes doivent être conçues en harmonie avec la construction principale.

Le ravalement doit permettre :

- De maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chainage, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements...);
- De mettre en œuvre les enduits adaptés à la construction d'origine.

### **11.2 – Clôtures**

Les clôtures à l'alignement doivent être réalisées de manière à s'intégrer au paysage urbain.

- Les murs en pierre existants doivent, dans la mesure du possible, être conservés et restaurés.
- Elles peuvent être constituées soit par des haies vives, par des grilles ou des grillages ou tout autre dispositif à clair voie comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0.80 mètre.
- Leur aspect, dimensions et leurs matériaux doivent tenir compte, en priorité, de l'aspect, des hauteurs et des matériaux des clôtures avoisinantes.
- La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

---

## **ARTICLE UM 12 – Stationnement**

---

### **12.1 – Règle générale**

Les parkings devront être réalisés, principalement, en souterrain.

La surface aménagée en aire de stationnement, y compris les dégagements, doit être au plus égale à 20 % de la superficie totale de l'unité foncière.

## **12.2 – Modalités de calcul du nombre de places**

Le nombre de places requis est différent selon la destination des constructions :

- Pour les constructions à destination d'habitation : 1.5 places par logement arrondi au chiffre supérieur.

Toutefois pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est imposé qu'une place par logement. (Article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme),

- Pour les constructions à destination d'activités artisanales, de commerces, services, bureaux : une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher affectée à l'activité,
- Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier : 1 place pour 2 chambres,
- Pour les équipements publics ou privés d'intérêt collectif : le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en fonction de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement ou de leur type de fréquentation.
- Places visiteurs : 1 place pour 3 logements.

## **12.3 – Le stationnement des deux roues non motorisés**

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement couvertes et accessibles facilement depuis l'espace public doivent être réalisées pour les véhicules deux roues non motorisés :

- Pour les constructions à destination d'habitation : 1 emplacement par logement
- Pour les constructions à usage de services et bureaux : 1 emplacement pour 125 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher créée.

---

## **ARTICLE UM 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations**

---

### **13.2 – Espaces libres et plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible. En cas d'impossibilité manifeste, il sera procédé à un remplacement de qualité au moins équivalente en essence.

Au minimum 60 % des surfaces libres de constructions doivent être aménagés en espaces verts ou aires de jeux paysagées.

Les aires de stationnement extérieures et les cheminements piétons doivent être traités en aménagement paysager comprenant des plantations.

Lors de toute opération de construction, d'extension, de transformation ou de changement d'affectation de locaux à usage d'activité, l'aménagement paysager des abords de la construction doit être réalisé.

---

## **ARTICLE UM 14 – Coefficient d'Occupation des Sols**

---

Le coefficient d'occupation des sols est limité à 0,60.

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas applicable aux équipements publics ou privés d'intérêt collectif.