

ZONE UA

Cette zone correspond aux centres agglomérés anciens traditionnels.

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 dûs à ces aléas ont été déclarés en 1991, 1993, 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 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 du règlement (chapitre 1 du présent règlement); les termes identifiés "*" font l'objet d'une définition.

ARTICLE UA 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 UA 2 – Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Les affouillements* et exhaussements* du sol, à condition d'être liés aux ouvrages, travaux ou constructions autorisés, ou nécessaires aux besoins hydrauliques, ou aux travaux de dépollution des sols ou de résulter d'une déclaration d'utilité publique.

ARTICLE UA 3 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée en bonne état de viabilité.

Les voies de desserte* doivent :

- 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.
- Etre adaptées au nombre de logements desservis, à savoir :
 - Entre un et trois logements : une voirie de 3,5 mètres minimum de largeur
 - Entre quatre et neuf logements : une voirie de 5 mètres minimum de largeur
 - Dix logements et plus : une voirie de 8 mètres minimum de largeur

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.

Cependant, des travaux d'extension ou de surélévation sont tolérés sur des constructions existantes implantées sur des terrains qui sont desservis par une ou plusieurs voies d'une largeur inférieure à 3 mètres.

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage suffisante pour les besoins de l'opération projetée.

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 devront avoir des accès adaptés à leur usage.

ARTICLE UA 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 sanitaire départemental et celui 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

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

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

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères, et les eaux usées non traitées 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 250 m² 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 UA 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

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

ARTICLE UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

6.1 - Modalités d'application de la règle

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.

6.2 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées à l'alignement.

6.3 - Dispositions particulières

Une implantation en recul de l'alignement peut être tolérée ou imposée dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, surélévation ou d'amélioration des constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, dans le prolongement de l'existant.
- Lorsque le terrain d'assiette de la construction est limitrophe de plusieurs voies, un retrait de 4 mètres minimum peut être établi sur l'une de ces voies, dès lors que l'implantation de la construction s'insère harmonieusement dans son environnement;
- Les constructions le long de la route de Corbeil seront implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement.
- Les constructions nouvelles peuvent admettre des décrochés de façade pour rythmer l'espace urbain.
- Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie, tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait de 1.5 mètres minimum.

ARTICLE UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Règles d'implantation

7.1.1 - Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

- Terrain dont la largeur est égale ou inférieure à 12 mètres
 - Les constructions doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales.
- Terrain dont la largeur est supérieure à 12 mètres
 - Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites latérales.

7.1.2 – Implantation par rapport aux limites de fonds de terrain

Les constructions peuvent être implantées sur la limite de fond de terrain ou en retrait de cette limite.

7.2 – Modalités de calcul des retraits

- Un retrait de 3 mètres est obligatoire.
- Un retrait de 8 mètres est obligatoire si la façade intéressée comporte des baies.

7.3 - Dispositions particulières

Les travaux d'extension, surélévation ou d'amélioration des constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, sont tolérées dans le prolongement de l'existant.

ARTICLE UA 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 principales soit au moins égale à :

- 3 mètres, si la façade ne comporte pas de baies.
- 6 mètres, si la façade comporte des baies.

8.2 - Dispositions particulières

Les travaux d'extension, de surélévation, ou d'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont tolérées.

ARTICLE UA 9 – Emprise au sol des constructions

L'emprise* au sol des constructions y compris les constructions annexes* doit être au plus égale à 60% de la superficie totale du terrain.

En outre, les constructions annexes non contiguës à la construction principale ne doivent pas occuper plus de 20% de la surface autorisée par le coefficient des sols. (Surface de Plancher)

ARTICLE UA 10 – Hauteur maximale des constructions

10.1 - Règle générale

- La hauteur* de toute nouvelle construction principale ne doit pas excéder 13 mètres au faitage*.
- La hauteur des constructions annexes ne doit pas excéder 2, 5 mètres à l'égout du toit et 4 mètres au faitage.

10.2 - Dispositions particulières

Des travaux d'aménagement et d'extension sur des constructions dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximale, définie à l'article ci-dessus, sont tolérés dans la limite de la hauteur de la dite construction avant travaux.

Cette extension ne doit pas excéder 30% de l'emprise au sol initiale de la construction à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE UA 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 doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain.

Les murs en pierre existants doivent, autant que possible, être conservés et restaurés.

Elles peuvent être constituées par des grilles ou des grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 mètres.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 m, à partir du sol apparent avant travaux, ou du niveau du trottoir.

Les murs en pierre existants doivent, dans la mesure du possible être conservés et restaurés. Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques doivent, autant que possible, être intégrés à la clôture.

ARTICLE UA 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lors de toute opération de construction ou d'extension, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes.

En cas de changement de destination d'un bâtiment existant, le nombre de places exigibles est le même que pour une construction neuve.

12.1 – Normes de stationnement

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

- Pour les constructions à destination d'habitation : 2 places par logement,

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 m² de Surface de Plancher affectée à l'activité,
- Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier : 1 place pour 2 chambres,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places des stationnements à aménager est déterminé en fonction de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement, ou de leur type de fréquentation,

Les dimensions des places de stationnement seront :

- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2,5 mètres

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux,...) les normes différentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

En cas de réhabilitation ou restauration des bâtiments destinés à l'habitat, lorsqu'il n'y a pas de création de logement supplémentaire, il n'est pas exigé de nouvelle place de stationnement.

12.2 – Le stationnement des deux roues non motorisées

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 : un emplacement par logement ;
- Pour les constructions à usage de services et bureaux : un emplacement pour 125 m² de Surface de Plancher créée.

12.3 – En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En cas de difficultés, justifiées par des raisons technique (nature du sol ...), architecturales ou urbanistique, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu de ces obligations soit en réalisant les places de stationnement sur un terrain distinct, situé dans un rayon de 300 mètres, soit dans les conditions fixées par l'article L.332 – 7-1 du code de l'urbanisme, c'est-à-dire en versant une participation pour non réalisation d'aires de stationnement.

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

Pour les constructions nouvelles, 10 % minimum de la superficie de terrain devra faire l'objet d'un aménagement paysager en pleine terre (on entend par espace de pleine terre un aménagement constitué d'au moins 50 cm de terre végétale)

Dans le quartier du Breuil (Rue de Rivoli, Rue du Breuil, Place du 24 août, Rue de Chevreuse, Rue de la Montage, Rue de Villemoisson), la superficie du terrain dédiée à cet aménagement paysager en pleine terre devra être au moins de 40 %.

Toutefois ce pourcentage n'est pas applicable en cas de travaux d'extension ou de surélévation de constructions existantes.

ARTICLE UA 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

14.1 Dispositions générales

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,80.

14.2- Dispositions particulières

Dans les opérations de lotissement ou de permis valant division, le règlement de construction peut fixer la répartition de la surface hors œuvre nette autorisée en fonction du coefficient d'occupation des sols applicable au terrain d'assiette de l'opération entre les différents lots.

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.