

---

## **ZONE UG**

---

Cette zone à caractère résidentiel est composée d'un habitat pavillonnaire groupé.

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 UG 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 UG 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 UG 3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

---

### **3.1 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées**

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

Les caractéristiques des voies de desserte\* 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.

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 permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

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

---

## **ARTICLE UG 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 dans le règlement sanitaire départemental et 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 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 300 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette, des locaux de stockage des déchets seront aménagés pour accueillir les conteneurs de tri sélectif.

---

### **ARTICLE UG 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

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

---

## **ARTICLE UG 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 nouvelles doivent être implantées en recul\* de l’alignement\* avec un minimum de 4 mètres.

### **6.3 – Dispositions particulières**

Une implantation différente, peut être tolérée ou imposée dans les cas suivants :

- Les constructions nouvelles situées sur un terrain faisant l’angle de deux voies peuvent être implantées avec un retrait moindre sur l’une de des voies, avec un minimum de 2,5 mètres ;
- Lorsqu’il s’agit de travaux d’extension, surélévation ou d’amélioration de la construction existante à la date d’approbation du PLU, dans le prolongement de la construction existante.
- Equipements 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 peuvent être implantés à l’alignement.

---

## **ARTICLE UG 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

### **7.1 - Règle d’implantation**

#### **7.1.1 – Règle générale**

Les constructions peuvent être implantées :

- Sur une ou les deux limites séparatives latérales ;
- En retrait des limites séparatives d’au moins 2,50 mètres ;

- En retrait de 8 mètres si la façade intéressée comporte des baies.

### **7.1.2 – Dispositions particulières**

Les travaux d'extension, surélévation ou d'amélioration de la construction existante à la date d'approbation du PLU, et implantées différemment de la règle ci-dessus, sont tolérés, dans le prolongement de l'existant.

---

## **ARTICLE UG 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

### **8.1 – Dispositions générales**

La distance séparant deux constructions doit au moins être égale à :

- 8 mètres dans le cas où une des façades concernées comporte des baies.
- 2,5 mètres dans le cas où les murs sont aveugles.

### **8.2 - Dispositions particulières**

- Les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU et implantées différemment de la règle énoncée ci-dessus, sont tolérés.

---

## **ARTICLE UG 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

### **9.1 - Règle générale**

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes doit au plus être égale à 50 % de la superficie totale du terrain.

---

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

---

### **10.1 - Règle générale**

La hauteur\* de toute nouvelle construction principale ne doit pas dépasser :

- UG1 (Mauregard, Bas Follets) 13 mètres
- UG 2 (Cottages, Domaine du Par) 10 mètres

La hauteur des constructions annexes ne doit pas excéder 5 mètres au faîtage.

### **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.

---

## **ARTICLE UG 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, sites, 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 le 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.

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 UG 12 – STATIONNEMENT

---

### 12.1 – Normes de stationnement

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

- Pour un logement, 1.5 places arrondie au nombre supérieur .

Toutefois pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, une place par logement. (Article L.123-2-1 de la loi contre l'exclusion).

- Pour les constructions à destination d'activités bureaux, services : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SHON affectée à l'activité.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou 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.

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

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 de 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.

---

## **ARTICLE UG 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES\*, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

---

### **13.1 – Les espaces libres 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.

Au minimum 10 % des surfaces libres de construction doivent être aménagés en espaces verts.

Lors de toute opération de construction, d'extension, de transformation ou de changement d'affectation des locaux à usage d'activité, l'aménagement paysager des abords de la construction doit être réalisé. Les constructions réalisées sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

### **13.2 – Éléments de paysage à préserver**

Si des bâtiments empiètent sur ces éléments de paysage, l'emprise sur ces espaces ne doit pas dépasser 20 %. Une superficie équivalente devra être restituée en espaces paysagers.

---

## **ARTICLE UG 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Non règlementé.