

## **ZONE UI**

Cette zone est située au sud-est de la commune, dans le quartier dit des Rossays.

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 UI 1 – Occupations et utilisations des sols interdites**

---

- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'habitat, d'exploitation agricole ou forestière.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- Les dépôts à ciel ouvert de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2.

---

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

---

- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'habitation, de moins de 75 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher dès lors qu'elles sont liées et nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement des activités autorisées.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en particulier les constructions, les ouvrages, les installations et les infrastructures de transport ferroviaire nécessaires à la réalisation du projet de Tram-Train Massy Evry.
- Les dépôts temporaires de matériaux divers exclusivement liés à la réalisation du Tram-Train Massy Evry.

---

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

---

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

Les caractéristiques des voies doivent :

- Etre adaptées à l'importance et à la destination des constructions, ouvrages, entreprises, 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 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 envisagée.

---

## **ARTICLE UI 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 250 m<sup>2</sup> nouvellement aménagée doit être équipée d'un déboureur 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**

Des locaux de stockage des déchets doivent être aménagés pour accueillir les conteneurs de tri sélectif.

---

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

---

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

---

## **ARTICLE UI 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 en recul de l'alignement\* avec un minimum de 5 mètres.

Cette règle d'implantation s'applique également aux pré-enseignes et signalétiques indépendantes de la construction.

## **6.3 – Dispositions particulières**

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 1,50 mètre.

---

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

---

### **7.1 Règle d'implantation**

Les constructions doivent s'implanter à 5 mètres en retrait des limites séparatives. Cette règle d'implantation s'applique également aux pré-enseignes et signalétiques indépendantes de la construction.

### **7.2 - Dispositions particulières**

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 en limite séparative ou en retrait de 1,50 mètre.

---

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

---

### **8.1 – Règle générale**

L'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain est autorisée à condition que la distance séparant les deux constructions soit au moins égal à 6 mètres.

---

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

---

### **9.1 - Règle générale**

L'emprise au sol\* des constructions doit être au plus égale à 50 % de la superficie totale du terrain.

---

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

---

### **10.1 - Règle générale**

La hauteur\* de toute nouvelle construction ne doit pas excéder 9 mètres.

### **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 UI 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.

### **11.1 - Façades**

Les matériaux et couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer dans un paysage urbain traditionnel afin que l'aspect extérieur des constructions s'harmonise avec les espaces végétalisés des marges de reculement.

### **11.2 - Clôtures**

Les clôtures sur rue doivent être implantées à l'alignement.  
La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

---

## **ARTICLE UI 12 – Stationnement**

---

### **12.1 – Normes de stationnement**

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

- Pour les constructions à destination d'habitation : 1 place par logement de fonction ;
- Pour les constructions à destination de services et de bureaux : une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher,
- Pour les constructions à destination d'activités industrielles et artisanales ou de commerce : une place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher,
- Pour les constructions à destination d'entrepôts : 1 place par 100 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher,
- 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.

Les dimensions des places de stationnement seront :

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

---

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

---

Les espaces libres de construction, les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur une superficie au moins égale à 20 % de celle du terrain.

Au minimum 50 % des marges de reculement doivent être traitées en espaces verts

Les installations nuisantes doivent être masquées par des plantations à feuillage persistant.

Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées avec un aménagement paysager avec des plantations.

---

## **ARTICLE UI 14 – Coefficient d’Occupation des Sols**

---

Le coefficient d’occupation des sols est fixé à 0.35.

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

Le coefficient d’occupation des sols n’est pas applicable aux équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l’eau, à la distribution d’énergie tels que les transformateurs.