

## **ZONE UPM**

Cette zone correspond au périmètre Centre ville.

Ce secteur a fait l'objet, lors de la révision du POS de 1995, d'une identification et de l'élaboration d'un règlement et d'un document graphique spécifiques

Cette zone 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.

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 UPM 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 UPM 2 – Occupation et utilisation 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 bien résulter d'une déclaration d'utilité publique.

- Les travaux de confortation et d'extension, limités à 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, pour les constructions existantes ne respectant pas les dispositions du Plan Masse.

---

## **ARTICLE UPM 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 nouvelles en impasse n'ayant pas d'aire de retournement, ou ayant des caractéristiques ne permettant pas le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, doivent comporter un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères, facilement accessible et à proximité de la voie à laquelle elle est connectée.

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 UPM 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 le 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 caractéristiques des installations et des réseaux d'assainissement doivent être conformes aux normes édictées dans le règlement d'assainissement communal.

### **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 trois logements, des locaux de stockage des déchets seront aménagés pour accueillir les conteneurs de tri sélectif.

---

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

---

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

---

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

---

### **6.1 – Règle générale**

Les constructions par rapport aux voies et emprises publiques\* seront implantées sur les limites portées au document graphique du PLU.

---

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

---

### **7.1 – Règle d'implantation**

La construction devra être implantée conformément aux indications portées au document graphique.

- Un retrait est de 8 mètres est obligatoire si la façade intéressée de la construction comporte des baies.
- Un retrait de 4 mètres, ou en limite séparative dans le cas où la façade intéressée comporte des châssis à verre translucide, ou des pavés de verre.

### **7.2 – Dispositions particulières**

Les travaux d'extension, de surélévation, ou d'amélioration de construction existantes à la date d'approbation du PLU sont tolérés.

---

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

---

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus ; cette distance est portée à 8 mètres en face de toute baie

- *Les bâtiments annexes :*

La construction d'un bâtiment annexe est autorisée sur une propriété supportant un bâtiment principal.

Une distance de 4 mètres est imposée entre le bâtiment principal et l'annexe projetée.

---

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

---

L'emprise au sol\* des bâtiments annexes, garages et dépendances se conformera aux indications portées sur le document graphique.

Les alignements en sous-sol, seront obligatoirement implantés à l'alignement de la limite constructible sur rue ; s'ils vont au-delà de la limite constructible en coeur d'îlot, la plus éloignée de la rue, la partie de parking située au-delà de cette limite devra être recouverte par 80 cm de terre végétale.

L'emprise au sol des bâtiments de 2 niveaux ne pourra dépasser 10 mètres, celle des bâtiments de 3 et 4 niveaux n'excèdera pas 12 mètres.

Cette emprise pourra être augmentée de 3 mètres, uniquement en rez-de-chaussée, en cas d'installation de commerce ou d'activités.

---

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

---

### **10.1 – Règle générale**

La hauteur de toute nouvelle construction principale ne doit pas excéder la hauteur indiquée au document graphique.

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

### **10.1.1 – Dispositions particulières**

Une hauteur plus importante est admise pour les travaux d'aménagement et d'extension des constructions dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximale définie à l'article ci-dessus.

Ces travaux ne doivent pas avoir pour conséquence d'accentuer la non conformité à la règle, ce qui exclut notamment de surélever la dite construction.

## **ARTICLE UPM 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. Les pignons et clôtures maçonnées doivent être traités de la même manière que les façades principales.

Lors de constructions implantées à des alignements différents, il sera exigé que le constructeur assure le raccordement architectural avec les constructions existantes, notamment, traitement des pignons dénudés et des sols.

### **11.2 – Clôtures**

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

Les clôtures sur rue sont implantées à l'alignement.

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 mètre.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres, 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.

---

## **ARTICLE UPM 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, d'extension, de transformation ou de rénovation ou de changement d'affectation de locaux il doit être réalisé des aires de stationnement, en souterrain, selon les dispositions suivantes.

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

- Habitat : 2 places par logement
- Constructions à destination de commerces, d'activités artisanales, de services, de bureaux: une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

#### *Largeur des accès*

Sens unique	:	2.50 mètres
Double sens (- 30 voitures)	:	3.50 mètres
(+30 voitures)	:	6.00 mètres

Les parkings pourront être réalisés en surface 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) ;
- La réhabilitation (sans création de Surface de Plancher), prise en compte du droit acquis ;
- Les extensions (dont la Surface de Plancher n'excède pas 1/3 de celle existante sur la parcelle) ;
- les opérations de 10 logements ou moins ;

Pour toute autre opération, le stationnement devra impérativement s'effectuer en souterrain.

Les dimensions des places de stationnement seront :

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

### **12.2 – Dispositions particulières**

Lorsqu'un alignement des constructions en retrait de 11 mètres par rapport à l'axe de la rue est inscrit au document graphique, il sera tenu compte du nombre de places créées sur l'emprise qui sera cédée à la commune.

Le nombre de places sera calculé de en divisant la largeur de la parcelle par 2,30 mètres, (arrondi au chiffre supérieur).

Ces places de stationnement sur rue seront comptabilisées, en priorité, pour le stationnement exigé pour les commerces ou activités.

Les parkings en sous-sol devront être équipés d'une plateforme permettant le retournement des véhicules afin d'éviter que le dégagement se fasse sur rue.

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

---

### **13.1 – 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 10 % des surfaces libres de constructions 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'activités, l'aménagement paysager des abords de la construction doit être réalisé.

---

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

---

Le coefficient d'occupation des sols\* n'est pas réglementé.