

## **ZONE UB**

Cette zone correspond aux deux grands domaines de la Fondation Franco Britannique de Sillery UB1 et de l'hôpital de Perray-Vaucluse UB2 et UB3; elle est à vocation sanitaire et sociale.

Elle n'est pas destinée aux implantations suivantes :

- Les parcs d'attraction
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes 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 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 UB 1 – Occupations et utilisations des sols interdites**

---

- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, d'exploitation agricole ou forestière, d'entrepôt, commerce, industrie, et artisanat ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;

- Les dépôts à ciel ouvert de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets.

---

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

---

- Les constructions à destination d'habitation dès lors qu'elles sont liées et nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement des constructions, ouvrages ou travaux à destination d'équipements d'éducation, sanitaires ou sociaux publics ou d'intérêt collectif...
- 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 UB 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 UB 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**

#### **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.

---

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

---

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

---

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

---

### **6.1 – Modalités d'application de la règle**

#### **6.1.1 – Champ d'application**

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

### **6.2 – Règle générale**

Les constructions devront être implantées avec un retrait au moins égal à 5 mètres.

### **6.3 – Dispositions particulières**

Une implantation différente, avec un retrait moindre, peut être tolérée ou imposée dans les cas suivants :

- Constructions nouvelles situées à proximité de constructions existantes, pour des raisons d'homogénéité du site, ou d'intégration des constructions dans le milieu environnant,
- 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,

- 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 sera autorisée à l'alignement, ou en retrait de 1.5mètres minimum.

---

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

---

### **7.1 – Règle générale**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 5 mètres.

### **7.2 – Dispositions particulières**

Une implantation différente est tolérée ou imposée dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, surélévation ou d'amélioration des constructions existantes ;
- Lorsqu'un ensemble paysager protégé au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme est identifié sur le terrain, l'implantation de la construction ou les travaux d'extension de la construction sont déterminés pour le préserver et répondre à sa mise en valeur ;
- Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie telle que les transformateurs peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait de 1,50 mètre minimum.

---

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

---

### **8.1 – Règle générale**

L'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété est autorisée à condition que la distance les séparant soit au moins égale à :

- 8 mètres, si la façade intéressée comporte des ouvertures.
- 4 mètres, si la façade intéressée ne comporte pas d'ouverture.

### **8.2 - Dispositions particulières**

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

- Pour des raisons techniques justifiées liées au fonctionnement ou à la nature de l'installation ;
- Lorsqu'un ensemble paysager identifié et protégé au titre des articles L.130-1 ou L.123-1-5 du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction ou les travaux d'extension de la construction sont déterminés pour le préserver et répondre à sa mise en valeur.

---

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

---

L'emprise au sol\* n'est pas règlementée.

---

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

---

### **10.1 – Règle générale**

La hauteur\* d'une construction ne doit pas excéder 15 mètres au faitage.

Pour les équipements publics ou d'intérêts collectifs (santé, éducation ...), la hauteur maximum est fixée à 16 mètres au faitage.

---

## **ARTICLE UB 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.

Les **clôtures** doivent être conçues 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 mètres.

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.

Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques doivent, autant que possible, être intégrés à la clôture.

---

## **ARTICLE UB 12 – Stationnement**

---

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

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

Les aires de stationnement doivent être aménagées de façon à s'intégrer au site.

Le nombre de places requis doit correspondre aux besoins des constructions ou installations notamment les équipements publics ou collectifs, ou liés à un service public, ou en présentant les caractéristiques.

---

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

---

### **13.1 – Espaces boisés classés**

Les espaces inscrits aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.130-1 du code de l'urbanisme qui précise notamment que le classement interdit tout changement d'affectation, ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création du boisement.

### **13.2 – Les éléments de paysage à préserver**

Les éléments de paysage repérés au document graphique, au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme doivent être conservés sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen.

---

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

---

Le coefficient d'occupation des sols est porté au document graphique.

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à :

- UB 1 0.25, pour le Domaine de Sillery
- UB 2 0.25, pour le site de Perray-Vaucluse
- UB 3 0.35 pour le secteur du terrain de sports et de l'internat de l'hôpital Perray Vaucluse.