

ZONE AU 1

Cette zone est située sur le plateau autour de la Croix ronde, en limite de Ballainvilliers.

Elle est destinée à recevoir une extension de l'agglomération à dominante activités, dans le cadre d'une urbanisation cohérente et doit être protégée contre une urbanisation diffuse qui compromettrait son aménagement.

Cette zone est ouverte à l'urbanisation au sens de l'article R. 123 - 1 du code de l'urbanisme, dans la mesure où les dispositions du règlement fixent les conditions d'un aménagement cohérent.

Elle n'est pas destinée aux implantations suivantes :

- 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.

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.

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.

Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.

ARTICLE AU1 – 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

ARTICLE AU1 - 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Hormis les constructions et installations autorisées ci-dessous, l'ouverture de cette zone à l'urbanisation est soumise à une modification ou à une révision du PLU.

Les occupations et utilisations du sol admises sont celles projetées lors de la réalisation d'équipements publics sous réserves qu'elles ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone.

ARTICLE AU1 - 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 bonne état de viabilité.

Les 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.

ARTICLE AU 1 - 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 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

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

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 recherche de solution permettant l’absence de rejet dans le réseau est la règle générale. 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 le cas où l'infiltration du fait de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé.

Toute aire de stationnement imperméabilisée de plus de 250m² 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

Pour toute création de plus de 300 m² de surface hors œuvre nette, des locaux de stockage des déchets seront aménagés pour accueillir les conteneurs de tri sélectif.

ARTICLE AU1 - 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

ARTICLE AU1 - 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées en retrait par rapport à l'alignement. Ce retrait doit être, au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade avec un minimum de 7 mètres.

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 devront être implantés en retrait par rapport à l'alignement. Ce retrait doit être, au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade avec un minimum de 7 mètres.

ARTICLE AU1 - 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives. Ce retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade en vis-à-vis avec un minimum de 5 mètres.

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 devront être implantés en retrait par rapport à l'alignement. Ce retrait doit être, au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade avec un minimum de 2 mètres.

ARTICLE AU1 - 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Article non règlementé.

ARTICLE AU1 - 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non règlementé.

ARTICLE AU1 - 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Article non règlementé.

ARTICLE AU1 - 11 – ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

Article non règlementé.

**ARTICLE AU1 - 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN
MATIÈRE DE CRÉATION D’AIRES DE STATIONNEMENT**

Article non règlementé.

**ARTICLE AU1 - 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN
MATIÈRE DE RÉALISATION D’ESPACES LIBRES*, D’AIRES
DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Article non règlementé.

**ARTICLE AU1 - 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES
SOLS**

Article non règlementé.