

ZONE A

Cette zone correspond aux espaces agricoles.

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.

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

ARTICLE A 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, d'entrepôt ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- Les dépôts à ciel ouvert de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets.

ARTICLE A 2 – Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

- Les constructions d'exploitation et à usage d'habitation à condition d'être directement liées et nécessaires à l'exercice d'une exploitation agricole d'au moins ½ Surface Minimum d'Installation (SMI) fixé par arrêté préfectoral.

- Les activités de loisirs, éducatives, d'hébergement et de restaurations liées au tourisme vert dès lors qu'elles sont développées dans le cadre d'une exploitation agricole et réalisées dans les bâtiments existants.

ARTICLE A 3 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, adapté à l'importance et à la destination des constructions qu'il doit desservir, et qui répondent aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.

Le terrain doit être desservi par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la destination des constructions projetées. Ces voies de desserte doivent répondre aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.

ARTICLE A 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

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies, 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 nouvelle ou existante 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 tant en terme qualitatif que quantitatif, doivent être conformes aux normes de rejet.

Toute installation artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux usées, adapté à l'importance et à la nature de l'activité avant rejet dans le réseau d'assainissement.

En cas d'absence de réseau d'eaux usées, la mise en œuvre d'une installation autonome est autorisée.

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 m² 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 m² de Surface de Plancher, des locaux de stockage des déchets seront aménagés pour accueillir les conteneurs de tri sélectif.

ARTICLE A 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

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

ARTICLE A 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 8 mètres.

Une implantation à l'alignement pourra être admise ou imposée lorsqu'il s'agit d'équipements 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.

ARTICLE A 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Règle d'implantation

Les constructions devront être implantées en recul des limites séparatives au minimum de 8 mètres.

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

La construction de plusieurs bâtiments sur un même terrain est autorisée. Deux constructions non contiguës doivent être distantes d'au moins 8 mètres. Toutefois, ce retrait minimum n'est pas applicable dans le cas de travaux d'aménagement ou d'extension sur une construction existante qui ne respecte pas ce retrait.

ARTICLE A 9 – Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

ARTICLE A 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** 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.

ARTICLE A 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique.

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

Les constructions réalisées sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité existants.

ARTICLE A 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

Non règlementé.