

ZONE N

Cette zone correspond aux territoires arborés ou non qui, compte tenu de leur localisation composent le paysage d'Epinay-sur-Orge.

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 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.

ARTICLE N 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

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

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

Dès lors qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et paysages, les occupations et utilisations du sol suivantes sont tolérées :

- Les constructions, ouvrages ou travaux directement liés à l'exploitation forestière.
- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public.
- Les travaux d'aménagement, d'extension limitée à 50 m² de Surface de Plancher des constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, dès lors que leur destination reste inchangée ou correspond à une destination autorisée.

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée directement ou le cas échéant, par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin par application de l'article 682 du code civil. Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès.

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. Des voies de desserte doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.

ARTICLE N 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 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 installations 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.

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.

Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnements, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans leur environnement.

ARTICLE N 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

ARTICLE N 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 à l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé ainsi qu'aux cours d'eau.

En revanche, elle ne s'applique pas aux voies publiques piétonnes ou cyclables, ni aux voies de statut privé ne donnant accès qu'à une ou deux constructions.

6.2 – Règle générale

Les constructions doivent être implantées en recul de l'emprise publique, des berges de l'Yvette ou de l'alignement avec un minimum de 12 mètres.

6.3 – Dispositions particulières

- L'implantation des équipements techniques liés aux différents réseaux, à la sécurité, à un service public, à la voirie ou à la distribution d'énergie tels que les transformateurs est tolérée, en limite séparative ou à 1,50 mètre.

- Les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sont tolérés dans le prolongement de l'existant.

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

7.1 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 8 mètres des limites séparatives.

7.2 - Dispositions particulières

Une implantation à l'alignement est tolérée pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie, tels que les transformateurs.

ARTICLE N 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 contigües 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 N 9 – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes doit être au plus égale à 5 % de la superficie totale du terrain.

ARTICLE N 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur ne doit pas excéder 5 mètres.

ARTICLE N 11 – Aspect extérieur

Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou leur aspect extérieur, ne doivent pas portés

atteinte « au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

11.1 – Façades et matériaux

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur de la construction doivent être adaptés à la situation du projet dans son environnement bâti et non bâti.

Les matériaux naturels sont conseillés ainsi que les matériaux se rapprochant des teintes des enduits traditionnels (ocre, gris clair, ou beige) proches des teintes naturelles de pierre, de manière à ce que le projet demeure discret dans son environnement.

11.2 - Clôtures

Leur aspect, leurs dimensions et les matériaux doivent tenir compte en priorité de l'aspect, des hauteurs et des matériaux des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles.

Les murs de pierres doivent être conservés, restaurés ou rebâties dans le respect de leur style d'origine et matériaux correspondants.

Les portails doivent être conçus, tant dans leur dimension que dans le choix des matériaux, en harmonie avec la construction et la clôture.

ARTICLE N 12 – Stationnement

Non réglementé.

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

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

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

L'espace de recul par rapport aux berges des cours d'eau, fixé l'article N 6 précédent doit être maintenu à l'état naturel et végétalisé.

ARTICLE N 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.