

ZONE AUV

Emplacement réservé n°1.

La Commune est titulaire du droit de préemption.

Cette zone correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage.

Cette zone n'est pas destinée aux implantations suivantes :

- Les parcs d'attraction ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

L'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur deux phénomènes naturels marquant cette zone.

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.

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.

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

ARTICLE AUV - 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

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

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des caravanes, ainsi que les constructions et installations techniques nécessaires à une aire d'accueil des gens du voyage.
- Toutes les constructions et utilisations du sol autorisées doivent respecter les conditions d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté du 06-10-1978.

ARTICLE AUV - 3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

3.1 - Définition

La voie constitue la desserte* du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé.

3.2 - Modalités

L'accès* se fera prioritairement par la rue de Charaintru.

Les accès* doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à assurer la sécurité des usagers. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

ARTICLE AUV - 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

A l’intérieur d’un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies, séparément, au droit du terrain. 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

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.

4.2.1 - 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 250m² 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 hors œuvre nette, des locaux de stockage des déchets seront aménagés pour accueillir les conteneurs de tri sélectif.

ARTICLE AUV - 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

Les constructions doivent être implantées à au moins 25 mètres de la limite d'emprise* de l'autoroute A6.

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

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux limites séparatives*.

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas règlementée.

ARTICLE AUV - 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

ARTICLE AUV - 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.

ARTICLE AUV - 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions et installations techniques destinées à l'accueil des gens du voyage ne doivent porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

- **Clôtures**

Les clôtures *sur rue*, seront pleines et implantées à l'alignement.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres, à partir du sol apparent avant travaux, ou du niveau du trottoir.

ARTICLE AUV - 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement n'est pas réglementé.

ARTICLE AUV - 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.

Les aires de stationnement jouxtant le parc devront être traitées en continuité avec ce dernier.

Toute surface non aménagée sera traitée en espaces verts et plantations.

Le bassin de rétention des eaux pluviales devra être paysagé.

ARTICLE AUV - 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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