

ZONE AU

Cette zone correspond aux secteurs destinés à recevoir une urbanisation dans le cadre d'un projet d'ensemble.

Le présent règlement s'applique à la zone AU3 située aux Rossays.

La commune d'Epinay-sur-Orge est située dans un secteur où ont été recensées des formations argileuses et marneuses; des sinistres sécheresses des formations argileuses et marneuses ont été déclarées 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 AU – 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article AU 2.

ARTICLE AU - 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.

Sont admises, dès lors qu'elles sont conçues pour s'intégrer au site dans lequel elles s'implantent, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés aux réseaux, et en particulier les constructions, ouvrages, installations et infrastructures de transport ferroviaire nécessaires à la réalisation du projet Tram-Train Massy Evry;
- L'adaptation, la réfection, l'extension limitée à 50 m² de Surface de Plancher des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- Les dépôts temporaires de matériaux divers exclusivement liés à la réalisation du Tram-Train Massy Evry.

ARTICLE AU - 3 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les voies de desserte* 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 - 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 sanitaire départemental et le 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 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.

4.2 - Déchets

Pour toute construction de plus de trois logements, des locaux de stockage des déchets seront aménagés pour accueillir les conteneurs de tri sélectif.

ARTICLE AU - 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

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

ARTICLE AU - 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 AU - 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 AU - 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non règlementé.

ARTICLE AU - 9 – Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

ARTICLE AU - 10 – Hauteur maximale des constructions

Non règlementé.

ARTICLE AU - 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

Non règlementé.

ARTICLE AU - 12 – Obligations imposées en matière de création d'aires de stationnement

Non règlementé.

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

Non règlementé.

ARTICLE AU - 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

Non règlementé.