

Partie II du *Rapport de présentation* initial,
approuvé le 19 mai 2008 ;
modifié le 22 juin 2009,
modifié le 29 juin 2010

Complément au *Rapport de présentation*
Mise à jour des zones AU1, AU2, 2AU
suite à la modification n°3 du PLU

II. LA JUSTIFICATION DE LA REGLE

La zone AU1

Avec la zone AU2, ce secteur correspond, à la deuxième étape de la ZAC de la Pyramide. Cette deuxième étape se concrétise à travers la réalisation de l'écoquartier de l'Eau Vive autour du groupe scolaire éponyme.

Cette zone a vocation à accueillir en majorité des logements nouveaux présentant des éléments performants en matière énergétique.

Les normes de stationnement sont ajustées afin de prendre compte des spécificités de ce quartier caractérisé par :

- La volonté de faire un écoquartier avec une place de la voiture maîtrisée (prolongement des décisions du Grenelle de l'environnement)
- La réalisation d'une nouvelle infrastructure de transport collectif en site propre, dénommée TZen
- La proximité de la gare RER de Lieusaint-Moissy qui se trouve entre 5 et 15 minutes à pied

La zone AU2

Avec la zone AU1, ce secteur correspond, à la deuxième étape de la ZAC de la Pyramide.

Cette deuxième étape se concrétise à travers la réalisation de l'écoquartier de l'Eau Vive autour du groupe scolaire éponyme.

Cette zone correspond à l'ancien secteur d'urbanisation à vocation générale du schéma directeur et d'aménagement de Sénart qui devait permettre outre l'habitat, le développement des activités économiques.

Cette zone a vocation à assurer une bonne mixité des fonctions dans l'écoquartier de l'Eau Vive.

A cet effet, elle est divisée en deux parties, l'une près de la gare, correspondant à l'ancien secteur d'urbanisation à vocation générale du Schéma directeur de Sénart ; et l'autre, au nord de l'avenue Pierre Point, face à l'université.

La définition des activités économiques autorisées sur le secteur a été revue de façon à l'orienter vers les activités tertiaires, de bureaux, d'enseignement à l'exclusion de l'artisanat, l'industrie et la logistique. Ces dernières activités doivent trouver place dans d'autres secteurs de la commune mieux adaptés à leur développement.

Comme dans le secteur AU1 voisin, les normes de stationnement ont été ajustées aux spécificités de la zone (cf. paragraphe précédent).

Les zones 2AU

Il s'agit de zones à urbaniser pour le long terme.

Elles sont divisées en deux grands secteurs :

- L'un au nord, sur la plaine de Villepècle, de part et d'autre de la ferme de Villepècle et de l'Allée royale.
- L'autre au sud, en limite avec la commune de Savigny-le-Temple de part et d'autre de la ferme de Servigny.

Ces terres ont un usage actuel agricole.

Aujourd'hui, les intentions précises sur ces secteurs ne sont pas définies. Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France classe ces secteurs en zones urbanisables à long terme. L'ancien schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de Sénart précisait que ces secteurs avaient une vocation de *secteur urbanisable paysager à vocation générale*.

Lors de la dernière modification du Plan local d'urbanisme, la réalisation d'équipements sportifs et récréatifs dans la zone a été admise, en attendant une modification ou une révision du PLU pour ouvrir de manière complète à l'urbanisation.

Les cultures maraîchères et leurs installations sont naturellement possibles, notamment sur la partie sud de la zone 2AU, en appui des activités de la ferme de Servigny.

Il est explicité qu'un assainissement autonome est possible dans la mesure où le service public d'assainissement compétent l'autoriserait.

Densification des secteurs U1, U2, U3 :

Les articles L 123-12-1 et L123-1-1.6 du code de l'urbanisme invitent les communes à faire une évaluation trois ans après l'approbation de leur PLU des résultats d'application de leurs documents. Les communes peuvent alors déterminer notamment s'il y a lieu, dans le prolongement des décisions du Grenelle de l'environnement, d'autoriser une relative densification des zones déjà urbanisées. La densification et le dépassement des normes de construction peuvent aller jusqu'à 20% des règles anciennes en matière de gabarit, hauteur, emprise au sol, coefficient d'occupation des sols et coefficient d'emprise au sol. Considérant les demandes régulières d'évolution et d'agrandissement des logements recensés par la commune, il est décidé de porter de 50 à 60 %, le coefficient d'emprise au sol des constructions de ces zones.

De même, les normes de stationnement relatives aux activités (essentiellement professions libérales) sont ajustées aux besoins réellement constatés et passent à 1 place par tranche de 100 m² de surface.

Canalisations de transports de matières dangereuses

La commune est traversée par différents conduits transportant des matières dangereuses (2 azoducs, 2 oléoducs, 2 gazoducs). L'Etat, en collaboration avec les concessionnaires gestionnaires de ces installations, a édicté pour chacune de ses 6 canalisations :

- ❑ des zones d'interdiction de construction d'établissement recevant du public-ERP de plus de 100 personnes et d'immeuble de grande hauteur-IGH,
- ❑ des zones de restriction de construction d'établissement recevant du public-ERP de plus de 100 personnes et d'immeuble de grande hauteur-IGH,
- ❑ des zones d'information au sein desquelles tout projet de construction doit être transmis au concessionnaire pour information.

Les secteurs concernés par ces zones d'interdiction, de restriction et d'information sont U1, U2, U3, U4, U5, UR, AU1, AU2, AU3, AU4, AU6, AU 7, AU8, AU9 et AU10.