

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

2AU

Ces zones correspondent à des territoires agricoles situés en périphérie de la commune, ainsi qu'à une portion de l'Allée Royale.

Une modification, ou une révision du PLU sera nécessaire pour ouvrir ces secteurs à l'urbanisation.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 2AU/1. Les occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Dans l'attente d'une révision ou d'une modification du PLU qui fixerait les modalités d'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs, toutes les occupations et utilisations du sol ne répondant pas à la vocation de la zone sont interdites.
- 1.2. Les établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 personnes), dans la zone permanente d'interdiction, de part et d'autre des canalisations de transport de matières dangereuses, telle que figurant au plan n°12 des servitudes.

Article 2AU/2. Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- 2.1. Les travaux, affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient rendus nécessaires par la réalisation du nouveau tracé de la voie M1 (route de Villepècle) ou par l'édification de mouvements de terres participant au paysagement des espaces libres,
- 2.2. Les aménagements golifiques ou sportifs, ainsi que la réalisation de leurs annexes (vestiaires, sanitaires, gradins...) sous réserve d'une bonne intégration au paysage de la zone,
- 2.3. L'activité maraîchère en lien avec la vocation agricole de la zone

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 2AU/3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Sans objet

Article 2AU/4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux

4.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2. Assainissement

Les systèmes d'assainissement envisagés devront être conformes au cahier des prescriptions techniques du Syndicat d'Agglomération Nouvelle de Sénart.

4.2.1. Eaux usées

La zone est vouée à l'assainissement collectif.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fosses, cours d'eau et égouts pluviaux est interdit.

Les installations d'assainissement autonome sont soumises à dérogation délivrée par le service public d'assainissement non collectif.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil).

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur les terrains devront garantir leur évacuation dans le dit réseau.

Toute évacuation dans le réseau public des eaux de surface s'effectuera après traitement par des ouvrages appropriés (débourbeur, déshuileur, séparateur d'hydrocarbures...).

4.3. Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble, lotissements ou ensembles de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

4.4. Ordures ménagères

Compte tenu de la mise en service de la collecte sélective des déchets, des locaux spécifiques de stockage seront obligatoirement réalisés dans les constructions. Ils devront être dimensionnés de façon à pouvoir répondre aux besoins liés au tri sélectif tel qu'il est pratiqué sur le territoire communal à la date du dépôt du permis de construire.

4.5. Entretien des réseaux

Il importe au constructeur de prendre toutes dispositions pour réserver le libre passage et l'accès aux réseaux de gaz, de chauffage urbain et d'électricité, tels que décrits dans les annexes jointes au présent PLU.

Article 2AU/5. Superficie minimale des terrains

Sans objet

Article 2AU/6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à 1 mètre de l'alignement des voies ou emprises existantes ou à créer.

Article 2AU/7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Principes

Les constructions doivent respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur maximale de la construction, avec un minimum de :

- 3 mètres si la façade est aveugle,
- 6 mètres si la façade comporte des baies.

7.2. Equipements publics

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires à l'intérêt collectif peuvent s'implanter librement sur l'unité foncière.

Article 2AU/8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Article 2AU/9. Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article 2AU/10. Hauteur maximale des constructions

Sans objet

Article 2AU/11. Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage

Sans objet

Article 2AU /12. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules (véhicule léger, poids-lourds, deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article 2AU /13. . Obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de loisirs et de plantations

Les espaces restés libres doivent faire l'objet d'une composition paysagère qui intègre la perspective de l'Allée Royale.