

1. Rapport de présentation

1.3 – Justification des choix

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal arrêtant la révision du PLU



EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD 3

Un projet en réponse aux enjeux nationaux et territoriaux	3
Un projet qui respecte les objectifs fondamentaux d'aménagement et d'urbanisme	3
Un projet en réponse aux objectifs territoriaux poursuivis	4
Exposé du PADD et justifications.....	7
Axe 1 – Une ville inclusive où il fait bon vivre et faire ensemble	7
Axe 2 – Une ville nature, bioclimatique et engagée pour le vivant	10
Axe 3 – Une ville innovante et rayonnante	11

EXPOSE DES MOTIFS DES CHOIX RETENUS POUR METTRE EN ŒUVRE LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD..... 14

Les choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de.....	14
programmation (OAP).....	14
Cadre de définition des OAP	14
Présentation des OAP sectorielles.....	16
PRESENTATION DE L'OAP THEMATIQUE – CONTINUITES ECOLOGIQUES	31
Le zonage règlementaire et les évolutions.....	33
Présentation du plan de zonage	33
Principaux objectifs et caractéristiques des zones et évolutions par rapport au PLU précédent	39
LES REGLES RETENUES ET LES EVOLUTIONS	66
Dispositions générales	66
Affectation des sols, destination des constructions et natures d'activités.....	67
Mixité sociale et fonctionnelle	73
Qualité urbaine, architecture et environnementale.....	75
Patrimoine	82
Stationnement	92
Réseaux, équipements, accès et desserte	97
Morphologie et implantation des constructions.....	99
Autre dispositifs.....	106

CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET ANALYSE DE RENOUVELLEMENT URBAIN..... 110

Analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis	110
--	-----

Dispositions favorisant la densification	113
Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers	115
Consommation sur les 10 années précédant l'arrêt du PLU révisé	115
Consommation prévisionnelle du PLU révisé.....	115
Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain et Dispositions prises en faveur d'une limitation de la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers.....	118
Indicateurs de suivi du PLU	118

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

Le PLU comporte un document spécifique traduisant le projet d'ensemble global et cohérent d'aménagement du territoire de Lieusaint à l'horizon 2035 : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Il est le fondement justifiant les choix, mesures, actions et prescriptions qui figurent dans les autres pièces du dossier de PLU (zonage, règlement et orientations d'aménagement et de programmation), afin de permettre sa mise en œuvre à travers l'instruction des autorisations d'urbanisme.

UN PROJET EN REPOSE AUX ENJEUX NATIONAUX ET TERRITORIAUX

UN PROJET QUI RESPECTE LES OBJECTIFS FONDAMENTAUX D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

Les objectifs d'aménagement et d'urbanisme prévus à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme sont des objectifs fondamentaux d'équilibre qui s'appliquent à l'ensemble du territoire national. Il s'agit, grâce aux documents d'urbanisme, de déterminer les conditions permettant d'assurer :

- L'équilibre entre :
 - Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
 - Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
 - Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels,
 - La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
 - Les besoins en matière de mobilité.
- La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
- La sécurité et la salubrité publiques ;
- La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Ces objectifs d'ordre général trouvent des réponses adaptées au contexte local dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU de Lieusaint.

Par ailleurs, la loi impose au PADD de respecter la notion de « développement durable » dont les principes peuvent être résumés de la façon suivante :

- satisfaire les besoins d'aujourd'hui sans obérer l'avenir ;
- préserver l'environnement, les milieux naturels, les paysages, le patrimoine et améliorer le cadre de vie ;
- répondre aux besoins de la population actuelle et des générations futures, sans discrimination et dans le respect du principe d'équité entre citoyens ;
- promouvoir une utilisation économe et équilibrée de l'espace ;
- créer les conditions d'implantation durable de l'emploi, en prévoyant les évolutions et réversibilités nécessaires ;
- maîtriser les besoins en circulation automobile, promouvoir les transports en commun et les modes « actifs » de déplacement (marche et vélo notamment).

Ces principes ont directement guidé l'élaboration du PADD.

En outre, dans la hiérarchie des normes en matière de planification territoriale, il est important de rappeler que le Plan Local d'Urbanisme, et donc son PADD, doivent être compatibles avec les documents de rang supérieur suivants :

- Le Schéma de cohérence territoriale de Grand Paris Sud (SCoT)
- Le Plan Climat Air Énergie Territorial de Grand Paris Sud (PCAET)
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

D'autres documents intégrés au SCoT ou pris en compte par ce dernier ont également guidé l'élaboration du PADD. Il s'agit notamment des documents suivants :

- Le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF-E)
- Le Schéma de Cohérence Écologique d'Ile-de-France (SRCE)
- Le Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement d'Ile-de-France (SRHH)
- Le Plan des Mobilités en Ile-de-France (PDM-IF)
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux – Seine-Normandie 2022-2027 (SDAGE)
- Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation – Seine-Normandie 2022-2027 (PGRI)
- Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie d'Ile-de-France (SRCAE)
- Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA)
- Le Schéma Départemental des Carrières (SDC)

Certains contenus de ces documents et la déclinaison de leurs orientations susceptibles d'impacter l'aménagement et le fonctionnement de la commune de Lieusaint, sont développés dans les chapitres du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement et l'articulation du PLU avec les documents importants pour l'environnement figure dans le chapitre de l'évaluation environnementale. Ils font partie des invariants qui ont été pris en compte dans l'élaboration du projet de Lieusaint.

UN PROJET EN REPOSE AUX OBJECTIFS TERRITORIAUX POURSUIVIS

L'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de Lieusaint résulte de la volonté d'aboutir à un projet global et cohérent, en mettant en corrélation les enseignements du diagnostic et la volonté politique d'aboutir à un projet de ville durable.

Dans cette perspective, la démarche adoptée pour définir le PADD s'est déroulée en deux temps. Tout d'abord, les enjeux d'aménagement ont été identifiés à partir des éléments de diagnostic, enrichis par la démarche de concertation auprès des habitants. Ensuite, les orientations d'aménagement ont été formulées en réponse aux constats dressés, aux tendances, ainsi qu'aux objectifs des documents de rang supérieur et en lien avec les options politiques retenues dans le cadre de la délibération ayant prescrit le PLU.

Rappels des principaux enjeux du diagnostic et de l'état initial de l'environnement

Structure urbaine :

- Continuer à dynamiser le pôle commercial de la rue de Paris et poursuivre le réaménagement de la place du Colombier
- Préserver les bâtiments anciens de la rue de Paris et encourager une rénovation de qualité
- Valoriser le patrimoine bâti remarquable de la commune
- Harmoniser les tissus urbains existants entre eux et plus particulièrement la périphérie du centre ancien • Préserver les spécificités de chaque forme urbaine
- Remédier à l'artificialisation et aux aménagements illégaux des devantures des pavillons
- Garantir des entrées de ville de qualité
- Identifier et traiter tous les aspects liés à la sécurité (éviter les recoins, les espaces favorisant le regroupement au pied d'immeuble, favorisant la propreté, etc.)
- Poursuivre la dynamique de préservation de la trame verte dans les projets
- Poursuivre la limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
- Continuer la mise en œuvre d'outils d'amélioration des performances énergétiques des bâtiments récents et engager un travail sur l'existants tout en conservant l'identité des formes urbaines

Paysages :

- Maintenir et renforcer les connexions entre les différents types de paysages (plaines, bois, zones humides)
- Protéger les espaces naturels et agricoles contre l'urbanisation
- Poursuivre le travail de couture des différents paysages dans les nouveaux aménagements.
- Développer la place de la nature en ville (place des arbres, de la nature, aménagements d'espace de décompression vert, etc.)
- Renforcer la préservation des espaces naturels, qui sont des sources essentielles de biodiversité et de limitation des nuisances et de la pollution
- Préserver et restaurer les zones à forte valeur écologique (zones humides, bois)
- Réduire la fragmentation écologique par des corridors et des aménagements adaptés
- Lutter contre les îlots de chaleur urbains par la végétalisation

Dynamiques socio-démographiques :

- Favoriser le parcours résidentiel
- Répondre aux besoins liés au desserrement des ménages et à leur parcours résidentiel
- Contenir la densité en préservant les caractéristiques urbaines des différents quartiers
- Anticiper le vieillissement de la population
- Répondre au desserrement des ménages en limitant la densification au détriment de la trame verte communale
- Favoriser la réhabilitation des logements pour limiter les dépenses énergétiques et les émissions de GES

Activités économiques et emploi :

- Conforter l'activité économique du Carré Sénart sans détériorer la lisibilité du centre-ville
- Assurer la pérennité de l'activité agricole
- Diversifier l'offre d'emplois pour offrir des opportunités aux jeunes
- Préserver autant que faire se peut les terres agricoles restantes
- Poursuivre le développement d'éco-activités

Mobilités et stationnement :

- Augmentation de la part modale du vélo
- Développement de la marche
- Réduction de la place de la voiture
- Augmentation de l'usage des bus pour circuler dans Lieusaint
- Réduction des rejets de particules fines grâce à une potentielle diminution du trafic automobile

Equipements :

- Développer le commerce de proximité pour maintenir de l'activité en centre-ville
- Anticiper le vieillissement de la population par des équipements adaptés (nombre de lits en EPHAD notamment)
- Préserver les espaces verts et naturels de la commune
- Assurer la perméabilité et le traitement paysager des équipements publics
- Permettre la rénovation énergétique du parc des équipements

Données environnementales :

- Réduire la vulnérabilité du territoire aux changements climatiques et anticiper la gestion des ressources, notamment l'eau
- Elargir le mix énergétique en faveur des énergies renouvelables
- Faciliter les travaux d'amélioration des performances énergétiques des bâtiments
- Favoriser l'usage des modes alternatifs à la voiture individuelle : marche, vélo, transports collectifs, co-voiturage
- Maintenir des niveaux de pollution conformes aux objectifs de qualité
- Diminuer les îlots de chaleur en encourageant l'intégration de zones végétalisées dans les projets de rénovation et de construction

Biodiversité – Trame Verte et Bleue :

- Protéger strictement les espaces d'intérêt majeur pour la biodiversité
- Maintenir les espaces de pleine terre en ville
- Favoriser la perméabilité du tissu urbain aux espèces, en incitant le maintien et le développement la végétation et en évitant la multiplication d'obstacles (clôtures...)
- Préserver les corridors écologiques déjà fragmentés par des obstacles routiers
- Préserver les milieux aquatiques et humides des risques de pollutions
- Préserver autant que possible la continuité des zones agricoles
- Atténuer la pollution lumineuse nocturne, en particulier aux moments critiques de la nuit (aube et crépuscule)
- Aménager des conditions plus favorables à certains groupes taxonomiques rares : oiseaux notamment

- Encourager à la prise en compte de la biodiversité sur le domaine privé à travers des outils de préservation et sensibilisation

Gestion de l'eau et des déchets :

- Améliorer et permettre la reconquête de la qualité des eaux superficielles et souterraines impliquant une lutte contre les pollutions diverses
- Maitriser les ruissellements et l'érosion des sols dans un contexte de densification
- Favoriser la fonctionnalité des rus perturbés et des continuités écologiques rivulaires
- Préserver les zones humides

Nuisances et risques :

- Veiller à une non-amplification de la vulnérabilité du territoire aux risques naturels
- Adapter la réglementation d'urbanisme aux risques naturels présents
- Prendre en compte les nuisances sonores dans l'aménagement des projets urbains
- Prendre en compte la question du retrait-gonflement des argiles dans les choix de construction des bâtiments
- Bien que certains risques et nuisances soient principalement appréhendés sous l'angle de leurs dommages humains ou matériels, les effets sur les écosystèmes peuvent aussi être dramatiques : entrainement de matériaux et d'objets par les crues, devenant des pollutions, impacts du bruit sur la faune (oiseaux, amphibiens), etc.
- La qualité de l'air et les nuisances sonores sont en partie corrélées, en raison du rôle du trafic routier dans ces nuisances : favoriser des modes de déplacement alternatifs participe donc de la gestion de ces deux enjeux
- L'évitement ou, le cas échéant, le traitement des pollutions des sols est un préalable essentiel à l'objectif de bon état des masses d'eau, en raison des risques de transfert des polluants d'un compartiment à l'autre

EXPOSE DU PADD ET JUSTIFICATIONS

Le PADD de Lieusaint a été élaboré en ayant comme vision politique majeure la protection de son territoire, sa valorisation, sa dynamisation tout en préservant le cadre de vie Lieusaintais et en respectant l'identité de la commune.

AXE 1 – UNE VILLE INCLUSIVE OU IL FAIT BON VIVRE ET FAIRE ENSEMBLE

Objectifs du PADD	Fondement et justification
1. Des spécificités pour chaque forme urbaine dans le respect des principes écologiques	Lieusaint présente une diversité de formes urbaines, résultant à la fois des extensions pavillonnaires successives entamées dans les années 1980 et des opérations de logements collectifs plus récentes. Cette évolution hétérogène du bâti nécessite aujourd'hui un accompagnement attentif, afin d'en améliorer la

	<p>qualité et de renforcer les liens entre les différentes générations urbaines.</p> <p>Le centre-ville, de son côté, souffre d'un bâti ancien dégradé par des transformations et réaménagements peu qualitatifs. Une démarche de réhabilitation et de valorisation s'impose donc pour restaurer et affirmer l'identité historique du cœur de ville.</p>
<p>2. L'exigence d'une qualité architecturale, paysagère et environnementale exemplaire</p>	<p>Lieusaint engage d'ores et déjà une réflexion approfondie sur la qualité paysagère, environnementale et architecturale de l'espace public et du bâti.</p> <p>Le PADD s'inscrit dans la continuité de cette démarche, en soutenant notamment l'amélioration de certaines entrées de ville aujourd'hui peu valorisées, ainsi que de portions de la voirie. Il vise également à atténuer les coupures urbaines générées par les infrastructures de transport, afin de renforcer la cohérence et la continuité du tissu urbain.</p>
<p>3. Un cadre de vie inclusif, convivial et adapté à toutes et tous</p>	<p>Lieusaint se caractérise par une population relativement jeune, majoritairement composée de familles avec enfants. Toutefois, les premiers signes d'un vieillissement démographique commencent à être perceptibles.</p>
<p>4. La nécessaire adaptation du parcours résidentiel</p>	<p>Anticiper cette évolution, favoriser la cohabitation entre les générations et garantir la fluidité des parcours de vie constituent des enjeux majeurs du PADD. Celui-ci encourage la création de conditions favorables à la mixité intergénérationnelle, tant à travers les aménagements urbains que par une offre de logements diversifiée et adaptée.</p>
<p>5. Un territoire de la 1/2 heure pour toutes et tous</p>	<p>Le diagnostic territorial a mis en avant un taux important de motorisation des ménages au sein de la commune (81 % des ménages en 2021). Lieusaint possède néanmoins un réseau dense et qualitatif de sente piétonne et une desserte TC performante.</p>

	<p>Le projet s'attache donc à encourager les modes de déplacement actifs, entre les quartiers de Lieusaint ou en lien avec les communes voisines. Cela s'illustre notamment par la volonté affichée de développer le réseau cyclable, de limiter la place de la voiture dans l'espace public et de prévoir l'accueil du futur Tzen2 au sein de la ville.</p>
--	--

Objectifs du PADD	Fondement et justification
<p>6. L'identité de Lieusaint, c'est d'abord son paysage</p>	<p>Lieusaint se compose d'une mosaïque de paysages variés, allant du ru des Hauldres jusqu'à l'espace naturel de la Motte, en passant par ses bois, le plateau agricole et la ville en elle-même.</p> <p>La protection de l'ensemble de ces éléments est essentielle à la préservation de la qualité du cadre de vie lieusaintais.</p> <p>Le PADD prévoit ainsi la densification et le développement de la « nature en ville » ainsi que la préservation des vues vers le grand paysage, notamment agricole.</p>
<p>7. La résilience du territoire par la rénovation et la construction durables</p>	<p>Les enjeux liés à la transition énergétique sont essentiels dans le contexte du dérèglement climatique, et les modalités de « faire la ville » en constituent pour partie une réponse.</p> <p>Il s'agit notamment de permettre des formes urbaines qui limitent les besoins énergétiques, de faciliter les travaux permettant l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes et d'encourager le développement d'habitat écologique et durable tout en respectant le cadre paysager. Les installations de production d'énergies renouvelables sur le bâti doivent également pouvoir trouver leur place dans les différents projets.</p>
<p>8. Trames vertes existantes, caractéristiques de la «ville nature»</p>	<p>La préservation des différentes « trames » du territoire, qu'il s'agisse :</p> <ul style="list-style-type: none"> • de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques...) • de la trame brune (sols de pleine terre) • de la trame noire (zone de tranquillité isolée de la pollution lumineuse) • de la trame blanche (zone de tranquillité isolée de la pollution sonore) <p>... participe pleinement à l'amélioration du cadre de vie mais également à la préservation et au développement de la biodiversité sur le territoire communal.</p>
<p>9. La trame bleue, des actions à renforcer</p>	
<p>10. Des espaces respectueux du vivant</p>	
<p>11. Des risques et nuisances liés aux effets du changement climatique et aux autres activités humaines</p>	

	<p>Cette protection des sols et de la biodiversité est un objectif majeur du PADD puisqu'elle constitue un élément primordial dans le cadre de l'adaptation des territoires au dérèglement climatique et à l'augmentation des risques et nuisances qu'il pourrait susciter.</p> <p>En effet, les conséquences des inondations peuvent par exemple être limitées par la présence d'espaces verts de pleine terre qui favorisent l'infiltration des eaux et les îlots de chaleur urbains (ICU) peuvent être combattus via la présence accrue de végétal au sein des zones habitées. Ces trames peuvent également jouer le rôle d'espaces tampons pour limiter l'exposition des populations aux nuisances urbaines (bruit, pollution de l'air, etc.).</p>
--	--

AXE 3 – UNE VILLE INNOVANTE ET RAYONNANTE

Objectifs du PADD	Fondement et justification
12. Une complémentarité entre deux centralités distinctes et discontiguës	<p>Lieusaint dispose de deux pôles commerciaux distincts : l'un situé dans le centre-ville historique, l'autre dans le quartier du Carré Sénart. Ces deux polarités, bien qu'elles contribuent à structurer le développement et l'identité de la commune, tendent à brouiller la lisibilité du centre-ville.</p> <p>Dans ce contexte, le PADD prévoit de renforcer le commerce de proximité afin de dynamiser le centre-ville, tout en accompagnant le développement d'équipements majeurs au sein du Carré Sénart.</p>
13. Les espaces agricoles riches et conséquents pour une activité économique plurielle	<p>Bien qu'ils représentent encore près de 28% du territoire communal, le diagnostic met en évidence une diminution progressive des espaces agricoles. Ces espaces servent pourtant d'espace de circulation pour la faune et font partie de l'histoire et du paysage de Lieusaint.</p> <p>Le PADD prévoit ainsi la protection de ces espaces et des activités associées en les valorisant, en encourageant le développement d'une agriculture</p>

	<p>durable et en évitant leur diminution au profit de l'urbanisation.</p>
<p>14. La nécessité d'accompagner les Lieusaintaises et Lieusaintais en équipements publics</p>	<p>Le diagnostic révèle une offre d'équipements à la fois complète et équilibrée, notamment grâce à la présence d'équipements d'envergure intercommunale au sein du Carré Sénart, qui renforcent l'ancrage de Lieusaint dans le territoire. Cependant, l'offre en matière de santé apparaît perfectible, notamment dans une optique d'anticipation du vieillissement de la population.</p> <p>Le projet fixe ainsi pour objectifs de maintenir le niveau d'équipements existant à Lieusaint, tout en répondant aux besoins émergents en matière de santé et de proximité.</p> <p>Le développement d'équipements adaptés aux étudiants est également affirmé, de même que le maintien d'un accès généralisé au très haut débit pour l'ensemble des habitants.</p>
<p>15. Des initiatives innovantes autour de l'économie sociale et solidaire et de la transition écologique pour l'installation d'entreprises à forte valeur ajoutée</p>	<p>Le diagnostic met en lumière la position centrale de Lieusaint au sein du territoire de projet Éurgy-Sénart-Melun-Villaroche. La commune se distingue par son dynamisme économique, notamment grâce à l'implantation d'entreprises innovantes et liées à l'économie sociale et solidaire (ESS), en particulier au sein de l'Écopôle.</p> <p>Le projet vise ainsi à poursuivre le développement de ces activités, en soutenant les filières liées à la transition écologique et à l'ESS, tout en encourageant les mobilités douces et actives pour les trajets domicile-travail.</p>
<p>16. Un patrimoine historique à protéger et à valoriser</p>	<p>Lieusaint dispose d'un patrimoine bâti remarquable, hérité de son passé agricole et industriel, mais parfois dégradé ou délaissé, notamment dans le centre-ville.</p> <p>Le PADD se fixe pour objectif de préserver et de valoriser ce patrimoine, à travers des actions de rénovation et de réhabilitation, mais aussi par le développement d'initiatives culturelles et artistiques visant à en renforcer la visibilité et l'appropriation par les habitants.</p>

Ainsi, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) fédère les multiples dimensions d'un projet global pour le territoire de Lieusaint et offre une vision cohérente du développement urbain à venir et des politiques publiques locales qui l'accompagneront.

EXPOSE DES MOTIFS DES CHOIX RETENUS POUR METTRE EN ŒUVRE LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

Conformément à l'article R-151-2 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation doit justifier la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation ainsi que des dispositions édictées par le règlement (graphique et écrit) pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables. La justification doit également démontrer la complémentarité entre ces différentes dispositions réglementaires.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

CADRE DE DEFINITION DES OAP

Conformément à l'article L.151-6 du code de l'urbanisme, le PLU comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Conformément à l'article L.151-7, ces orientations peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports ;
- Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

Compatibles avec le règlement, les OAP sont destinées à mettre en valeur, optimiser ou aménager des secteurs stratégiques du territoire.

Conformément à l'article R. 151-20, le PLU de Lieusaint inscrit des orientations d'aménagement et de programmation pour les secteurs classés en zone AU. Il s'agit des secteurs suivants :

- La Barrière (1) – 30 Ha
- Levant Nord (2) – 4,5 Ha
- Ecopôle (3) – 31,7 Ha

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles sur la commune de Lieusaint sont au nombre de trois et sont localisées comme indiqué sur le plan de localisation des zones AU ci-dessous :



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) couvrent des secteurs aux stades d'avancement variés. Certaines concernent des zones où des travaux d'aménagement sont déjà engagés, tandis que d'autres ciblent des espaces à fort potentiel de transformation, dont les projets sont encore en cours d'élaboration. Ces réflexions s'appuient généralement sur des études urbaines préalables, elles-mêmes plus ou moins abouties selon les secteurs.

Dans tous les cas, l'objectif reste le même : établir un cadre structurant et des invariants pour guider les futurs projets, tout en laissant une marge d'adaptation nécessaire à leur évolution.

Pour chaque secteur, les OAP définissent des orientations précises autour de trois axes majeurs :

- Programmation et composition urbaine : principes d'organisation spatiale et de mixité fonctionnelle,
- Desserte et espaces publics : modalités d'accessibilité et qualité des espaces partagés,
- Paysage et environnement : préservation des ressources naturelles et intégration des projets dans leur contexte.

Le niveau de détail des prescriptions varie en fonction de l'avancement des réflexions pour chaque site. Les OAP formalisent les orientations validées (cadre et invariants), tout en offrant une flexibilité permettant d'ajuster les projets au fil du temps, notamment pour ceux encore en phase de définition.

Suite à la promulgation de la loi Climat et Résilience : Article L151-6-2 Création LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 – art. 200 – « Les OAP définissent, en cohérence avec le PADD, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques ».

Le PLU de Lieusaint développe ainsi une OAP dite Continuités écologiques. Celles-ci sont également déclinées au sein des OAP sectorielles, le cas échéant.

Elle a pour objectifs de préserver, de mettre en valeur et de développer la connectivité des espaces et des lieux d'intérêt écologique au sein du territoire et en cohérence avec les territoires limitrophes. Elle s'applique également à l'ensemble du territoire, aux opérations d'aménagement ou de construction. Elle concerne plus précisément les projets situés :

- Au sein ou à proximité des réservoirs de biodiversité du territoire (mares, zones humides, espaces boisés, ZNIEFF ...)
- Au sein ou à proximité des corridors écologiques du territoire (alluviales, herbacés et arborés)

Au sein de ces espaces, elle fixe des principes d'aménagement :

- Généraux qui seront à décliner dans chaque projet concerné et chercheront à ne pas perturber les continuités existantes en mettant en place des mesures ERC (éviter, réduire, compenser)

Les orientations inscrites dans les OAP sectorielles et les OAP thématiques sont cumulatives.

Au titre de l'article R.151-2 du Code de l'Urbanisme, elles sont cohérentes avec les objectifs et orientations du PADD et sont complémentaires du règlement.

PRESENTATION DES OAP SECTORIELLES

Pour chaque OAP sectorielles, sont présentés successivement :

- Une analyse contextuelle (état des lieux – diagnostic)
- Le lien entre les enjeux identifiés sur le secteur, les réponses apportées par l'OAP et leurs complémentarités avec les autres dispositions réglementaires

OAP 1 : LA BARRIERE

Superficie du secteur : 30,04 hectares.

Localisation :

- Situé au nord de la ZAC du Levant, sur la commune de Lieusaint
- Délimité :
 - Au nord par la D402
 - À l'est par le Château de la Barrière et son bois classé
 - Au sud par la rue Alfred Kastler (qui relie la D1402 et dessert notamment le data center)
 - L'autoroute A5 forme la limite Est du site

Évolutions urbaines :

- Anciennement occupé en partie par une pépinière
- Le secteur a vocation à accueillir un programme mixte associant logements, activités et équipements publics

Enjeux stratégiques pour le site :

- Intégration des éléments sensibles :
 - Le cimetière communal et sa future extension
 - La frondaison héritée de l'ancienne pépinière
 - La proximité de l'autoroute A5, nécessitant une marge de recul
- de la trame verte issue du bois de la Barrière dans la composition urbaine

Caractéristiques urbaines et paysagères :

- Maillage viaire interne déjà structuré par plusieurs avenues
- Présence d'une frondaison héritée de l'ancienne pépinière
- Trame verte issue du bois de la Barrière, considérée comme un atout majeur

Mobilités :

- Bonne accessibilité en transports en commun :
 - TZen au nord
 - Ligne de bus 27 au sud
 - Gare de Moissy-Cramayel à environ 25 minutes à pied
- Voie verte existante pour les déplacements en mobilité active (vélo et piéton)

Protections :

- Bois classé du Château de la Barrière.

Nuisances et contraintes :

- Nuisances sonores et environnementales liées à la proximité de l'autoroute A5 et de la RD402



ARTICULATION DE L'OAP AVEC LES ENJEUX ET OBJECTIFS POURSUIVIS ET LES AUTRES DISPOSITIFS
REGLEMENTAIRES DU PLU

Enjeux et objectifs poursuivis du PADD	Réponses apportées par l'OAP	Articulation avec les autres dispositifs réglementaires
Orientation 1.3 – Garantir l'absence de cloisonnement entre les différents secteurs résidentiels	<p>Assurer une intégration urbaine et paysagère harmonieuse avec les quartiers avoisinants et le centre ancien de Lieusaint.</p> <p>Développer une trame verte secondaire accompagnant les cheminements piétons afin d'assurer des transitions qualitatives entre les différentes fonctions programmatiques.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Plan des Hauteurs • Aspect extérieur des constructions – généralités
Orientation 2.3 – Privilégier une composition urbaine et architecturale pour des usages qualitatifs	Privilégier des volumes bâtis maîtrisés et des hauteurs graduées selon les contextes (lisières paysagères, interface urbaine).	<ul style="list-style-type: none"> • Plan des Hauteurs • Morphologie et implantation des constructions
Orientation 3.1 – Encourager la mixité culturelle et culturelle à l'échelle de la ville	Chercher à organiser une centralité urbaine articulée autour de l'espace végétal central, issu de l'ancienne pépinière, afin d'en faire un repère paysager structurant du quartier.	
Orientation 4.2 – Poursuivre la construction de logements permettant la fluidité des parcours résidentiels et pour stimuler la croissance démographique	Assurer la création de 1600 à 1800 logements, soit une densité brute de 83 à 93 logements/ha.	<ul style="list-style-type: none"> • Sous destination autorisée : logement
Orientation 4.3 – Favoriser la création de logements aidés et abordables	Assurer un taux d'au moins 25 % de logements abordables à l'échelle du périmètre de l'OAP.	<ul style="list-style-type: none"> • Définition du logement abordable dans le règlement
Orientation 5.1 – Poursuivre le développement des mobilités actives et l'aménagement de liaisons douces en offrant des	Accompagner la desserte du secteur par un maillage hiérarchisé de voies principales et secondaires intégrant transport collectif et mobilités actives.	<ul style="list-style-type: none"> • Desserte par les voies publiques ou privées

aménagements de qualité et paysagers	<p>Penser un réseau continu de cheminements en modes actifs, assurant des continuités Nord-Sud et Est-Ouest et des franchissements sécurisés de la D402.</p> <p>Renforcer les continuités urbaines et piétonnes avec les secteurs situés de l'autre côté de la D402 afin.</p>	
Orientation 5.2 – Assurer un maillage pour la fluidité et la diversité des mobilités	<p>Favoriser le développement de l'accessibilité en transports en commun, notamment par la création d'un nouvel arrêt du TZen.</p> <p>Veiller à requalifier et structurer les axes principaux afin de connecter le secteur aux pôles voisins (centre-ville, Carré Sénart, gare RER, université). Intégration d'un nouvel arrêt du TZen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Desserte par les voies publiques ou privées • Périmètre de 800 m autour des gares et arrêts Tzen
Orientation 6.1 – Garantir un accès à la nature en ville pour tous	Préserver et mettre en valeur la centralité végétale issue de l'ancienne pépinière et les boisements existants.	
Orientation 6.2 – Identifier et protéger le patrimoine paysager, vecteur d'un cadre de vie favorable au bien-être des habitants en ville	Veiller à intégrer l'alignement d'arbres du Carré Sénart en lisière ouest du site, en continuité avec le cimetière.	<ul style="list-style-type: none"> • Espace vert protégé
Orientation 6.3 – Poursuivre la mise en valeur du paysage	Valoriser les points hauts et belvédères du site par des ouvertures visuelles vers les espaces naturels.	<ul style="list-style-type: none"> • Maintien des espaces naturels (zonage, EBC, etc)
Orientation 6.4 – Maintenir et développer la nature en ville dans les projets de développement	Privilégier une organisation des îlots permettant l'alternance entre espaces construits et respirations paysagères.	<ul style="list-style-type: none"> • Plan de pleine terre • Espaces libres

<p>Orientation 7.2 – Encourager une architecture sobre et innovante</p>	<p>Encourager une écriture architecturale sobre et durable, privilégiant des matériaux pérennes et biosourcés.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Qualité urbaine architecturale et environnementale
<p>Orientation 8.1 – Renforcer les continuités écologiques communales et accentuer les interconnexions avec les espaces environnants</p>	<p>Assurer la continuité de la trame verte d’Ouest en Est jusqu’au bois classé du château de la Barrière.</p> <p>Privilégier la mise en place de lisières paysagères et zones tampons à l’ouest (écran acoustique) et à l’est (interface urbaine / bois).</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Patrimoine naturel et espaces protégés • Zone N
<p>Orientation 8.3 – Poursuivre les mesures de préservation de la biodiversité</p>	<p>Favoriser le recours à des essences locales, diversifiées et adaptées au sol, et encourager la plantation d’arbres à grand développement</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Plantation • Qualité urbaine architecturale et environnementale : clôture
<p>Orientation 9.2 – Poursuivre la mise en valeur de l’eau dans le paysage communal</p>	<p>Intégrer une gestion des eaux pluviales en continuité avec les zones humides existantes, à travers des noues, bassins paysagers ou dispositifs d’infiltration.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Gestion de l’eau
<p>Orientation 10.1 – Développer la trame brune</p>	<p>Encourager la mutualisation et la végétalisation des stationnements afin de limiter l’impermeabilisation et d’intégrer les espaces de stationnement dans la trame paysagère.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Plan de pleine terre • Espace libre • Stationnement
<p>Orientation 11.3 – Veiller à la réduction des nuisances urbaines en faveur de la santé humaine</p>	<p>Penser les formes bâties et les fonctions comme écrans sonores en bordure de la D402 et de l’A5 afin de protéger les espaces habités et publics.</p> <p>Privilégier la mise en place de lisières paysagères et zones tampons à l’ouest (écran acoustique) et à l’est (interface urbaine / bois).</p> <p>Favoriser la pratique du sport et des activités de plein air dans une logique de quartier sport et santé</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Zone N et espace vert à protéger • Morphologie et implantation des constructions • Destination autorisée : équipements sportifs • Bruits liés aux infrastructures ferrées et routières

	en cohérence avec la stratégie communale.	
Orientation 14.1 – Accompagner le développement d'équipements collectifs adaptés aux besoins de l'offre à l'échelle communale et intercommunale	Le secteur de l'OAP 1 a vocation à accueillir une programmation mixte composée d'activités économiques, prioritairement implantées à l'ouest du périmètre, d'équipements publics, de logements, commerces et services.	<ul style="list-style-type: none"> • Destinations autorisées : établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ; équipements sportifs et autres équipements recevant du public, etc

OAP 2 : LEVANT NORD

Superficie du secteur : 4,5 hectares.

Localisation :

- Situé sur la commune de Lieusaint, dans le périmètre de la ZAC du Levant
- Positionnement stratégique :
 - Au sud du Château de la Barrière et de son bois classé (intégrés à l'OAP La Barrière)
 - Au nord de la zone d'activité du Levant
- Délimité :
 - À l'est par l'avenue du Château de la Barrière (dans la continuité de la D306)
 - Au sud par la D1402
 - À l'ouest par l'avenue Pierre-Gilles de Gennes
 - Au nord par le Château de la Barrière et son bois classé

Évolutions urbaines :

- Principalement dédié aux activités, en veillant à s'inscrire dans la continuité urbaine et architecturale du Levant Sud
- Préservation et valorisation des éléments paysagers forts (bois classé du Château de la Barrière)

Enjeux stratégiques pour le site :

- Créer un espace de transition cohérent entre l'OAP La Barrière (nord) et la zone d'activité du Levant (sud)
- Préserver et valoriser le bois classé et les espaces verts existants
- Intégrer le bassin de rétention dans la composition paysagère du futur quartier
- Renforcer les continuités piétonnes et cyclables internes et avec les sites voisins
- Assurer une entrée de ville qualitative

Caractéristiques urbaines et paysagères :

- Bois classé du Château de la Barrière au nord
- Espace vert et bassin de rétention au sud du site

Mobilités :

- Transports en commun :

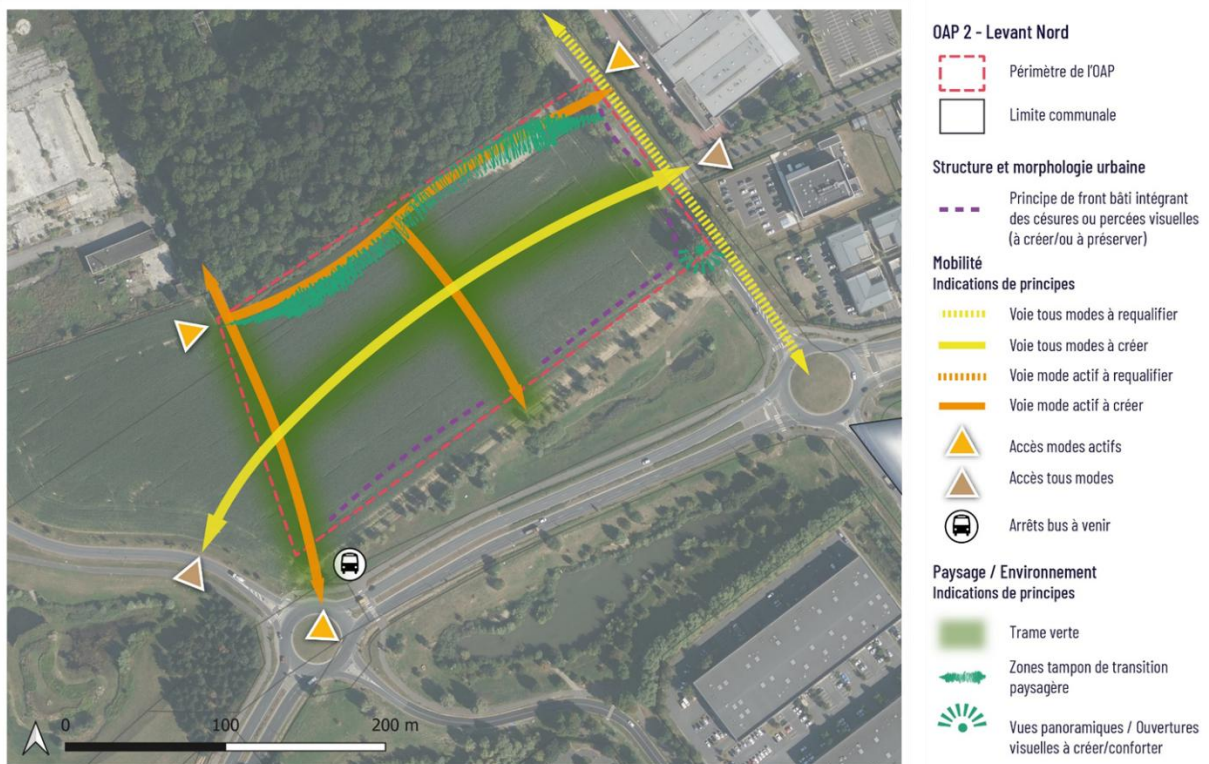
- Ligne de bus 27 au sud
- Gare de Lieusaint-Moissy-Cramayel à 15 minutes à pied
- TZen accessible en une dizaine de minutes
- Mobilités douces :
 - Voies périphériques existantes pour piétons et cyclistes
 - À renforcer pour favoriser les déplacements internes et les continuités avec les sites voisins
- Accessibilité routière :
 - Bonne desserte via la D1402, la D306 et l'avenue Pierre-Gilles de Gennes

Protections :

- Bois classé du Château de la Barrière
- Espace vert et bassin de rétention au sud du site en zone N, à préserver et intégrer dans le projet urbain

Nuisances et contraintes :

- Nécessité de concilier développement économique et préservation des éléments paysagers existants



Enjeux et objectifs poursuivis du PADD	Réponses apportées par l'OAP	Articulation avec les autres dispositifs réglementaires
Orientation 2.1 – Améliorer la qualité architecturale, urbaine et paysagère des entrées de ville	Chercher à structurer un front urbain qualitatif sur l'avenue du Château de la Barrière et sur la D1402, par des façades actives et des implantations bâties cohérentes.	<ul style="list-style-type: none"> ● Plan des Hauteurs ● Morphologie et implantation des constructions

	<p>Renforcer l'identité d'entrée de ville en offrant une composition urbaine lisible et rythmée entre les différentes fonctions programmatiques.</p> <p>Accompagner une entrée de ville lisible en favorisant des fronts bâtis continus, des aménagements paysagers et une cohérence architecturale d'ensemble.</p>	
<p>Orientation 5.1 – Poursuivre le développement des mobilités actives et l'aménagement de liaisons douces en offrant des aménagements de qualité et paysagers</p>	<p>Veiller à un maillage complet de cheminements modes actifs, connectés aux pôles de mobilité principaux, aux quartiers et zones d'activités voisines et à la trame verte existante, assurant ainsi des continuités Nord-Sud et Est-Ouest.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Desserte par les voies publiques ou privées
<p>Orientation 5.2 – Assurer un maillage pour la fluidité et la diversité des mobilités</p>	<p>Favoriser la requalification de l'avenue du Château de la Barrière en voie primaire structurante, capable d'accueillir tous les modes de déplacement.</p> <p>Accompagner la création d'une voie secondaire prolongeant la rue Georges Charpak, permettant la desserte des différents îlots et débouchant sur la D1402.</p> <p>Accompagner la création d'un nouvel arrêt de bus sur la D1402 afin d'améliorer la desserte en transport collectif du secteur.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Desserte par les voies publiques ou privées • Périmètre de 800 m autour des gares et arrêts Tzen
<p>Orientation 6.2 – Identifier et protéger le patrimoine paysager, vecteur d'un cadre de vie favorable au bien-être des habitants en ville</p>	<p>Privilégier une organisation des îlots visant à articuler les bâtiments autour d'espaces publics et de voies secondaires, de manière à assurer la desserte interne tout en préservant des vues et respirations sur le paysage.</p>	
<p>Orientation 6.3 – Poursuivre la mise en valeur du paysage</p>	<p>Valoriser les points de vue sur les espaces naturels en surplomb et les ouvertures visuelles sur le paysage, en particulier depuis les voies principales.</p> <p>Assurer la visibilité du patrimoine bâti et naturel en préservant des percées visuelles et des hauteurs de construction respectueuses de leur environnement.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Plan des hauteurs

<p>Orientation 6.4 – Maintenir et développer la nature en ville dans les projets de développement</p>	<p>Veiller à traiter les espaces publics par des matériaux durables, une végétation adaptée et un mobilier contribuant à la qualité d’usage du secteur.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Espaces libres, pleine-terre et plantations
<p>Orientation 7.2 –Encourager une architecture sobre et innovante</p>	<p>Encourager une architecture des bâtiments valoriser la qualité environnementale du site, à travers des formes, matériaux biosourcés et traitements sobres, intégrés au contexte paysager.</p> <p>Promouvoir des aménagements et techniques respectueux de l’environnement (gestion de l’eau à la parcelle, limitation de la pollution lumineuse, choix de matériaux sobres et durables).</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Aspect extérieur des constructions • Espaces libres, pleine-terre et plantations
<p>Orientation 8.1 – Renforcer les continuités écologiques communales et accentuer les interconnexions avec les espaces environnants</p>	<p>Favoriser une implantation permettant des transitions paysagères avec les espaces naturels environnants.</p> <p>Conforter les trames vertes Est-Ouest et Nord-Sud, en les reliant aux espaces paysagers existants et en intégrant des alignements arborés le long des voies principales et secondaires.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • OAP continuités écologiques
<p>Orientation 8.3 – Poursuivre les mesures de préservation de la biodiversité</p>	<p>Intégrer des espaces de transition paysagère en lien avec le bois de la Barrière sur les îlots limitrophes, afin d’assurer une interface douce entre zone d’activités et milieu naturel.</p> <p>Privilégier des essences locales, non invasives et adaptées au climat francilien, tout en assurant la pérennité des plantations par des dispositifs adaptés (fosses de plantation, épaisseur de terre suffisante).</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Patrimoine naturel et espaces protégés • Plantations
<p>Orientation 9.2 – Poursuivre la mise en valeur de l’eau dans le paysage communal</p>	<p>Développer une gestion intégrée des eaux pluviales en lien avec les zones humides et les bassins de rétention existants, notamment par la création de noues paysagères et de dispositifs de régulation adaptés.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Zone N • Gestion de l’eau

<p>Orientation 10.1 – Développer la trame brune</p>	<p>Encourager la mutualisation et la végétalisation des parkings, afin de limiter l'imperméabilisation des sols et d'intégrer le stationnement dans le paysage.</p> <p>Favoriser la désimperméabilisations et la végétalisation des espaces de stationnements.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Plan de pleine terre • Espace libre • Stationnement
<p>Orientation 10.2 – Développer la trame noire</p>	<p>Promouvoir des aménagements et techniques respectueux de l'environnement (limitation de la pollution lumineuse).</p>	
<p>Orientation 15.2 – Encourager l'installation d'entreprises innovantes pourvoyeuses d'emplois pour les Lieusaintais et attractives pour les jeunes</p>	<p>Le secteur de l'OAP 2 a vocation à accueillir des activités économiques et tertiaires, en continuité avec la ZAC du Levant.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Sous destinations autorisées industrie, entrepôt et bureau
<p>Orientation 15.3 – Accompagner les mobilités douces et actives dans le trajet domicile/travail</p>	<p>Veiller à un maillage complet de cheminements modes actifs, connectés aux pôles de mobilité principaux, aux quartiers et zones d'activités voisines et à la trame verte existante, assurant ainsi des continuités Nord-Sud et Est-Ouest.</p> <p>Accompagner la création d'un nouvel arrêt de bus sur la D1402 afin d'améliorer la desserte en transport collectif du secteur.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Règles de stationnement tous modes

OCOP 3 : ECOPÔLE

Superficie du secteur : 31,7 hectares

Localisation :

- Situé au sud de la ZAC du Charme, sur la commune de Lieusaint
- Délimité par :
 - À l'ouest : les voies ferrées
 - À l'est : la RD 57 (qui rejoint directement la Francilienne)
 - Au sud : les bois classés de la Garenne, de la Brossette et d'un bassin de rétention
- A proximité de :
 - La ZNIEFF de la Motte

Évolutions urbaines :

- Accueil d'un Écopôle dédié aux PME des éco-activités
- Parc d'activités exemplaire et durable
- Préservation des continuités paysagères (trame verte et trame bleue)
- Renforcement des connexions avec les quartiers environnants

Enjeux stratégiques pour le site :

- Préserver et valoriser les trames verte et bleue
- Intégrer la proximité ZNIEFF de la Motte et les bois classés
- Améliorer la hiérarchisation des parcours internes
- Renforcer les liaisons douces (voie verte, mobilités actives)
- Faire de ce secteur un modèle de durabilité
- Limiter l'effet d'isolement dû aux limites des infrastructures et espaces paysagers
- Créer des connexions visuelles et physiques avec les quartiers voisins

Caractéristiques urbaines et paysagères :

- Reliefs et vues dégagées à valoriser,
- Bois classés (Garenne, Brossette),
- ZNIEFF de la Motte,
- Trames verte et bleue structurantes.
- Configuration du site isolé par ses limites physiques (bois, merlons, infrastructures), et forme du secteur insulaire, limitant les connexions externes.

Mobilités :

- Transports en commun :
 - Desserte par les lignes de bus 53 et 26
- Mobilités douces :
 - Voie verte le long de la RD et des voies ferrées
- Accessibilité routière :
 - Proximité de la Francilienne (via la RD 57),

Protections :

- ZNIEFF de la Motte
- Bois classés (Garenne et Brossette)

Nuisances et contraintes :

- Proximité de la Francilienne et de la voie ferrée
- Site enclavé par ses limites physiques, nécessitant des aménagements pour renforcer les connexions.



Enjeux et objectifs poursuivis du PADD	Réponses apportées par l'OAP	Articulation avec les autres dispositifs réglementaires
Orientation 2.3 – Privilégier une composition urbaine et architecturale pour des usages qualitatifs	<p>Encourager des fronts bâtis continus et alignés le long des voies primaires et secondaires.</p> <p>Favoriser des façades actives sur les espaces publics majeurs.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Plan des Hauteurs Morphologie et implantation des constructions Qualité urbaine, architecturale et environnementale : façades
Orientation 3.1 – Encourager la mixité culturelle et culturelle à l'échelle de la ville	<p>Inviter à concevoir les espaces publics comme de véritables lieux de vie, intégrant un traitement qualitatif des revêtements, du mobilier urbain et de la végétation, en cohérence avec l'identité du site.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Espaces libres
Orientation 5.1 – Poursuivre le développement des mobilités actives et l'aménagement de liaisons	<p>Veiller à la requalification des cheminements modes actifs existants et à la création de nouveaux cheminements piétons et cyclables</p>	<ul style="list-style-type: none"> Desserte par les voies publiques ou privées

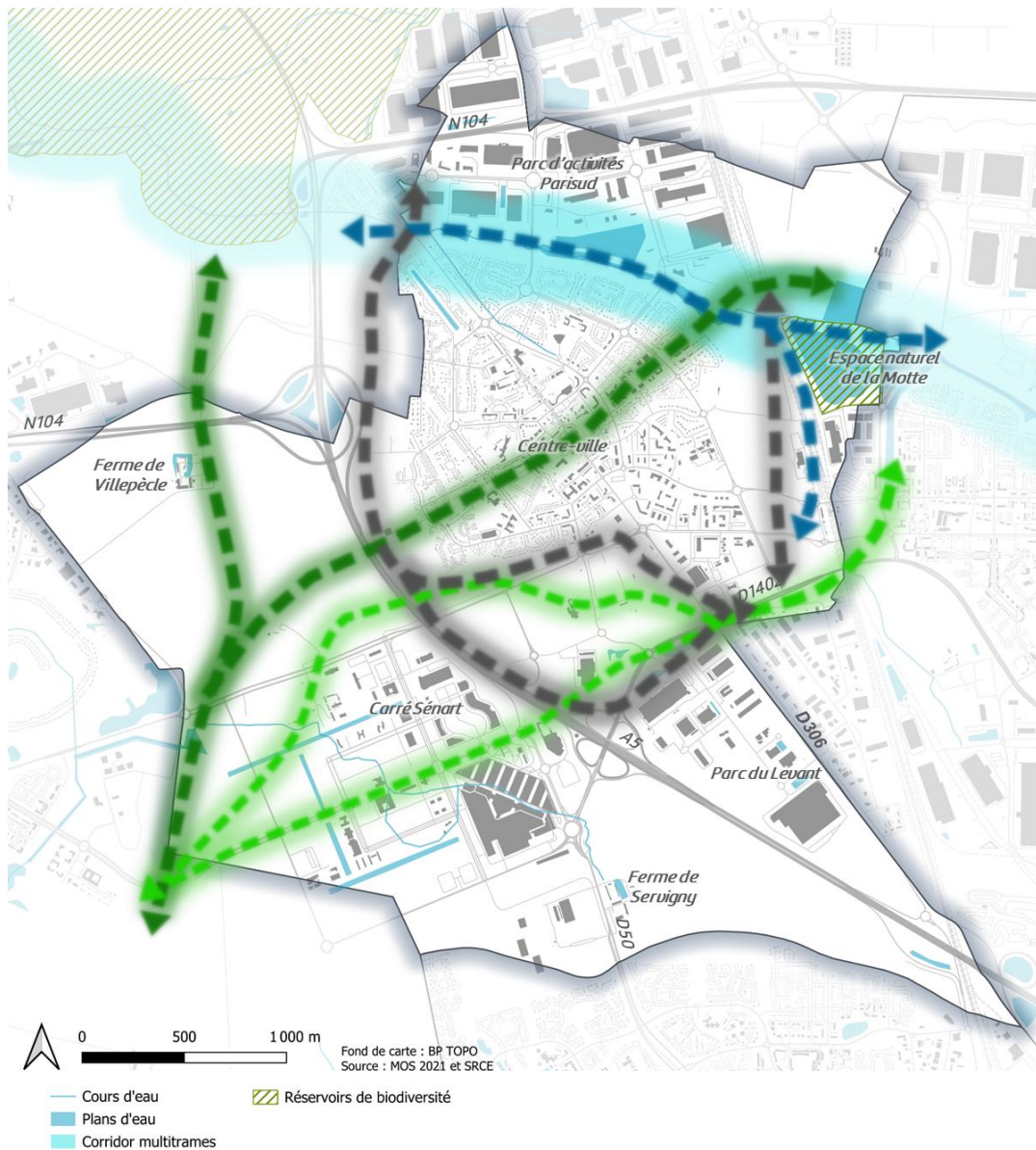
<p>douces en offrant des aménagements de qualité et paysagers</p>	<p>connectés aux voies principales, aux arrêts du futur Tzen et espace vert structurants.</p> <p>Favoriser la création d'une liaison modes actifs, par passage inférieur ou tunnel, sous la voie ferrée afin d'assurer la connexion avec la zone d'activités Paris-Sud.</p>	
<p>Orientation 5.2 – Assurer un maillage pour la fluidité et la diversité des mobilités</p>	<p>Offrir des îlots organisés selon une trame urbaine claire, favorisant la lisibilité des circulations.</p> <p>Assurer la requalification de la voie primaire partiellement existante ouest-est en axe structurant tous modes, permettant la liaison avec la RD57.</p> <p>Accompagner la création d'une nouvelle voie primaire sud assurant la desserte interne et la connexion entre Combs-la-Ville et Moissy-Cramayel.</p> <p>Penser la mise en place d'un maillage de voies secondaires pour desservir les îlots d'activités et renforcer la porosité du site.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Desserte par les voies publiques ou privées
<p>Orientation 6.2 – Identifier et protéger le patrimoine paysager, vecteur d'un cadre de vie favorable au bien-être des habitants en ville</p>	<p>Favoriser la création d'ouvertures visuelles et de points de vue valorisant les continuités paysagères, notamment vers la RD et l'espace de la Motte.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Zone N • Espaces boisés classés
<p>Orientation 6.3 – Poursuivre la mise en valeur du paysage</p>	<p>Les bâties et constructions seront rythmées par des percées visuelles.</p> <p>Favoriser la création de percées visuelles vers des cœurs d'îlots végétalisés, notamment au Sud du secteur en lien avec les bois, et connectés à la trame verte et bleue du site.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Morphologie et implantation des constructions • Plans des hauteurs
<p>Orientation 6.4 – Maintenir et développer la nature en ville dans les projets de développement</p>	<p>Encourager la végétalisation des toitures, façades et clôtures lorsque cela est possible, afin de renforcer la biodiversité et le confort thermique.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Plan de pleine terre • Aspects extérieurs des constructions : clôtures • Espaces libres

	Promouvoir des aménagements et techniques respectueux de l'environnement (gestion de l'eau à la parcelle, limitation de la pollution lumineuse, choix de matériaux sobres et durables).	<ul style="list-style-type: none"> • Gestion de l'eau
Orientation 7.2 – Encourager une architecture sobre et innovante	Encourager les nouvelles constructions à intégrer une architecture sobre et de qualité, privilégiant les matériaux biosourcés et durables, et s'inscriront dans une cohérence d'ensemble en termes de gabarits, d'alignements et de traitement des façades.	<ul style="list-style-type: none"> • Aspects extérieurs des constructions
Orientation 8.1 – Renforcer les continuités écologiques communales et accentuer les interconnexions avec les espaces environnants	<p>Privilégier des implantations permettant des transitions végétalisées vers les zones tampons paysagères.</p> <p>Développer une trame verte et bleue continue, articulée autour des voies de desserte et des cheminements modes actifs : la trame verte pourra s'appuyer sur des alignements arborés, haies arbustives, cœurs d'îlots végétalisés et les continuités avec les espaces écologiques protégés.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Morphologie et implantation des constructions • Patrimoine naturel et espaces protégés
Orientation 8.3 – Poursuivre les mesures de préservation de la biodiversité	<p>Préserver et conforter les talus et espaces végétalisés en limite des infrastructures routières et ferroviaires.</p> <p>Envisager une zone tampon paysagée le long de la RD57, intégrant des noues de régulation et une végétation multi-strates assurant une transition douce avec les espaces voisins.</p> <p>Privilégier des essences locales, non invasives et adaptées au climat francilien, tout en assurant la pérennité des plantations par des dispositifs adaptés (fosses de plantation, épaisseur de terre suffisante).</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Patrimoine naturel et espaces protégés • Plantations
Orientation 9.2 – Poursuivre la mise en valeur de l'eau dans le paysage communal	Développer une trame verte et bleue continue, articulée autour des voies de desserte et des cheminements modes actifs : la trame bleue s'organisera autour d'aménagements de gestion	<ul style="list-style-type: none"> • Zone N • Mare protégée • Gestion de l'eau

	intégrée des eaux pluviales (noues, bassins, jardins de pluie).	
Orientation 10.1 – Développer la trame brune	<p>Encourager la mutualisation du stationnement par la création de parkings communs, perméables et plantés, afin de limiter la consommation d'espace et l'imperméabilisation des sols.</p> <p>Minimiser l'emprise de la voirie interne afin de limiter l'artificialisation des sols.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Plan de pleine terre • Espace libre • Stationnement
Orientation 15.1 – Poursuivre le développement d'activités liées à la transition écologique et à l'économie sociale et solidaire, en particulier sur le site de l'Écopôle de Sénart.	Le secteur de l'OAP de l'Écopôle a vocation à accueillir prioritairement des activités économiques, éco-activités et activités écoresponsables s'inscrivant dans la dynamique de l'Écopôle.	<ul style="list-style-type: none"> • Sous destinations autorisées industrie, entrepôt et bureau
Orientation 15.3 – Accompagner les mobilités douces et actives dans le trajet domicile/travail	<p>Veiller à la requalification des cheminements modes actifs existants et à la création de nouveaux cheminements piétons et cyclables connectés aux voies principales, aux arrêts du futur Tzen et espaces verts structurants.</p> <p>Accompagner la création d'une nouvelle voie primaire sud assurant la desserte interne et la connexion entre Combs-la-Ville et Moissy-Cramayel.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Règles de stationnement tous modes

PRESENTATION DE L'OAP THEMATIQUE – CONTINUITES ECOLOGIQUES

Enjeux et objectifs poursuivis du PADD	Réponses apportées par l'OAP	Articulation avec les autres dispositifs réglementaires
Orientation 8 : Trames vertes existantes, caractéristiques	<p>Au sein de l'OAP thématique continuités écologiques, 4 corridors sont dessinés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Arboré - Alluvial - Herbacé - Ecologique 	<ul style="list-style-type: none"> • Zone N • Plan de pleine terre • Espace libre • Patrimoine naturel et espaces protégés • Espaces boisés classés
Orientation 9 : La trame bleue, des actions à renforcer	<p>Les trois premiers corridors évoqués s'appuient sur ceux identifiés dans le SCoT du Grand Paris Sud et le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE). Leur tracé répond aux enjeux spécifiques de la commune et s'inscrit en continuité avec les espaces naturels déjà présents.</p>	
Orientation 10 : Des espaces respectueux du vivant	<p>La présence de ces corridors contribue à préserver la continuité écologique et à faciliter les déplacements de la biodiversité. Les futurs aménagements veilleront à ne pas perturber ces continuités existantes et intégreront des mesures d'Éviter-Réduire-Compenser (ERC).</p> <p>Le quatrième corridor « écologique » vise à renforcer les trames déjà établies sur la commune, notamment lors de l'implantation de nouveaux projets, grâce à un enrichissement végétal multistrat. Son tracé permet également de révéler la ceinture verte entourant le centre-ville de Lieusaint, tout en se connectant aux autres corridors.</p>	



A PRÉSERVER		
	Corridor arboré	
	Corridor herbacé	
		Corridor alluvial
<p>Les aménagements, constructions ou installations à édifier permettront d'assurer une continuité de la trame verte et/ou de la trame bleue préexistante lorsque celle-ci est efficiente sur le site concerné. L'orientation ne s'oppose pas aux éventuels projets autorisés par le règlement mais implique que ceux-ci ne perturbent pas les continuités préexistantes, mettent en place des solutions d'évitement, de réduction ou de compensation le cas échéant, voir contribuent à leur renforcement.</p>		
A RENFORCER		
	Corridor écologique	
<p>Corridor écologique à renforcer à l'occasion de tout projet de plantations, d'aménagement ou de construction prenant place dans le champ géographique de l'orientation graphique. Il s'agit plus particulièrement de renforcement végétal multi strates accompagnant la ceinture verte de la ville.</p>		

PRESENTATION DU PLAN DE ZONAGE

Le territoire communal est découpé en 4 types de zones :

- Les zones Urbaines (U)
- Les zones A Urbaniser (AU)
- Les zones Agricoles (A)
- Les zones Naturelles (N)

Le principe du zonage du PLU repose sur la mise en évidence des caractéristiques et de vocations de chacun des secteurs de Lieusaint. Il a été plus particulièrement établi au regard du PLU en vigueur et en cohérence avec :

- Les objectifs du PADD,
- Le diagnostic socio-économique et l'état initial de l'environnement établis dans la première partie de ce rapport de présentation,
- La prise en compte des projets en cours et de la réalité du terrain.

Evolutions de zonage		Vocation principale	Surfaces en ha	Part du territoire communal
PLU approuvé en 2008	PLU révisé			
Zones urbaines				
U1a, U1bpm, U1pm	U1	Zone mixte (habitat, commerce, équipement, services) correspondant au centre-ville historique, rue de Paris.	9	0,7 %
U1, U1bpm, U1pm, U2	U2	Zone mixte correspondant au centre élargi à destination principale d'habitat collectif	31,7	2,6%
U2, U3, U4	U3	Zone à destination principale résidentielle et à dominante pavillonnaire, héritées des vagues d'urbanisation et d'opérations d'aménagement issues de la Ville Nouvelle Melun-Sénart .	125,5	10,4%
AU1, AU2	U4	Zone mixte à destination principale d'habitat collectif	39,6	3,3%
AU7	U5	Zone tertiaire correspondant aux secteurs de l'IUT et aux entreprises du secteurs tertiaires.	17,7	1,5%
AU2	U6	Zone à destination d'équipement d'intérêt collectif correspond aux abords immédiats de la gare.	12,7	1,1%

U5	U7	Zone à destination d'activités correspond à l'extrême nord de la zone d'activité de Moissy Cramayel du Château d'eau.	6,5	0,5%
AU9	U8	Zone à destination d'activités correspond à la partie sud de la ZAC du Levant	102	8,5%
AU8	U9	Zone à destination d'équipement d'intérêt collectif correspond au secteur du nouveau cimetière de la ZAC du Levant	4,2	0,3%
AU3	U10	Zone à vocation économique correspond à la partie de la ZAC du Carré qui comprend le centre commercial régional	77,7	6,5%
AU4, 2AU	U11	Zone à vocation mixte (bureaux, équipement, hébergement) correspond à la partie de la ZAC du Carré destiné au centre d'affaires et aux grands équipements	119,3	9,9%
AU6pm	U12	Zone correspondant à la ferme de Villepècle	6,9	0,6%
U4	U13	Zone à vocation d'activités correspondant au secteur des ZAC Parisud V et Les Hauldres Parisud I.	99,0	8,2%
		<i>Sous-total zones U</i>	<i>651,8</i>	<i>54,2%</i>
Zones à urbaniser à court terme				
AU8, AU8a2, AU7	AU1	Zone destinée à être urbanisée à court terme ou moyen terme, à vocation mixte à dominante résidentielle.	29,8	2,5%
AU7	AU2	Zone destinée à être urbanisée à court terme ou moyen terme, à vocation tertiaire.	4,5	0,4%
AU10	AU3	Zone destinée à être urbanisée à court terme ou moyen terme, à vocation tertiaire.	36,4	3,0%
		<i>Sous-total zones AU</i>	<i>70,7</i>	<i>5,9%</i>
Zones à urbaniser à long terme				
AU7	2AU1	Zone destinée à être urbanisée à long terme, secteur de la gare, vocation d'équipement d'intérêt public.	9,8	0,8%
2AU	2AU2	Zone destinée à être urbanisée à long terme, à vocation économique dans la continuité du Parc d'Activités de Greenparc à Saint-Pierre-du-Perray.	25	2,1%

		<i>Sous-total zones AU</i>	<i>34,6</i>	<i>2,9%</i>
Zones agricoles				
AU5, AU9 et 2AU	A	Zone agricole qui correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres comprenant les sous-secteurs spécifiques suivants : <ul style="list-style-type: none"> • Apm : <i>correspond à la ferme de Servigny</i> 	247,0	20,7%
			2,8	0,2%
		<i>Sous-total zones A</i>	<i>249,7</i>	<i>20,9%</i>
Zones naturelles				
AU2, AU5, AU7, AU9, 2AU, N, Ns	N	Zone correspondant aux espaces naturels, aux parcs et grands espaces sportifs et de loisirs comprenant les sous-secteurs spécifiques suivants : <ul style="list-style-type: none"> • Ns : <i>correspond aux espaces naturels n'ayant pas vocation à être urbanisés et destinée à accueillir les sports et loisirs</i> 	161,3	13,4%
			34,1	2,8%
		<i>Sous-total zones N</i>	<i>195,4</i>	<i>16,3%</i>
		Total des zones	1 202,3	100%

Le règlement graphique (plan de zonage) comprend en outre :

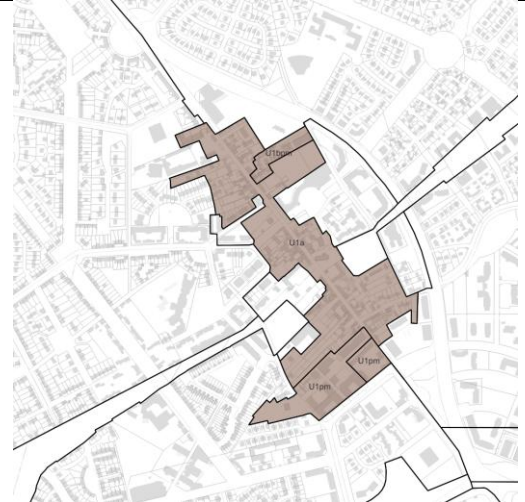
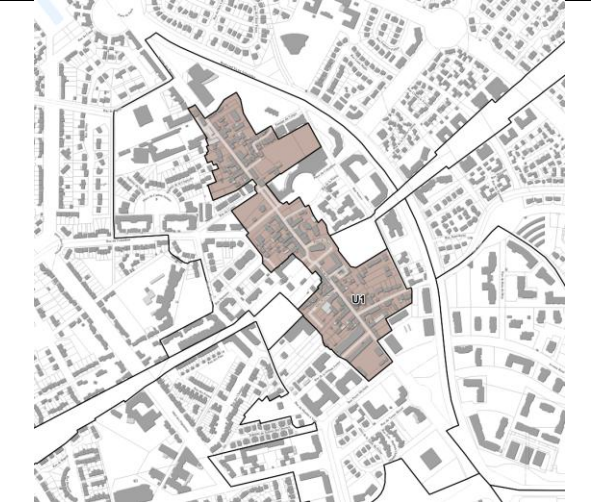
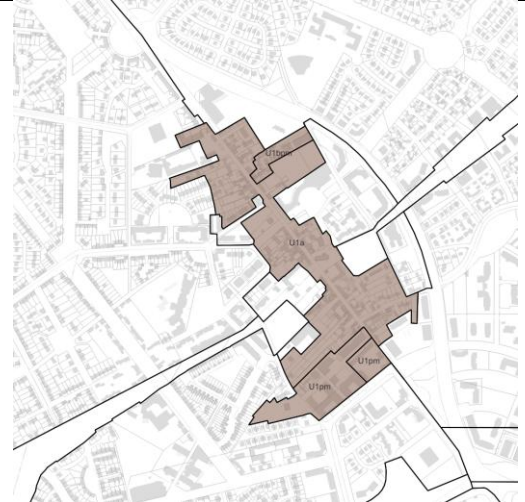
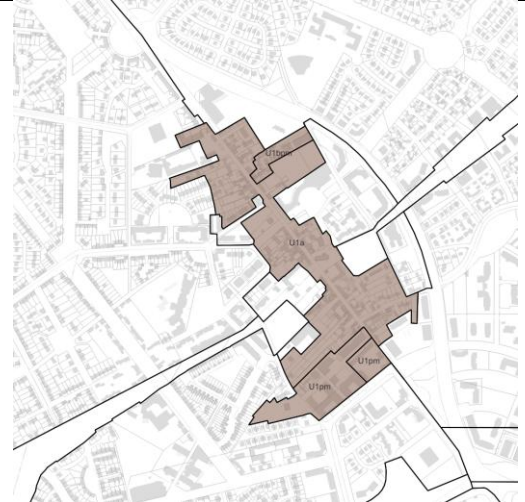
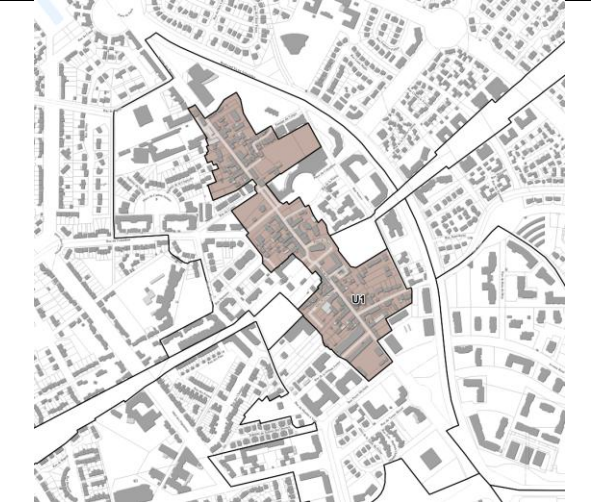
- Les limites de zones.
- Les périmètres des secteurs soumis aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP), dans un rapport de compatibilité qui s'impose aux permis (au titre des articles L.151-47, R.151-2, R.151-6 et suivants du Code de l'urbanisme).
- Le tracé de linéaires de préservation du commerce visant à maintenir une animation des rez-de-chaussée en centre-ville, repérés au titre des articles L.151-16 et R.151-37 du Code de l'urbanisme.
- La délimitation des emplacements réservés aux équipements et installations d'intérêt général, voies, ouvrages, espaces verts, programmes de logements dans un objectif de mixité sociale (...) au titre des articles L.151-41 et R.151-34 et R.151-37 du Code de l'urbanisme.
- La délimitation d'espaces écologiques et/ou paysagers à protéger au titre des articles L.151-23 et R.151-43 du Code de l'urbanisme qui font l'objet de prescriptions particulières. Il s'agit notamment de cœurs d'îlots à caractère végétalisé marqué.
- L'identification de mares à protéger au titre des articles L.151-23 et R.151-43 du Code de l'urbanisme qui font l'objet de prescriptions particulières.
- La localisation de bâtiments remarquables protégés au titre des articles L.151-19 et R.151-41 du Code de l'urbanisme qui par leur caractère, leur architecture, leur rôle dans les paysages urbains ou ruraux, font l'objet de prescriptions particulières.
- Les espaces boisés classés au titre des articles R.151-31 et définis à l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

- Le secteur de 800 m autour de la gare RER pour lequel des dispositions particulières s'appliquent concernant les normes de stationnement – zone dite zone 1.

En complément des règles écrites fixées dans le règlement écrit, le plan des hauteurs précise les hauteurs maximales définies sur les différentes zones urbaines du territoire et le plan de taux de pleine terre fixe des pourcentages minimum de taux de pleine terre définies à l'ilot sur l'ensemble des zones urbanisées ou à urbaniser de Lieusaint.

PRINCIPAUX OBJECTIFS ET CARACTERISTIQUES DES ZONES ET EVOLUTIONS PAR RAPPORT AU PLU PRECEDENT

1. LES ZONES URBAINES :

U1	<p>Description :</p> <p>La zone U1 correspond au centre-ville de Lieusaint et s'étend de part et d'autre de la rue de Paris, couvrant une superficie d'environ 9 hectares, soit 0,8 % du territoire communal. Elle incarne la forme urbaine historique de la commune, caractérisée par un bâti ancien typique de l'architecture Briarde. Le parcellaire, étroit et longitudinal, s'organise en enfilade, avec une densification progressive en profondeur. Ce tissu urbain dense est accessible par des impasses et de petites cours, et se compose majoritairement de bâtiments de faible hauteur, principalement en R+1 avec combles, ponctués de quelques rez-de-chaussée ou R+2.</p> <p>L'alignement des constructions sur la rue est une caractéristique marquante de ce secteur. Cette zone se distingue également par des linéaires importants de rez-de-chaussée actifs, animés par des commerces, des services et des équipements.</p> <p>Objectifs et réponses au PADD :</p> <ul style="list-style-type: none">• Valoriser le tissu traditionnel du centre-ville, notamment d'« <i>Affirmer l'identité commerciale historique de la rue de Paris</i> », et particulièrement par « Poursuivre et réhabiliter le bâti en harmonie architecturale avec le centre ancien ».• Valoriser le patrimoine bâti remarquable de la rue de Paris : « <i>Accompagner la rénovation et la réhabilitation de qualité du patrimoine bâti remarquable et ancien au style briard</i> » et « <i>Sensibiliser aux prescriptions architecturales à engager sur le bâti historique et sa palette de coloris</i> ». <p>Evolution du PLU révisé :</p> <p>La zone U1 a fait l'objet d'un remaniement incluant la fusion de U1a avec une partie de U1bpm et de U1pm. L'objectif était de constituer une zone unique regroupant les bâtiments historiques du centre-ville, peu modifiés au fil du temps, et présentant une forte homogénéité en matière de forme bâtie, d'implantation et de hauteur.</p>			
	<table border="1"><thead><tr><th>Zonage PLU approuvé 2008</th><th>Zone U1, zonage révisé</th></tr></thead><tbody><tr><td></td><td></td></tr></tbody></table>	Zonage PLU approuvé 2008	Zone U1, zonage révisé	
Zonage PLU approuvé 2008	Zone U1, zonage révisé			
				

Description :

La zone U2 correspond au centre élargi de Lieusaint et assure la transition entre le cœur historique du centre-ville (zone U1) et les extensions pavillonnaires ou collectives (Zone U3 et U4). Elle s'étend sur une superficie de 31,7 hectares, représentant 2,7 % du territoire communal.

Cette zone se distingue par sa diversité morphologique, mêlant typologies, époques de construction et gabarits variés. Elle incarne une mixité urbaine marquée, où cohabitent des ensembles collectifs et un tissu pavillonnaire, notamment des maisons en bande. Ce secteur, à la fois hérité de la première vague de la ZAC des pyramides et tourné vers les opérations plus récentes, offre une palette architecturale contrastée.

L'organisation parcellaire y est moins contrainte qu'en centre-ville, permettant une adaptation progressive entre la densité du cœur historique et l'étalement des quartiers périphériques. Les alignements sur rue, bien que présents, laissent place à des configurations plus ouvertes.


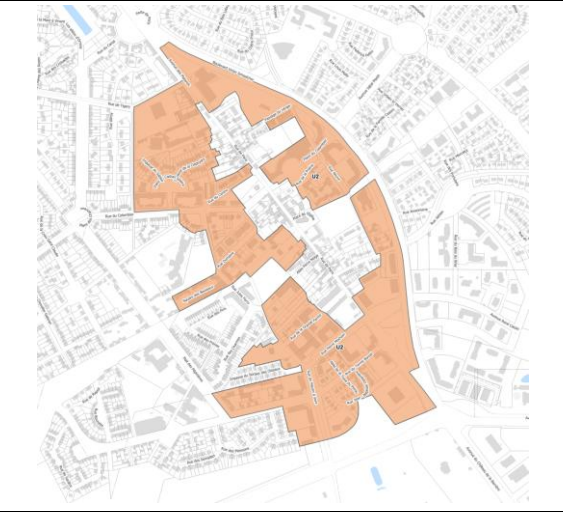
Objectifs et réponses au PADD :

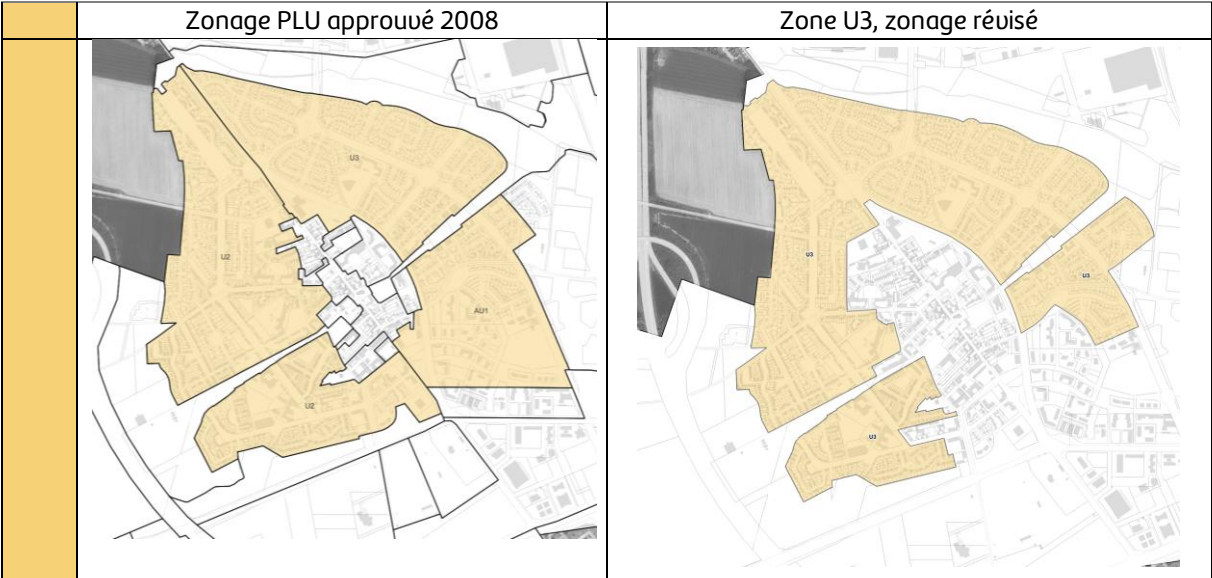
- Valoriser le tissu traditionnel du centre-ville notamment en encourageant « le renouvellement urbain en périphérie du centre ancien ».
- Garantir l'absence de cloisonnement entre les différents secteurs résidentiels par « des transitions harmonieuses en travaillant les interfaces entre les tissus urbains ».
- Privilégier une composition urbaine et architecturale pour des usages qualitatifs : « Veiller à concevoir des espaces bien connectés et ouverts, favorisant une appropriation sécurisée, et réduisant les risques de zones propices à des comportements non souhaités », « Préconiser un épannelage progressif du gabarit des bâtis », « Adapter la densification aux capacités d'accueil locales existantes et projetées (équipements, mobilités, espaces verts, infrastructures), dans une logique d'équilibre et de qualité de vie ».

Evolution du PLU révisé :

La zone U2 a été redessinée pour intégrer l'ancienne zone U1, complétée par des portions des zones U1bpm et U1pm, ainsi que certaines parties de l'ancienne U2 situées en périphérie immédiate du centre-ville. Ce remaniement vise à constituer une entité urbaine unifiée, regroupant des tissus variés qui, par leur localisation ou leur morphologie, sont appelés à jouer un rôle clé dans le renouvellement urbain.

L'objectif est de créer une zone de transition cohérente entre le centre-ville historique et les extensions pavillonnaires, propice au renouvellement urbain, en harmonisant les dynamiques de densification et de diversification des formes bâties. Cette zone se distingue également par la présence de grands équipements, renforçant son rôle structurant dans l'organisation du territoire communal.

	Zonage PLU approuvé 2008	Zone U2, zonage révisé
		
U3	<p>Description : La zone U3 correspond aux quartiers pavillonnaires de la ZAC des Pyramides, formant une vaste couronne résidentielle en périphérie de la nouvelle zone U2. Elle s'étend sur une superficie de 125,5 hectares, soit 10,5 % du territoire communal. Ce secteur se caractérise par un tissu urbain dominé par des maisons jumelées, en bande ou individuelle, majoritairement de faible hauteur (R+1), implantées sur des parcelles de petite taille. L'absence fréquente de clôtures confère à ces quartiers un caractère ouvert et aéré, favorisant une ambiance résidentielle intégrée au paysage.</p> <p>Objectifs et réponses au PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Accompagner les évolutions qualitatives du bâti en encadrant « les capacités d'extension du tissu pavillonnaire », en encourageant « la rénovation thermique des pavillons », en permettant « l'évolution du bâti par des extensions, respectueuses des caractéristiques urbaines et architecturales » et enfin en recommandant « des rénovations vertueuses pour le bâti, en privilégiant l'utilisation de matériaux et d'éléments architecturaux caractéristiques du tissu traditionnel, notamment pour les fermes briardes ». • Renforcer l'esthétisme des voies publiques tout en assurant la continuité des aménagements paysagers initiaux notamment en garantissant « des bandes paysagères en devanture des pavillons » et en maintenant « partout où cela est possible des sols désimperméabilisés et végétalisés en devanture des pavillons ». • Favoriser le développement des EnR et encourager une rénovation thermique de qualité en veillant « à l'intégration harmonieuse des installations EnR dans les paysages et les espaces habités » et aussi en encourageant « la rénovation thermique des bâtiments en accompagnant l'application de la RE 2020 ». <p>Evolution du PLU révisé : Dans le cadre de la révision du PLU, la zone U3 a été redéfinie pour intégrer l'ancienne zone U3, ainsi que des portions de la zone U2 et la partie nord de l'ancienne zone U4. Ce remaniement vise à regrouper l'ensemble des secteurs pavillonnaires résidentiels au sein d'une entité unique, permettant d'appliquer des règles urbaines cohérentes et adaptées.</p> <p>L'objectif est double : préserver la qualité et la stabilité de ce tissu urbain tout en offrant des marges de manœuvre pour des agrandissements maîtrisés, assurant ainsi la pérennité et l'évolution harmonieuse de ces quartiers.</p>	



U4

Description :

La zone U4 correspond à un secteur à dominante d'habitat collectif, caractérisée par la première phase réalisée et la seconde phase en cours de l'écoquartier de l'Eau Vive. Les immeubles, d'une hauteur maximale de R+4, résultent d'une urbanisation récente et arborent un style architectural moderne et sobre.

Ils s'intègrent dans un cadre paysager et arboré, ponctué d'espaces publics ouverts, de sentes piétonnes et d'aménagements publics de qualité.

Cette zone, qui s'étend sur 39,6 hectares (soit 3,3 % du territoire communal), se distingue par sa proximité immédiate avec la gare. Elle accueille également des équipements publics.


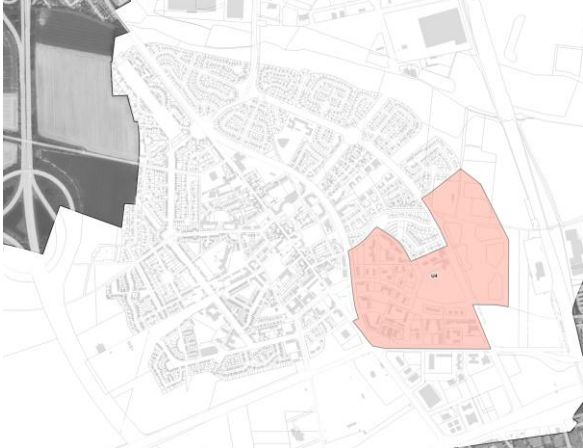
Objectifs et réponses au PADD :

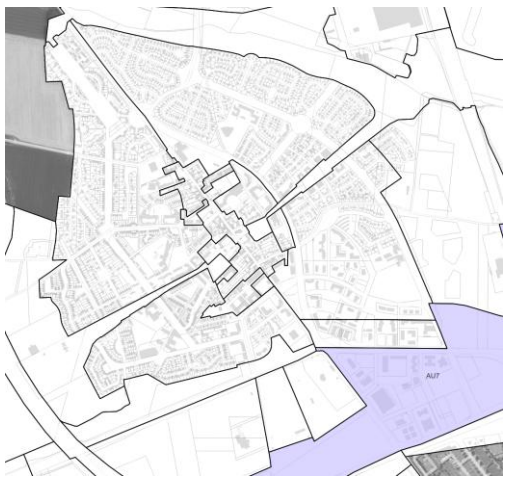

- Garantir l'absence de cloisonnement entre les différents secteurs résidentiels
- Proposer une offre de logements adaptée à toutes et tous (personnes âgées, personnes à mobilité réduite, familles monoparentales, etc...)
- Poursuivre la construction de logements permettant la fluidité des parcours résidentiels et pour stimuler la croissance démographique en encourageant « le développement urbain dans la continuité de l'urbanisation résidentielle existante notamment au sein de l'écoquartier de l'Eau Vive, en cours d'achèvement »
- Favoriser le développement des EnR et encourager une rénovation thermique de qualité notamment en promouvant « l'intégration des énergies renouvelables dans les projets de construction neuve et de rénovation »
- Encourager une architecture sobre et innovante : « Favoriser le développement d'habitat écologique et durable : toiture terrasse végétalisée, habitats pour la faune intégrés au bâti, architecture climatique », « Promouvoir l'utilisation de matériaux biosourcés et de réemploi », « Encourager les techniques de construction faiblement émettrices en carbone », « Développer la démarche de Haute Qualité Environnementale dans les nouvelles constructions » et « Exiger la durabilité et longévité des matériaux ».
- Inciter à la réversibilité et à la modularité des nouvelles constructions dans une logique d'adaptation du bâti aux besoins et usages évolutifs de la population.

Evolution du PLU révisé :



La zone U4 regroupe les anciennes zones AU1 et AU2, encore non urbanisées en 2008. Sa transformation s'est amorcée à partir de 2010 avec le lancement de la première phase de l'écoquartier, tandis que la seconde phase est actuellement en cours de réalisation.



L'objectif est de créer un ensemble urbain cohérent de collectifs, répondant aux enjeux contemporains de durabilité et de qualité de vie, tout en capitalisant sur sa localisation stratégique à proximité de la gare.



	Zonage PLU approuvé 2008	Zone U4, zonage révisé
		
U5	<p>Description : La zone U5 est une zone à vocation tertiaire, regroupant les secteurs de l'IUT Sénart-Fontainebleau et les entreprises du tertiaire. Elle s'étend sur une superficie de 17,7 hectares, représentant 1,5 % du territoire communal. Située à l'est et au sud du quartier de l'Eau Vive, à proximité immédiate de la gare, cette zone abrite le Parc d'activités Université-Gare, un pôle dynamique accueillant des entreprises innovantes. Elle intègre notamment l'IUT Sénart-Fontainebleau, activités d'enseignement supérieur et de recherche appliquée. Son positionnement stratégique, entre infrastructures de transport et quartiers résidentiels, en fait un lieu clé pour le développement économique et technologique de la commune.</p> <p>Objectifs et réponses au PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Contribuer au rayonnement des écoles et pôles universitaires de la commune • Encourager l'installation d'entreprises innovantes pourvoyeuses d'emplois pour les Lieusaintais et attractives pour les jeunes : « Créer un environnement propice à l'installation d'entreprises pérennes et à forte intensité en capital humain » et « Renforcer les synergies entre le tissu économique local et la formation professionnelle pour répondre aux besoins des entreprises à forte valeur ajoutée ». • Offrir un cadre de vie agréable et des bâtiments de bureaux adaptés. <p>Evolution du PLU révisé : La zone U5 correspond à l'ancienne zone AU7, qui assurait initialement la transition entre la ZAC du Levant (AU9) et l'écoquartier (AU2). À l'origine, elle s'étendait de la gare jusqu'à l'autoroute A5. Dans le cadre de la révision du PLU, cette zone a été redéfinie pour se spécialiser dans les activités tertiaires, consolidant son identité autour de l'enseignement supérieur, de l'innovation et des services. L'objectif est de créer un pôle tertiaire structurant, favorisant les synergies entre les entreprises, les formations universitaires et les infrastructures de transport, tout en assurant une intégration harmonieuse dans le tissu urbain existant.</p>	

	Zonage PLU approuvé 2008	Zone U5, zonage révisé
		
U6	<p>Description : La zone U6 correspond aux abords immédiats de la gare, un secteur stratégique de 12,7 hectares, soit 1,1 % du territoire communal. Située à l'est du quartier de l'Eau Vive, elle constitue l'entrée principale de la ville pour les usagers arrivant en transport en commun ou en provenance de Moissy-Cramayel.</p> <p>Cette zone, dédiée à un équipement d'intérêt majeur, joue un rôle central dans la mobilité et l'accessibilité de Lieusaint. Elle concentre des infrastructures clés, comme la gare et les services de transport (dont Transdev), et incarne un pôle multimodal essentiel pour les Lieusaintais et Lieusaintaises, ainsi que pour les visiteurs.</p> <p>Objectifs et réponses au PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> Assurer un maillage pour la fluidité et la diversité des mobilités notamment en assurant une desserte en transports en commun suffisante, régulière et adaptée aux besoins de tous les habitants » et en développant « les mobilités multimodales et encourager leur utilisation notamment dans l'aménagement des abords de la gare pour faciliter l'interconnexion entre les différents modes de transport ». Veiller à la réduction des nuisances urbaines en faveur de la santé humaine et « Limiter l'exposition des personnes aux nuisances sonores en : éloignant les futurs projets urbains des infrastructures routières et ferroviaires ; mettant en place des aménagements faisant obstacle au bruit (talus, murs végétaux, etc.) quand cela est possible ; prenant systématiquement en compte les nuisances sonores dans l'aménagement des nouveaux projets urbains. » <p>Evolution du PLU révisé : La zone U6 résulte du regroupement des anciennes zones AU7 et AU2, où la gare était initialement intégrée à la zone AU7, tandis que les infrastructures de transport comme Transdev dépendaient de la zone AU2. La révision du PLU a permis de fusionner ces deux entités pour créer un pôle de mobilité cohérent et renforcé.</p> <p>L'objectif est de consolider l'assise de ce secteur stratégique, en optimisant son organisation et en garantissant une intégration harmonieuse des équipements de transport. Cette unification vise à améliorer la fluidité des déplacements, à renforcer l'attractivité de la ville et à offrir une porte d'entrée fonctionnelle et moderne pour Lieusaint.</p>	

	Zonage PLU approuvé 2008	Zone U6, zonage révisé
		
U7	<p>Description : La zone U7 correspond à l'extrémité nord de la zone d'activité de Moissy-Cramagel, plus précisément au secteur du Château d'Eau. Ce territoire, d'une superficie de 6,5 hectares (soit 0,5 % du territoire communal), est principalement composé d'espaces verts à préserver et de trames paysagères. Bien que destinée aux activités, cette zone se distingue par son caractère naturel marqué, intégrant des éléments de biodiversité et des espaces végétalisés. Elle représente un équilibre entre développement économique et préservation environnementale, offrant un cadre apaisé en périphérie des zones d'activités plus denses.</p> <p>Objectifs et réponses au PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Poursuivre le développement d'activités liées à la transition écologique et à l'économie sociale et solidaire • Encourager l'installation d'entreprises innovantes pourvoyeuses d'emplois pour les Lieusaintais et attractives pour les jeunes • Accompagner les mobilités douces et actives dans le trajet domicile/travail • Développer la trame brune : « préserver des espaces de pleine terre en ville ; regagner des surfaces de sol perméable dans l'espace public et restaurer leurs fonctionnalités écologiques ; lutter contre l'imperméabilisation et inciter à la désimperméabilisation des sols des parcelles privées ». • Renforcer les continuités écologiques communales et accentuer les interconnexions avec les espaces environnants notamment « enrichir la continuité herbacée traversant Lieusaint en lien avec les communes voisines ». <p>Evolution du PLU révisé : La zone U7 correspond à l'ancienne zone U5, une petite portion de la zone d'activité du Château d'Eau. Lors de la révision du PLU, l'enjeu principal a été d'harmoniser sa réglementation avec celle de la commune voisine de Moissy-Cramagel, tout en renforçant la protection de ses spécificités naturelles. Un travail approfondi a été mené pour identifier et préserver la trame verte existante, notamment par la mise en place de prescriptions surfaciques pour les zones naturelles. L'objectif est de garantir la pérennité des espaces verts, tout en permettant une cohabitation maîtrisée avec les activités économiques, dans le respect des équilibres écologiques et paysagers.</p>	

	Zonage PLU approuvé 2008	Zone U7, zonage révisé
		
U8	<p>Description : La zone U8 correspond à la partie sud de la ZAC du Levant, un territoire de 102 hectares (soit 8,5 % du territoire communal), entièrement dédié aux activités industrielles et productives. Ce secteur se distingue par sa large façade le long de l'autoroute A5, offrant une visibilité et une accessibilité stratégiques. Avec 110 entreprises installées et 2 000 emplois, cette zone est un pôle économique majeur pour la commune. En grande partie déjà urbanisée, elle achève son développement dans sa partie sud, actuellement en fin d'urbanisation. Son organisation spatiale et ses infrastructures en font un lieu clé pour l'activité industrielle et logistique de Lieusaint.</p> <p>Objectifs et réponses au PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Encourager l'installation d'entreprises innovantes pourvoyeuses d'emplois pour les Lieusaintais et attractives pour les jeunes : « créer un environnement propice à l'installation d'entreprises pérennes et à forte intensité en capital humain, renforcer les synergies entre le tissu économique local et la formation professionnelle pour répondre aux besoins des entreprises à forte valeur ajoutée, offrir un cadre de vie agréable et des bâtiments de bureaux adaptés ». • Accompagner les mobilités douces et actives dans le trajet domicile/travail en facilitant « le recours aux mobilités douces et actives » et en diversifiant « l'offre de transport alternatif ». • Améliorer la gestion du cycle de l'eau pour préserver la ressource et s'adapter aux effets du réchauffement climatique plus particulièrement en maîtrisant « les ruissellements et l'érosion des sols dans un contexte de développement urbain en limitant l'extension urbaine et en privilégiant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'opérations (revêtements perméables, noues, etc.) » et en protégeant « les zones humides ». <p>Evolution du PLU révisé : La zone U8 correspond à l'ancienne zone AU9, initialement classée en zone à urbaniser. Depuis 2008, son urbanisation est achevée, ce qui a conduit à son reclassement en zone U dans le cadre de la révision du PLU. Cette évolution reflète le développement de ce secteur, désormais pleinement intégré au tissu économique de la commune. Le PLU révisé y encadre les activités industrielles et productives, tout en garantissant une cohérence avec les enjeux de développement durable et d'aménagement du territoire.</p>	

	Zonage PLU approuvé 2008	Zone U8, zonage révisé
		
<p>U9</p>	<p>Description :</p> <p>La zone U9 est une zone d'équipement d'intérêt collectif, dédiée au nouveau cimetière du Levant, situé dans la ZAC du Levant. Ce territoire s'étend sur 4,2 hectares (soit 0,3 % du territoire communal) et se trouve à proximité immédiate de l'autoroute A5 et de la RD402.</p> <p>Ce cimetière, inauguré le 24 avril 2024, a été conçu pour répondre à l'évolution démographique de Lieusaint. Implanté sur une ancienne pépinière, dans un angle du Carré Sénart, il s'inscrit dans une démarche paysagère ambitieuse. La zone accorde une place centrale à la végétation et à la gestion durable des eaux pluviales, avec des aménagements favorisant l'infiltration naturelle. La proximité d'éléments naturels, comme des alignements d'arbres, renforce son intégration harmonieuse dans l'environnement.</p> <p>Objectifs et réponses au PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Créer les conditions favorables à l'inclusion de toutes et tous et à une mixité générationnelle renforcée en particulier en facilitant « l'accès aux équipements et services de proximité à l'ensemble de la population. » • Identifier et protéger le patrimoine paysager, vecteur d'un cadre de vie favorable au bien-être des habitants en ville • Maintenir et développer la nature en ville dans les projets de développement • Accompagner le développement d'équipements collectifs adaptés aux besoins de l'offre à l'échelle communale et intercommunale <p>Evolution du PLU révisé :</p> <p>La zone U9 correspond à l'ancienne zone AU8, initialement classée en zone à urbaniser. Avec la réalisation du cimetière, elle a été reclassée en zone U, marquant son passage à un statut d'équipement opérationnel et intégré au territoire communal.</p> <p>Cette évolution reflète la volonté de la ville de Lieusaint d'anticiper les besoins futurs, en offrant un équipement d'intérêt public essentiel, respectueux de l'environnement et adapté aux enjeux démographiques. Le PLU révisé encadre désormais ce secteur pour en garantir la pérennité, l'évolution et la qualité paysagère.</p>	

	Zonage PLU approuvé 2008	Zone U9, zonage révisé
	 <p>This map shows the zoning for the year 2008. A specific area is highlighted in green and labeled 'AU8'. The surrounding urban layout, including roads and buildings, is shown in a light grey tone.</p>	 <p>This map shows the revised zoning for Zone U9. The same area is now labeled 'U9' and is surrounded by a blue curved boundary line. The map includes additional green areas and hatched patterns, indicating changes from the 2008 version.</p>

U10
U11

Description :

Les zones U10 et U11 composent le Carré Sénart, un pôle urbain mixte et animé, de Lieusaint. Ce secteur dynamique concentre aujourd'hui :

- 156 500 m² de commerces,
- 50 000 m² de bureaux,
- des services variés,
- un pôle de loisirs incluant un multiplexe Pathé de 17 salles et une Scène nationale (théâtre).

Avec plus de 4 000 emplois, 150 entreprises et plus de 200 boutiques, le Carré Sénart est un moteur économique et social pour la commune et son agglomération.

Répartition des activités :

- Zone U10 (77,7 hectares, soit 6,5 % du territoire communal) :
Principalement dédiée aux activités commerciales, elle accueille notamment des centres commerciaux et des enseignes variées.
- Zone U11 (119,3 hectares, soit 9,9 % du territoire communal) :
Orientée vers les commerces, services et loisirs, elle complète l'offre du Carré Sénart en intégrant des espaces dédiés à la détente, la culture et les services publics.

Objectifs et réponses au PADD :

- Positionner le Carré Sénart en qualité d'espace de développement des connaissances, de culture, de formation et d'accueil d'entreprises à valeur ajoutée
- Accompagner l'évolution du Carré Sénart vers un pôle de santé, de bien-être et de pratiques sportives innovantes
- Renforcer les infrastructures de santé pour répondre aux besoins de toutes et tous, anticiper le vieillissement de la population, notamment dans les nouveaux secteurs et dans le Carré Sénart
Notamment en poursuivant « les initiatives d'accueil de service de santé, initiées notamment par l'installation du Pôle médical de Sénart »
- Poursuivre le développement d'activités liées à la transition écologique et à l'économie sociale et solidaire
- Encourager l'installation d'entreprises innovantes pourvoyeuses d'emplois pour les Lieusaintais et attractives pour les jeunes

Evolution du PLU révisé :



Les zones U10 et U11 correspondent respectivement aux anciennes zones AU3 et AU4/2AU. Depuis 2008, le Carré Sénart a connu une urbanisation complète, transformant ces secteurs en un ensemble urbain structuré et attractif.



La révision du PLU a permis de consolider leur vocation :

- Pour la zone U10, l'accent est mis sur le renforcement de l'offre commerciale, avec une optimisation des espaces et un renforcement de la végétation.
- Pour la zone U11, l'objectif est de poursuivre le développement des activités tertiaires, culturelles et de loisirs, tout en intégrant des équipements dédiés à l'apprentissage et à la santé.

Des projets futurs sont prévus, notamment sur la zone U11, pour :

- Développer des espaces culturels,
- Favoriser l'apprentissage
- Améliorer l'offre de santé,
- Poursuivre l'essor des activités tertiaires et commerciales, en diversifiant les usages et en renforçant l'attractivité du site.

	<p>Cette évolution vise à faire du Carré Sénart un lieu de vie complet, alliant dynamisme économique, qualité de vie et services, dans une logique de développement durable et intégré.</p>	
	<p>Zonage PLU approuvé 2008</p>	<p>Zone U10 et U11, zonage révisé</p>
		
<p>U12 pm</p>	<p>Description : La zone U12pm est dédiée à la Ferme de Villepècle, un domaine de 6,9 hectares (soit 0,6 % du territoire communal). Située au cœur du territoire agricole, en bordure de l'allée royale, cette ferme incarne un patrimoine architectural et historique remarquable, typique de l'architecture briarde. Ses bâtiments anciens et de grande qualité abritent aujourd'hui une multiplicité d'activités : lieu d'accueil, d'événements, et d'équipements collectifs.</p> <p>Objectifs et réponses au PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Préserver et offrir un devenir au patrimoine bâti agricole historique de Lieusaint en offrant « de nouvelles fonctions et vocations pour le bâti traditionnel des fermes briardes ». • Urbaniser en priorité les terres de moins bonne qualité notamment en sanctuarisant « 200 ha de terre agricole par « redestination » de deux zones situées entre l'autoroute A5 et la RD50 (ferme de Servigny et cueillette), puis l'A5 et la RN104 (Ferme de Villepècle) ». • Accompagner le développement d'équipements collectifs adaptés aux besoins de l'offre à l'échelle communale et intercommunale • Poursuivre la mise en valeur du paysage en particulier en préservant et valorisant « les points de vue et perspectives sur le grand paysage, notamment les espaces agricoles » et en sensibilisant et informant « les habitants sur l'histoire et les qualités paysagères locales ». <p>Evolution du PLU révisé : La zone U12pm correspond à l'ancienne zone AU6pm, initialement définie comme un secteur de plan-masse à conserver. Lors de la révision du PLU, un choix stratégique a été fait pour lui attribuer une destination spécifique, au-delà de la vocation agricole. L'objectif est d'y accueillir des équipements d'intérêt collectif, tout en préservant le patrimoine bâti local de la Ferme de Villepècle. Cette évolution reflète la volonté de valoriser ce site emblématique, en conciliant protection du patrimoine et adaptation à des usages modernes. Le PLU révisé encadre désormais cette zone pour en garantir la pérennité, tout en permettant une ouverture maîtrisée à des activités diversifiées, dans le respect de son identité historique et paysagère.</p>	

	Zonage PLU approuvé 2008	Zone U12, zonage révisé
		

U13

Description :

La zone U13 est une zone à vocation d'activités, couvrant les secteurs des ZAC Parisud V et Les Hauldres Parisud I. Avec une superficie de 99 hectares (soit 8,3 % du territoire communal), elle s'étend au nord de Lieusaint, dans la continuité des communes voisines de Tigery et Combs-la-Ville.

Stratégiquement connectée à la Francilienne, cette zone constitue le premier pôle logistique d'Île-de-France. Elle propose une offre diversifiée de locaux d'activités, entrepôts et bureaux, répondant aux besoins des entreprises en matière de flexibilité et d'espace.

Située au nord du Ru des Hauldres, elle bénéficie d'un lien fort avec la trame verte et bleue, tout en étant physiquement séparée du centre-ville par ce cours d'eau.



Objectifs et réponses au PADD :

- Encourager l'installation d'entreprises innovantes pourvoyeuses d'emplois pour les Lieusaintais et attractives pour les jeunes : « créer un environnement propice à l'installation d'entreprises pérennes et à forte intensité en capital humain, renforcer les synergies entre le tissu économique local et la formation professionnelle pour répondre aux besoins des entreprises à forte valeur ajoutée, offrir un cadre de vie agréable et des bâtiments de bureaux adaptés ».
- Accompagner les mobilités douces et actives dans le trajet domicile/travail en facilitant « le recours aux mobilités douces et actives » et en diversifiant « l'offre de transport alternatif ».
- Améliorer la gestion du cycle de l'eau pour préserver la ressource et s'adapter aux effets du réchauffement climatique plus particulièrement en maîtrisant « les ruissellements et l'érosion des sols dans un contexte de développement urbain en limitant l'extension urbaine et en privilégiant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'opérations (revêtements perméables, noues, etc.) » et en protégeant « les zones humides ».
- Protéger les rus et leurs abords immédiats

Evolution du PLU révisé :


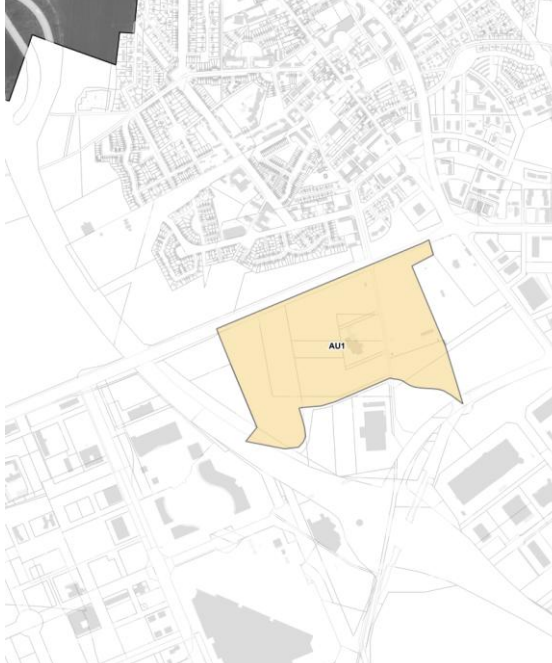
La zone U13 correspond à l'ancienne zone U4, déjà urbanisée. Lors de la révision du PLU, une attention particulière a été portée à l'harmonisation de sa réglementation avec celle des communes voisines, notamment pour garantir une cohérence territoriale.

Le PLU révisé intègre désormais des dispositions renforcées en faveur du paysage et de l'environnement, afin de concilier développement économique et préservation des espaces naturels. Ces mesures visent à limiter l'impact écologique des activités logistiques, tout en assurant la pérennité de ce pôle stratégique pour la région.

	Zonage PLU approuvé 2008	
		

2. LES ZONES A URBANISER :

AU 1	<p>Description :</p> <p>La zone AU1 est une zone destinée à être urbanisée à court ou moyen terme, avec une vocation mixte à dominante résidentielle. Elle s'étend sur une superficie d'environ 29,8 hectares, représentant 2,5 % du territoire communal.</p> <p>Située au nord de la ZAC du Levant, sur la commune de Lieusaint, cette zone est délimitée :</p> <ul style="list-style-type: none">• Au nord par la D402,• À l'est par le Château de la Barrière et son bois classé,• À l'est également par l'autoroute A5, qui forme la limite orientale du site. <p>Ce secteur est appelé à accueillir un programme mixte, associant logements, activités économiques et équipements publics. Il bénéficie d'un patrimoine arboré remarquable, hérité d'une ancienne pépinière, et s'inscrit dans une trame verte en lien direct avec le bois de la Barrière. Cette intégration paysagère en fait un espace propice à un développement urbain harmonieux, respectueux de l'environnement existant.</p> <p>Objectifs et réponses au PADD :</p> <ul style="list-style-type: none">• Garantir l'absence de cloisonnement entre les différents secteurs résidentiels plus particulièrement en garantissant « des transitions harmonieuses en travaillant les interfaces entre les tissus urbains »• Garantir des transitions harmonieuses en travaillant les interfaces entre les tissus urbains : « Préconiser un épannelage progressif du gabarit des bâtis » et « Adapter la densification aux capacités d'accueil locales existantes et projetées (équipements, mobilités, espaces verts, infrastructures), dans une logique d'équilibre et de qualité de vie »• Encourager la mixité culturelle et culturelle à l'échelle de la ville et œuvrer à l'animation des secteurs résidentiels et à leur ouverture sur la ville• Proposer une offre de logements adaptée à toutes et tous (personnes âgées, personnes à mobilité réduite, familles monoparentales, etc...)• Poursuivre la construction de logements permettant la fluidité des parcours résidentiels et pour stimuler la croissance démographique• Favoriser la création de logements aidés et abordables• Assurer un maillage pour la fluidité et la diversité des mobilités• Maintenir et développer la nature en ville dans les projets de développement• Veiller à la réduction des nuisances urbaines en faveur de la santé humaine <p>Evolution du PLU révisé :</p> <p>La zone AU1 résulte du rassemblement des anciennes zones AU8, AU8a2 et AU7. Actuellement non urbanisée et partiellement aménagée, elle fait l'objet d'une réflexion globale dans le cadre de la révision du PLU.</p> <p>L'objectif est de créer une zone mixte, où les différentes fonctions urbaines (résidentielle, économique, service) dialoguent entre elles, tout en intégrant :</p> <ul style="list-style-type: none">• L'environnement existant (patrimoine arboré, bois classé, trame verte),• Les formes urbaines adaptées (densité, typologies de bâtiments),• La trame paysagère et écologique (préservation des espaces naturels, corridors biologiques),• La trame de mobilité (accessibilité, mobilité active, connexions avec les axes majeurs). <p>Cette approche vise à concilier développement urbain et préservation des équilibres naturels, en faisant de la zone AU1 un quartier durable, fonctionnel et intégré à son territoire.</p>
---------	--

	Zonage PLU approuvé 2008	Zone AU1, zonage révisé
	 <p>This map shows the zoning for the 2008 approved PLU. The highlighted areas are labeled AU8 and AU8a2. The map includes a street grid and various urban features.</p>	 <p>This map shows the revised zoning, where the highlighted area is now labeled AU1. The map includes a street grid and various urban features.</p>

Description :

La zone AU2 est une zone destinée à être urbanisée à court ou moyen terme, avec une vocation tertiaire. Elle s'étend sur une superficie d'environ 4,5 hectares, soit 0,4 % du territoire communal.

Positionnement géographique :

- Au sud du Château de la Barrière et de son bois classé,
- Au nord de la zone d'activité du Levant.

Ce secteur se distingue par la présence, au sud, d'un espace vert et d'un bassin de rétention, des éléments naturels à préserver. Dédié à une vocation économique, la zone accueillera principalement des activités tertiaires, tout en s'inscrivant dans la continuité urbaine et architecturale des quartiers avoisinants. L'aménagement de cette zone sera réalisé dans le respect du cadre environnemental du Château de la Barrière, garantissant une intégration harmonieuse entre développement économique et préservation des paysages.

Objectifs et réponses au PADD :

- Encourager l'installation d'entreprises innovantes pourvoyeuses d'emplois pour les Lieusaintais et attractives pour les jeunes : « créer un environnement propice à l'installation d'entreprises pérennes et à forte intensité en capital humain, renforcer les synergies entre le tissu économique local et la formation professionnelle pour répondre aux besoins des entreprises à forte valeur ajoutée, offrir un cadre de vie agréable et des bâtiments de bureaux adaptés ».
- Améliorer la gestion du cycle de l'eau pour préserver la ressource et s'adapter aux effets du réchauffement climatique plus particulièrement en maîtrisant « les ruissellements et l'érosion des sols dans un contexte de développement urbain en limitant l'extension urbaine et en privilégiant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'opérations (revêtements perméables, noues, etc.) » et en protégeant « les zones humides ».
- Poursuivre les mesures de préservation de la biodiversité
- Encourager une architecture sobre et innovante notamment « Promouvoir l'utilisation de matériaux biosourcés et de réemploi et « Encourager les techniques de construction faiblement émettrices en carbone »
- Garantir des entrées de ville de qualité et améliorer la qualité architecturale, urbaine et paysagère des entrées de ville

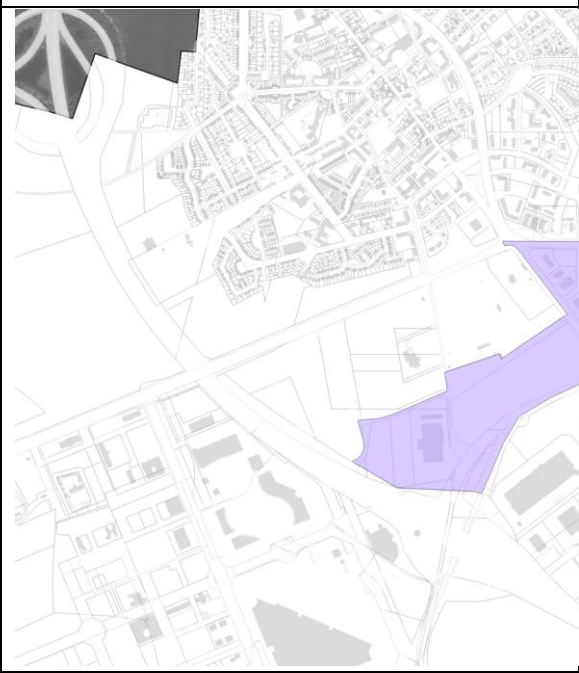
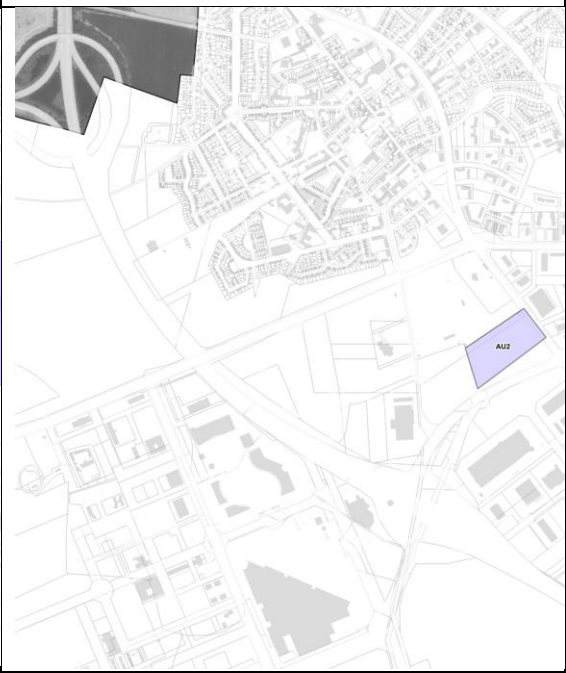
Evolution du PLU révisé :

La zone AU2 était initialement comprise dans l'ancienne zone AU7. Elle représente aujourd'hui une extension de la zone U8, déjà aménagée et en fin d'urbanisation.

Dans le cadre de la révision du PLU, cette zone fait l'objet d'une attention particulière pour :

- Assurer une cohérence urbaine avec le secteur du Levant Sud,
- Intégrer des orientations spécifiques liées à sa proximité avec de futures zones résidentielles,
- Préserver et valoriser les espaces arborés de grande qualité, notamment ceux liés au Château de la Barrière et à son bois classé.

L'objectif est de créer un équilibre entre développement économique et respect des enjeux environnementaux, en faisant de la zone AU2 un secteur tertiaire exemplaire, à la fois fonctionnel et intégré dans son environnement.

	Zonage PLU approuvé 2008	Zone AU2, zonage révisé
		

Description :

La zone AU3 est située au sud de la ZAC du Charme, à cheval sur les communes de Combs-la-Ville et Lieusaint. Elle s'étend sur une superficie de 36,4 hectares, représentant 3 % du territoire communal.

Ce secteur est destiné à accueillir un Écopôle spécialisé dans les éco-activités, avec pour ambition d'en faire un parc d'activités exemplaire et durable. Il est structuré par des infrastructures marquantes :

- Les voies ferrées à l'ouest,
- La RD 57,
- Les bois classés de la Garenne, de la Brossette et du Parc de la Motte au sud.

La zone AU3 se distingue par une forte dimension environnementale, avec des continuités paysagères remarquables. La trame verte et la trame bleue y jouent un rôle clé, contribuant à la qualité du cadre naturel et à la biodiversité. Ce projet s'inscrit dans une logique de développement économique responsable, en harmonie avec les enjeux écologiques du territoire.

Objectifs et réponses au PADD :

- Poursuivre le développement d'activités liées à la transition écologique et à l'économie sociale et solidaire, en particulier sur le site de l'Écopôle de Sénart
- Encourager l'installation d'entreprises innovantes pourvoyeuses d'emplois pour les Lieusaintais et attractives pour les jeunes : « créer un environnement propice à l'installation d'entreprises pérennes et à forte intensité en capital humain, renforcer les synergies entre le tissu économique local et la formation professionnelle pour répondre aux besoins des entreprises à forte valeur ajoutée, offrir un cadre de vie agréable et des bâtiments de bureaux adaptés ».
- Poursuivre le développement des mobilités actives et l'aménagement de liaisons douces en offrant des aménagements de qualité et paysagers
- Maintenir et développer la nature en ville dans les projets de développement
- Améliorer la gestion du cycle de l'eau pour préserver la ressource et s'adapter aux effets du réchauffement climatique plus particulièrement en maîtrisant « les ruissellements et l'érosion des sols dans un contexte de développement urbain en limitant l'extension urbaine et en privilégiant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'opérations (revêtements perméables, noues, etc.) » et en protégeant « les zones humides ».
- Poursuivre la mise en valeur de l'eau dans le paysage communal
- Encourager une architecture sobre et innovante notamment « Promouvoir l'utilisation de matériaux biosourcés et de réemploi et « Encourager les techniques de construction faiblement émettrices en carbone »



Evolution du PLU révisé :



La zone AU3 correspond à l'ancienne zone AU10. Dans le cadre de la révision du PLU, elle est pensée en continuité avec la commune de Combs-la-Ville, afin de garantir son homogénéité.

Les orientations du PLU révisé visent à :

- Développer un Écopôle dédié aux éco-activités, en favorisant l'innovation et la durabilité,
- Préserver et valoriser les continuités écologiques, notamment les bois classés et les trames verte et bleue,
- Intégrer des infrastructures respectueuses de l'environnement, en harmonie avec les paysages existants,
- Créer un équilibre entre développement économique et protection des espaces naturels.

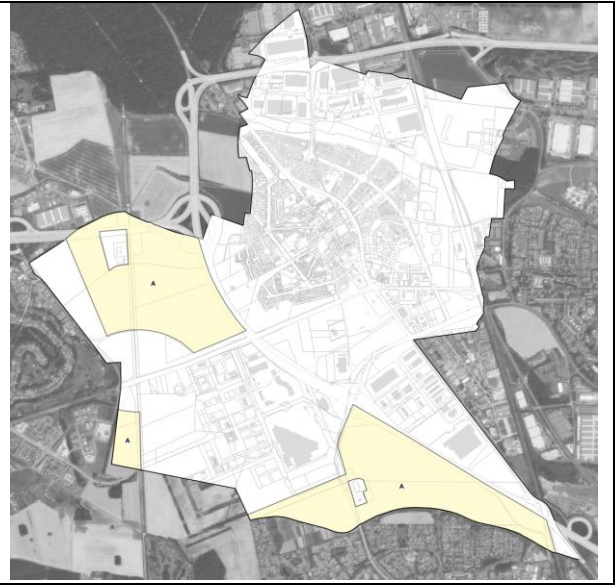
Cette évolution reflète la volonté de la commune de faire de la zone AU3 un pôle économique, alliant intégration environnementale et dynamisme entrepreneurial.

Zonage PLU approuvé 2008	Zone AU3, zonage révisé
	

2A U	<p>Description : Les zones 2AU sont des secteurs destinés à être urbanisés à long terme. Elles se composent de deux zones distinctes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une zone située dans la continuité de la zone d'activité de Saint-Pierre-du-Perray, • Une seconde zone située aux abords de la gare de Lieusaint. <p>Ces espaces, bien que non encore aménagés, représentent un potentiel de développement futur pour la commune. Leur positionnement stratégique, notamment pour la zone proche de la gare, en fait des secteurs clés pour l'extension des activités économiques et des infrastructures de transport.</p> <p>Objectifs et réponses au PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Poursuivre le développement d'activités liées à la transition écologique et à l'économie sociale et solidaire, en particulier à moyen-long terme en partie ouest de la commune, le long de la route de Villepècle • Accompagner le développement d'équipements collectifs adaptés aux besoins de l'offre à l'échelle communale et intercommunale • Assurer un maillage pour la fluidité et la diversité des mobilités <p>Evolution du PLU révisé : Les zones 2AU correspondent aux anciennes zones 2AU et AU7 (pour la zone proche de la gare). Dans le cadre de la révision du PLU, ces secteurs ont été maintenus en tant que zones à urbaniser à long terme.</p>	
	Zonage PLU approuvé 2008	Zone 2AU, zonage révisé
		

3. LES ZONES NATURELS ET AGRICOLES :

A	<p>Description :</p> <p>La zone agricole de Lieusaint regroupe les secteurs communaux à protéger, en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Elle s'étend sur une superficie de 247 hectares, représentant 20,7 % du territoire communal.</p> <p>Cette zone inclut un sous-secteur spécifique, Apm (Agricole à protéger et mettre en valeur), correspondant à la ferme de Servigny, qui couvre 2,8 hectares (soit 0,2 % du territoire communal). Ce sous-secteur souligne l'importance de préserver et valoriser des espaces agricoles emblématiques, comme la ferme de Servigny, pour leur rôle dans le patrimoine local et la biodiversité.</p> <p>Contrairement au PLU de 2008, où aucune zone agricole n'était identifiée (0 ha), la révision du PLU a permis de créer et étendre cette catégorie, passant ainsi de 0 % à 20,9 % du territoire communal (en incluant le sous-secteur Apm). Cette évolution reflète une volonté forte de protéger les terres agricoles, tout en intégrant les enjeux de développement durable et de préservation des paysages.</p> <p>Objectifs et réponses au PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Préserver autant que faire se peut les terres agricoles : « valoriser l'aspect paysager et patrimonial des terres agricoles de Lieusaint », « protéger les espaces agricoles en tant qu'espace de circulation de la faune et espace de fraîcheur » et « accompagner le développement d'une agriculture durable et de proximité (maraichage, éco-pâturage, etc..) ». • Urbaniser en priorité les terres de moins bonne qualité : « effectuer, dans le cadre de l'achèvement des projets en cours et des extensions urbaines à venir, des carottages en amont pour évaluer la qualité de la terre, « sanctuariser 200 ha de terre agricole par « redestination » de deux zones situées entre l'autoroute A5 et la RD50 (ferme de Servigny et cueillette), puis l'A5 et la RN104 (Ferme de Villepècle) », « Favoriser un aménagement harmonieux de la zone autour du Bois de Raspoil, tenant compte des dynamiques agricoles de la ferme de Varâtre, tout en préservant les continuités écologiques et l'identité paysagère du secteur ». • Renforcer les continuités écologiques communales et accentuer les interconnexions avec les espaces environnants en particulier mettre en valeur et étoffer la trame arborée reliant les forêts de Sénart et de Rougeau. • Préserver et offrir un devenir au patrimoine bâti agricole historique de Lieusaint <p>Evolution du PLU révisé :</p> <p>La zone agricole résulte du reclassement des anciennes zones AU5, AU9 et 2AU, qui ont été reconsidérées pour leur potentiel agricole et environnemental. Cette révision marque un changement significatif dans la politique d'aménagement de Lieusaint, avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La création d'une zone agricole dédiée, là où aucune n'existait en 2008, • L'intégration d'un sous-secteur Apm pour la ferme de Servigny, afin de mettre en valeur ce patrimoine, • Une augmentation substantielle de la surface agricole protégée, passant de 0 ha à 247 ha, • Une prise en compte renforcée des enjeux écologiques et économiques liés à l'agriculture. <p>Cette nouvelle orientation vise à équilibrer urbanisation et préservation des espaces naturels, en garantissant la pérennité des terres agricoles et leur rôle dans l'écosystème local.</p>	
	Zonage PLU approuvé 2008	Zone A, zonage révisé



Description :

La zone N regroupe les espaces naturels de Lieusaint destinés à être protégés, en raison de leur qualité paysagère, écologique et patrimoniale. Ces espaces n'ont pas vocation à être urbanisés et courent une superficie d'environ 161,3 hectares, soit 13,4 % du territoire communal.

Cette zone inclut une diversité de milieux naturels :

- Les abords de l'allée royale, un espace historique et paysager emblématique,
- Les talus et espaces ouverts le long de la RD402 et de la RD1402,
- Le Ru des Hauldres, un cours d'eau structurant pour la biodiversité locale,
- L'espace naturel de la Motte, un site préservé aux richesses écologiques.

La zone N comprend également un sous-secteur Ns, globalement inconstructible. Seules les constructions existantes dédiées aux sports et loisirs peuvent y évoluer de manière marginale, afin de préserver l'intégrité des paysages et des écosystèmes.

Objectifs et réponses au PADD :

- Identifier et protéger le patrimoine paysager, vecteur d'un cadre de vie favorable au bien-être des habitants en ville
- Renforcer les continuités écologiques communales et accentuer les interconnexions avec les espaces environnants : « mettre en valeur et étoffer la trame arborée reliant les forêts de Sénart et de Rougeau », « enrichir la continuité herbacée traversant Lieusaint en lien avec les communes voisines ».
- Pérenniser et étendre les trames herbacées et arborées : « Mettre en valeur et étoffer la trame arborée reliant les forêts de Sénart et de Rougeau », « enrichir la continuité herbacée traversant Lieusaint en lien avec les communes voisines ».
- Développer la trame brune, noire et blanche

N Evolution du PLU révisé :

Avec la révision du PLU, la surface de la zone N a connu une augmentation significative :

- Avant la révision : 102,3 hectares,
- Après la révision : 195,4 hectares, soit 16,3 % du territoire communal.

Cette extension est le résultat du reclassement des anciennes zones AU2, AU5, AU7, AU9 et 2AU (issues du zonage de 2008) en zone N. Les principales évolutions concernent :

- La création de nouvelles zones N aux abords de l'allée royale, renforçant la protection de ce patrimoine paysager,
- L'agrandissement de la zone N autour du Ru des Hauldres et de l'espace naturel de la Motte, pour préserver les corridors écologiques et les milieux humides.

Cette augmentation reflète une volonté renforcée de protéger les espaces naturels, en réponse aux enjeux de biodiversité, de paysage et de cadre de vie pour les habitants de Lieusaint.

Zonage PLU approuvé 2008



Zone N, zonage révisé



DISPOSITIONS GENERALES

Les dispositions générales du règlement reprennent une description et une explication du règlement graphique justifié dans un chapitre dédié dans le présent document.

Les dispositions du règlement écrit rappellent différents éléments :

- Adaptations mineures et dérogations (rappel)
- Application du règlement aux lotissements et en cas de division en propriété ou en jouissance (règle)
- Archéologie préventive (rappel)
- Autres législations relatives à l'occupation des sols (rappel)
- Constructibilité le long des grands axes routiers (rappel)
- Complémentarité du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation (rappel)
- Emplacements réservés (rappel)
- Illustrations du règlement (rôle)
- Installations classées protection de l'environnement (description des catégories)
- Reconstruction (règle et rappel)
- Servitudes d'utilité publique (rappel)
- Risques naturels et technologiques (information)
- Bruits liés aux infrastructures ferrées et routières (rappel)
- Prescriptions particulières s'agissant des périmètres dits de maîtrise de l'urbanisation autour de certaines ICPE (règles associées reprises des porters à connaissance de l'Etat)

Un lexique est mis en place afin de faciliter l'interprétation du règlement. Le cas échéant, celui prend appui sur le lexique national de l'urbanisme.

AFFECTATION DES SOLS, DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET NATURES D'ACTIVITES

Fondements juridiques

Le chapitre 2 du règlement encadre la manière dont les destinations et sous-destinations, les activités et usages des sols sont autorisés, conditionnellement autorisés ou interdits. Il répond au Code de l'urbanisme, en particulier sur les articles suivants :

- L'article L151-9, qui permet au règlement :
 - de préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.
 - de définir, selon les situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.
- Les articles R151-27 et R151-28, qui établissent respectivement la liste des destinations et sous-destinations que le PLU peut réglementer.
- L'article R151-30, qui précise les conditions dans lesquelles le règlement peut interdire certaines destinations ou sous-destinations, notamment pour des raisons de sécurité, de salubrité ou en cohérence avec le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables).
- L'article R151-33, qui permet au règlement, selon les situations locales, d'imposer des conditions particulières pour certaines destinations ou sous-destinations.

De plus, ce chapitre prend appui sur l'arrêté du 10 novembre 2016 (modifié par les arrêtés du 31 janvier 2020 et du 22 mars 2023), qui définit les destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme ainsi que par les règlements des plans locaux d'urbanisme ou des documents équivalents.

Les orientations stratégiques du PADD ayant conduit à cet encadrement

Le chapitre 2 du règlement prend appui sur plusieurs orientations-cadres du PADD pour encadrer les destinations et sous-destinations, les activités et usages des sols :

- Orientation cadre 4 – La nécessaire adaptation du parcours résidentiel
- Orientation cadre 12 – Une complémentarité entre deux centralités distinctes et disjointes
- Orientation cadre 13 – Les espaces agricoles riches et conséquents pour une activité économique plurielle
- Orientation cadre 14 – La nécessité d'accompagner les Lieusaintaises et Lieusaintais en équipements publics
- Orientation cadre 15 – Des initiatives innovantes autour de l'économie sociale et solidaire et de la transition écologique pour l'installation d'entreprises à forte valeur ajoutée

Les règles retenues en zones urbaines et à urbaniser

Le logement est :

- Autorisé sans restriction dans l'ensemble des zones U1, U2, U3, U4 et AU1 considérant la vocation mixte ou résidentielle de ces zones, qu'il convient de pérenniser ou de développer (zone AU1), en cohérence avec le PADD.
- Interdit dans les autres zones dans la mesure où elles n'ont pas de vocation résidentielle du fait de leurs activités dominantes peu compatibles avec l'habitat résidentiel (industrie, grand commerce, entrepôt-logistique, agriculture, etc.).

L'hébergement est :

- Autorisé sans restriction dans l'ensemble des zones U1, U2, U3, U4, U5, U11 et AU1 considérant la vocation résidentielle ou mixte de ces zones, qu'il convient de pérenniser ou de développer (zone AU1), en cohérence avec le PADD. Les zones U5 et U11 n'ont certes pas vocation à accueillir des logements mais peuvent accueillir des hébergements pour publics spécifiques en lien avec leurs

autres vocations (exemple de l'hébergement étudiant pouvant accompagner les projet d'équipements d'enseignement en zone U11 et U5, exemple des foyers de jeunes travailleurs à proximité des espaces d'activité tertiaire, exemple des résidences pour personnes âgées).

- Interdit dans les autres zones dans la mesure où elles n'ont pas de vocation résidentielle du fait de leurs activités dominantes peu compatibles avec l'hébergement de publics spécifiques (industrie, grand commerce, entrepôt-logistique, agriculture, etc.).

L'artisanat et le commerce de détail est :

- Autorisé sans restriction au sein des zones du centre-ville (U1) et dans sa partie élargie (U2) qui ont toutes deux une vocation mixte, dans le secteur gare (U6) en vue de répondre aux besoins spécifiques de cet équipement et des voyageurs, dans la ZAC du château d'eau (U7) en cohérence avec la PLU de Moissy-Cramayel, dans les zones de projet à vocation mixte (AU1) en cohérence avec le niveau de programmation attendu et l'OAP sectorielle, dans le secteur du carré Sénart comme destination principale pour le secteur du centre commercial régional (U10), ainsi que dans la zone d'activités de l'Ecopole (AU3) pour répondre aux besoins spécifique de ce projet et de son éloignement vis-à-vis des centralités.
- Interdit dans les autres zones dans la mesure où elles n'ont pas de vocation à participer aux aménités quotidiennes et à l'animation urbaine du fait de leurs activités dominantes peu compatibles avec le commerce (lotissements d'habitation, industrie, entrepôt-logistique, agriculture, etc.).

La restauration est :

- Autorisé sans restriction au sein des zones du centre-ville (U1) et dans sa partie élargie (U2) qui ont toutes deux une vocation mixte, au sein de l'écoquartier de l'eau-vive (U4) en cohérence avec l'occupation existante et programmée, dans le secteur gare (U6) en vue de répondre aux besoins spécifiques de cet équipement et des voyageurs, dans la ZAC du château d'eau (U7) en cohérence avec la PLU de Moissy-Cramayel, dans les zones de projet à vocation mixte (AU1) en cohérence avec le niveau de programmation attendu et l'OAP sectorielle, dans le secteur du carré Sénart en soutien des équipements et activités accueillies et des travailleurs et usagers (U11) et comme l'une des destinations principales pour le secteur du centre commercial régional (U10), ainsi que dans les zones d'activités de l'Ecopole (AU3) et Parisud (U13) pour répondre aux besoins spécifiques des travailleurs de leur éloignement vis-à-vis des centralités.
- Interdit dans les autres zones dans la mesure où elles n'ont pas de vocation à participer aux aménités quotidiennes et à l'animation urbaine du fait de leurs activités dominantes peu compatibles avec le commerce (lotissements d'habitation, entrepôt-logistique, agriculture, etc.).

Le commerce de gros est uniquement autorisé dans les zones d'activités spécifiques permettant de recevoir ce type de construction générant un trafic de véhicules lourds et utilitaires important et une forme urbaine de type « entrepôts ». Seules les zones U6, U7, U8, U13 et AU3 dédiées à de grands équipements ou à l'activité économiques sont concernées.

Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont :

- autorisées sans restriction sur l'ensemble du territoire du fait du champ qu'elles recouvrent, à l'exception des zones dont la vocation dominante génère une incompatibilité avec l'accueil de clientèle/patientèle telle que la zone d'activité du Levant (U8), le nouveau cimetière (U9), la ferme de Servigny (U12pm), les zones d'activités de Parisud (U13) et la zone à urbaniser AU2.
- Autorisées sous-conditions en zone à urbaniser AU1. Une vocation mixte est attendue pour cette zone située à proximité de la gare et du centre-ville. La limitation est posée à 500 m² d'emprise au sol et 500 m² de surface de plancher par construction afin d'éviter une concentration d'activités de ce type sur cette zone et de favoriser ainsi une bonne répartition à l'échelle du territoire.

Les hôtels sont uniquement autorisés au sein du carré Sénart (U11) en lien avec le quartier d'affaires et d'équipement et la vocation de rayonnement du secteur, dans le quartier gare (U6) pour répondre aux besoins de cet équipement et des voyageurs, dans la ZAC du Château d'eau (U7) en lien avec le PLU de Moissy-

Cramayel et en zone AU3 pour conforter la vocation de l'Ecopole et prendre en compte son éloignement vis-à-vis des principales centralités (besoin de logements temporaire d'actifs en déplacement, etc...).

Les autres hébergements touristiques sont uniquement autorisés au sein du Carré Sénart (U11) et de la ferme de Servigny (U12pm) compte tenu de leur nature spécifique et d'une vocation très limitée à Lieusaint pour accueillir ce type d'établissement.

Les cinémas sont uniquement autorisés au sein du Carré Sénart (U10 et U11) considérant la nature exceptionnelle de ce type d'activité et la nécessité de limiter leur implantation aux secteurs les plus attractifs et les mieux desservis (aire d'attractivité très large).

Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés sont autorisés de façon étendue sur l'ensemble du territoire, à l'exception des zones urbaines et à urbaniser spécifiques dédiées à l'accueil d'entreprises (U9, U13, AU2, AU3) pour lesquelles l'implantation d'équipement d'intérêt collectif de ce type n'est pas envisagée ni programmée.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés sans restriction sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser compte tenu de leur intérêt pour les services urbains notamment (transformateur, etc.). En zone 2AU inconstructible dans l'attente d'une évolution du PLU, ces équipements sont conditionnés à leur nécessité pour les infrastructures déjà présentes.

Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale sont interdits dans les zones d'activités spécifiques telles que la ZAC du Levant (U8), le centre commercial régional (U10), la zone d'activités PariSud (U13), les zones à urbaniser (AU2) et de l'Ecopôle (AU3) ainsi que la zone du nouveau cimetière (U9). En effet, aucune implantation de ce type n'est envisagée ou programmée au sein de ces zones sachant que ces types d'établissement sont attendus au sein des zones mixtes du territoire.

Les salles d'art et de spectacle sont :

- Autorisées sans restriction dans le Carré Sénart (U10 et U11) dans la mesure où elles correspondent pleinement aux type d'activités attendues sur ce site et pour son rayonnement. Elles sont également autorisés dans la ZAC du château d'eau en lien avec ce qui est autorisé dans le PLU de Moissy-Cramayel.
- Interdites en zone urbaine centrale (U1) compte tenu des difficultés d'accès et niveau de trafic qu'occasionnerait ce type d'équipement, ainsi qu'en zones d'activité spécifiques (U8, U9, U13), en zone à urbaniser et à la ferme de Servigny (U12) dont les vocations excluent une réception de public de grande ampleur.
- Ailleurs, elles sont autorisées sous-condition d'une limitation d'emprise au sol (200, 300 ou 500 m² afin de conserver une bonne compatibilité avec le voisinage et le fonctionnement urbain (cf. trafic routier généré et stationnement public).

Les équipements sportifs sont assez largement autorisés sur le territoire communal à l'exception :

- des zones de centralité (U1 et U2) pour lesquelles l'implantation de ce type d'équipement serait trop consommateur de foncier (la densification pour l'habitat y étant privilégiée).
- des zones d'activités spécifiques dont la vocation n'est pas compatible avec ce type d'équipement (U13, AU2 et AU3) ainsi que de la zone du nouveau cimetière (U9).

Les lieux de culte sont uniquement autorisés au sein des zones les plus propices à les recevoir à savoir les secteurs de centralités (U1 et U2) dans la limite de 300 m² de surface de plancher. Cette limitation vise à s'assurer d'une cohérence avec le bon fonctionnement urbain (stationnement, nuisances diverses). Ce type de construction est également admis au sein de la ZAC du Levant (U8) sous condition de surface de plancher et d'emprise au sol ainsi qu'au sein de la zone du nouveau cimetière (U9), sans restriction pour cette dernière.

Les autres équipements recevant du public sont interdits au sein du Carré Sénart (U10, U11) ainsi que dans la zone d'activités de PariSud (U13) et de l'Ecopôle (AU3). Elles sont autorisées sous-conditions en centre-ville (U1, U2) sous limitation de surface de plancher (300 m²). Dans les secteurs plus résidentiels, ils sont rendus possible sous limitation d'emprise au sol (200 m² et 500 m²) afin de s'assurer d'une cohérence avec le bon fonctionnement urbain (stationnement, nuisances diverses).

L'industrie n'est pleinement autorisée sans restriction qu'au sein des zones d'activités ou secteurs mixtes mais non-résidentiels. Elle est ainsi interdite en zones U1 à U4 (vocation résidentielle affirmée). Elle est autorisée sous condition au sein du secteur dit Gare-Université (U5) dans la limite de 500 m² d'emprise au sol afin de favoriser l'implantation d'activités tertiaires et de rester compatible avec la sous-destination hébergement.

Les entrepôts sont interdits en zone résidentielle et mixtes admettant les habitations (U1 à U4 et AU1) ainsi que dans la zone du nouveau cimetière (U9) et celle de la ferme de Servigny. Il s'agit d'assurer une cohérence entre nuisances (trafic de poids-lourds et d'utilitaires généré) et quiétude des zones d'habitat. Ils sont autorisés sous limitation de surface de plancher ou sous condition d'être liés à une autre destination en zone urbaine spécifique telle que le secteur gare (U6) ou celui du secteur gare-université (U5) ou encore celui de la ZAC du Château d'eau (U7) en cohérence avec le PLU de Moissy-Cramayel.

Les bureaux sont interdits en zone urbaine centrale (U1) ainsi que dans la zone du nouveau cimetière (U9) et celle du centre commercial régional (U10). Ils sont soumis à limitation en zones U2, U4 et AU1 (emprise sol et surface de plancher) pour favoriser leur compatibilité avec les secteurs résidentiels. Ailleurs en zone urbaine et à urbaniser, ils sont autorisés sans limitation ni condition, particulièrement au sein des zones d'activités et dans la zone U11 du Carré Sénart.

Les centres de congrès et d'exposition sont interdits sur l'ensemble du territoire à l'exception de la zone U11 du Carré Sénart, seule zone suffisamment desservie par les services urbains et accessible ayant possibilité et vocation à accueillir ce type d'équipement atypique.

Les cuisines dédiées à la vente en ligne sont interdites sur l'ensemble du territoire à l'exception des zones d'activités du Levant (U8), de ParisSud (U13) et du secteur Carré Sénart (U11). Elles sont autorisées sous réserve de mettre en oeuvre des mesures visant à limiter les nuisances sonores et olfactives en zone de centre-ville élargi (U2) et sous condition de surface de plancher et d'emprise au sol (50m²). Considérant les effets négatifs que le développement de ce type d'activités laisse présager sur l'animation urbaine du quotidien : façades non animées, livraisons incessantes, émanations diverses, occupation de l'espace public par les livreurs en attente de repas, etc. il a été choisi de les contraindre assez fortement au sein de la zone U2.

Les règles retenues en zones agricole et naturelle

L'admission de construction en zone naturelle et agricole apparaît très encadrée par le code de l'urbanisme et laisse peu de marge de manœuvre aux auteurs de la révision du PLU. Ainsi en cohérence avec le code de l'urbanisme, la plupart des destinations et sous-destinations sont interdites au sein de ces zones qui ne sont pas destinées à être urbanisées. Seuls sont admises sans condition les constructions à destination d'exploitation agricole considérant que cette activité encore bien présente sur la commune est susceptible de requérir l'édification de certains bâtiments.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés sur ces zones compte tenu de leur intérêt pour l'équipement du territoire communal en matière d'infrastructures et réseaux divers. Des conditions sont fixées :

- être nécessaire(s) ou associée(s) aux infrastructures routières, à l'assainissement, à la gestion hydraulique ou des déchets, à l'approvisionnement en eau potable, au transport d'énergie ou aux réseaux de télécommunications (lignes haute tension, canalisations, pylônes, etc.) et à la lutte contre les risques naturels.
- ne pas être incompatible(s) avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les équipements sportifs sont autorisés en zone Ns s'agissant d'accompagner un ou plusieurs équipements préexistants (extension, équipement complémentaire, etc) et dans la mesure où ils ne sont pas incompatible(s) avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Enfin, la sous-destination « autre hébergement recevant du public est autorisée pour la ferme de Servigny dans le cadre d'un changement de destination d'un ou des bâtiments existants (soumis à avis conforme de la CDPENAF77).

Encadrement des usages et affectation des sols

Le règlement encadre les usages et affectation des sols en complément des destinations et sous-destinations. L'objectif est d'exclure toute occupation du sol susceptible de générer des nuisances de tous ordres voire des incompatibilités tant en milieu urbain, à urbaniser, qu'en milieu agricole et naturel.

Sont ainsi exclus de toutes zones considérant d'emblée leur incompatibilité avec les objectifs recherchés par le PADD :

- Dépôts de ferrailles, de véhicules hors d'usage, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération
- Terrains de camping ou de caravanage
- Aménagement des terrains destinés aux habitations légères de loisirs et aux résidences mobiles de loisirs
- Ouverture et extension de carrières

Sont ainsi soumis à conditions :

- Stationnement de caravanes : celui-ci est exclusivement autorisé sous conditions alternatives :
 - d'être situé sur un terrain occupé principalement par une ou plusieurs constructions à destination de logement constituant la résidence principale de son utilisateur et dans la limite d'une seule caravane par terrain.
 - ou au sein d'une aire d'accueil des gens du voyage.
- Affouillements et exhaussements du sol : ceux-ci sont autorisés dès lors qu'ils
- Au sein des zones naturelles ou agricoles, les aménagements et équipements légers liés à la sécurisation, à la valorisation des sites et à l'accueil du public sous réserve de ne pas être incompatible(s) avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les autres usages : ceux-ci sont autorisés dès lors qu'ils sont compatibles avec le voisinage immédiat et rapproché. En zones agricoles et naturelles, la condition de ne pas être incompatible(s) avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages est exigée en cohérence avec le code de l'urbanisme.

Encadrement des ICPE

En zones urbaines et à urbaniser, le PLU réglemente l'implantation des installations pour la protection de l'environnement (ICPE). L'objectif est d'assurer une cohérence dans l'implantation de ces installations, en fonction de leur dangerosité supposée, avec la vocation dominante des zones dont particulièrement les zones résidentielles et celles accueillant de nombreux usagers. Ainsi les ICPE soumises à autorisation sont interdites dans la plupart des zones, à l'exception du Carré Sénart, de la ZAC du Levant, de l'Ecopole et des zones d'activités de ParisSud pour lesquelles la condition de ne pas générer de zones de danger au-delà de l'unité foncière est requise.

Pour les ICPE soumises à enregistrement ou à déclaration, la condition d'une bonne compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché est exigée afin d'éviter l'implantation de toute activité générant des nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel ou l'accueil d'usagers.

Evolution par rapport au PLU en vigueur

Le règlement du PLU en vigueur reposait sur les seules 9 destinations pouvant être réglementées et encadrées par le règlement à l'époque de son élaboration. L'évolution du code de l'urbanisme s'impose à la présente révision avec la mise en place de 5 destinations comprenant 23 sous-destinations. D'une façon générale, le

nouveau dispositif apporte plus de finesse. Les choix opérés ne remettent pas en cause les vocations des différentes zones préexistantes dans le cadre du PLU de 2008, à l'exception des changements de zonage opérés (cf chapitre dédié à ces explications).

SECTEUR DE TAILLE MINIMALE DE LOGEMENT

Fondements juridiques des dispositions prises pour l'instauration de secteurs de taille minimale de logement

Au sein de son chapitre 3 du règlement, le PLU délimite, en application de l'article L.151-14 du Code de l'urbanisme, un secteurs de taille minimale de logements (STML) et y inscrit une règle en faveur du maintien de logements familiaux. En effet, l'article L151-14 prévoit que le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe. A travers la mobilisation de ce dispositif, le règlement du PLU entend favoriser la création d'une offre de logements adaptée aux besoins des populations.

Les orientations stratégiques du PADD ayant présidé à la mise en œuvre du secteur de taille minimale des logements

Le règlement met en place un secteur de taille minimale des logements en cohérence avec deux orientations du PADD présentes au sein de l'AXE 1 – Une ville inclusive où il fait bon vivre et faire ensemble :

- Orientation cadre 4 – La nécessaire adaptation du parcours résidentiel – qui entend proposer une offre de logements adaptée à toutes et tous, poursuivre la construction de logements permettant la fluidité des parcours résidentiels et stimulant la croissance démographique et favoriser la création de logements aidés et abordables, notamment en favorisant la création de logements de taille moyenne et grande (T3 et plus), bien intégrés dans le tissu urbain, afin de limiter la suroccupation, de faciliter le parcours résidentiel des locataires et propriétaires, et ainsi promouvoir la mixité sociale.

Principes et justification des règles associées

La référence aux logements T3 et plus : le logement de type 3 (T3) et ceux de taille supérieure en nombre de pièces correspondent aux logements dits familiaux par opposition aux petits logements, particulièrement les studios et T1 qui s'apparentent à des logements pour personnes vivant seules ou en couple, mais généralement sans enfant. Les logements de type 2 répondent à un segment plus intermédiaire accueillant parfois des familles, mais plus généralement des couples ou personnes vivant seules sans enfant.

Un secteur est défini. Il correspond aux zones urbaines U1 et U2 correspondant au centre-ville et à son périmètre élargi. La règle établie pour la division des logements existants a pour objectif de maintenir des logements familiaux au sein du parc existant, afin d'éviter de voir leur transformation en petits logements.

Règle retenue : « Au sein des zones U1 et U2, pour les programmes de création à partir d'un nouveau logement et plus, au sein de constructions existantes à destination d'habitation, il est exigé que le nombre final de logements (logement initial et nouveaux logements) comprenne un minimum de 75% de logement type 3 et +. »

Le taux de 75% de T3 et+ sur l'ensemble du programme résultant de la division et dès la création d'un logement permet de limiter la division en petits logements. Ces derniers restent possiblement réalisables mais uniquement pour les logements dont la taille initiale est très élevée. Le dispositif apparaît ainsi ferme et exigeant afin d'assurer la pérennité de ce type de logement familial sur le territoire y compris dans la zone centrale. Elle permettra également d'éviter des dysfonctionnements urbains comme la paupérisation du parc de logements (risque de développement de « marchands de sommeil »), le fonctionnement des réseaux divers et la gestion du stationnement dans le centre-ville.

Evolution par rapport au PLU en vigueur :

Ce dispositif réglementaire n'était pas présent et constitue une évolution significative.

PRESCRIPTIONS EN FAVEUR DE LA PRESERVATION ET DU DEVELOPPEMENT DE LA DIVERSITE COMMERCIALE

Fondements juridiques des dispositions prises pour l'instauration de linéaires et périmètres de préservation et de développement de la diversité commerciale

Au sein de son chapitre 3 du règlement, le PLU délimite, en application des articles L.151-16 et R.151-37 du Code de l'urbanisme, des linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale figurant sur le plan de zonage réglementaire. Les articles L151-16 et R.151-37 du code de l'urbanisme disposent en effet que le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale. Le règlement définit à cet effet des prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Les orientations stratégiques du PADD ayant conduit à l'opportunité de mobiliser cet outil

Le règlement met en place cet outils en cohérence avec deux orientations du PADD présentes au sein de l'axe1 « Une ville inclusive où il fait bon vivre et faire ensemble » et de l'axe 3 « Une ville innovante et rayonnante »

- Orientation cadre 1 – Des spécificités pour chaque forme urbaine dans le respect des principes écologiques qui entend Valoriser le tissu traditionnel du centre-ville en affirmant l'identité commerciale historique de la rue de Paris,
- Orientation cadre 12 – Une complémentarité entre deux centralités distinctes et discontigües qui prévoit de développer le commerce de proximité pour maintenir l'activité en centre-ville.

Principes et justification des règles associées

Le règlement instaure des linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale dans la rue de Paris, au sein de la zone U1 et U2. Ces linéaires permettent d'assurer la présence en rez-de-chaussée d'activités participant à la mixité des fonctions urbaines. Cela se justifie par la nécessité de renforcer le rôle moteur de cette rue dans l'animation urbaine et la vitalité du centre-ville.

Ils jouent un double rôle de :

- Préservation des activités existantes, via l'encadrement des possibilités de changer de sous-destination et l'obligation de reconstituer les locaux détruits en cas de démolition-reconstruction.
- Développement des activités, via l'obligation d'intégrer des rez-de-chaussée actifs pour les programmes neufs.

La prescription concerne l'ensemble de les sous-destination « Artisanat et commerces de détail » « Restauration » et « Activités de services avec accueil d'une clientèle » afin de permettre l'évolution et la résilience générales des activités commerciales au sein des tissus de la rue de Paris. Aussi, la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » est également concernée et autorisée sur ces linéaires, considérant le rôle qu'elle peut jouer en faveur de l'animation urbaine, notamment en étant génératrice de flux, propices à la fréquentation des commerces et services.

Evolution par rapport au PLU en vigueur :

Ce dispositif réglementaire n'était pas présent et constitue une évolution significative.

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Fondements juridiques des dispositions prises pour l'instauration des règles

Le chapitre 4 du règlement intitulé « Qualité urbaine, architecturale et environnementale » comprend les règles d'aspect extérieur des constructions qui s'appliquent sur l'ensemble des zones urbaines et naturelles en référence aux articles suivants du code de l'urbanisme :

- L'article L151-18 qui prévoit que le règlement peut déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, renouvelées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant.
- L'article R151-39 qui dispose qu'afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, de déterminer la constructibilité des terrains, de préserver ou faire évoluer la morphologie du tissu urbain et les continuités visuelles, le règlement peut notamment prévoir des règles maximales d'emprise au sol et de hauteur des constructions. Il prévoit également que le règlement délimite, dans le ou les documents graphiques, les secteurs dans lesquels il les impose. Il précise aussi que ces règles peuvent être exprimées par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété ainsi qu'en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus.
- L'article R151-41 qui prévoit notamment qu'afin d'assurer l'insertion de la construction dans ses abords, d'assurer la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, le règlement peut prévoir des règles alternatives, afin d'adapter des règles volumétriques pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus.

Les orientations stratégiques du PADD ayant conduit à l'opportunité d'instaurer ces règles

Le règlement d'aspect extérieur s'inscrit dans la continuité des orientations du PADD, définies au sein de l'Axe 1 - Une ville inclusive où il fait bon vivre et faire ensemble et de l'Axe 2 - Une ville nature, bioclimatique et engagée pour le vivant. Il vise à concilier préservation du patrimoine bâti, adaptation aux enjeux contemporains et innovation architecturale, en s'appuyant sur trois orientations clés :

- Accompagner les évolutions qualitatives du bâti (Orientation 1.1)
Le PADD encourage les extensions et rénovations du tissu pavillonnaire pour en préserver l'identité tout en répondant aux besoins actuels. Il favorise :
 - L'adaptation des pavillons (agrandissements, rénovations thermiques) dans le respect des caractéristiques urbaines et architecturales locales ;
 - L'utilisation de matériaux et éléments traditionnels, notamment pour les fermes briardes, afin de maintenir la cohérence du paysage bâti.
- Valoriser le tissu traditionnel du centre-ville (Orientation 1.2).
Le PADD soutient la réhabilitation du centre-ville, en particulier de la rue de Paris, cœur historique et commercial de Lieusaint. Il encourage :
 - La conservation de l'architecture caractéristique du centre ancien ;

- Le renouvellement urbain en périphérie, en harmonie avec le patrimoine existant, pour renforcer l'identité et l'attractivité du centre.
- Encourager une architecture sobre et innovante (Orientation 7.2)
Pour les nouvelles constructions, le PADD promeut une démarche écologique et durable :
 - Utilisation de matériaux biosourcés et de réemploi ;
 - Techniques de construction faiblement émettrices en carbone ;
 - Haute Qualité Environnementale (HQE) et durabilité des matériaux.

Principes et justification des règles associées

Les règles d'aspect extérieur définies dans le PLU de Lieusaint s'appliquent à toutes les constructions neuves, modifications ou extensions de bâtiments existants. Leur objectif est double : préserver l'identité architecturale et paysagère de la commune tout en accompagnant les évolutions urbaines vers une ville plus durable, esthétique et résiliente. Ces dispositions visent à garantir une cohérence visuelle et qualitative entre les différents secteurs, tout en s'adaptant aux spécificités locales et aux enjeux contemporains.

Les règles d'aspect extérieur visent à garantir une intégration harmonieuse des constructions dans leur environnement, qu'il s'agisse de leur cadre immédiat (rues, quartiers) ou de leur insertion dans le paysage lointain (perspectives, horizons naturels). Elles permettent de :

- Structurer la lisibilité des quartiers en évitant les ruptures visuelles ou les dissonances architecturales, grâce à des principes d'unité et de cohérence ;
- Préserver l'identité des secteurs urbains en assurant une continuité esthétique entre les constructions neuves et existantes, notamment par des règles sur les façades, les toitures et les matériaux ;
- Valoriser les abords des bâtiments via des prescriptions sur les clôtures, les annexes et les aménagements extérieurs.

Cette recherche d'harmonie ne se réduit pas à une uniformité : elle encourage une intégration qualitative des projets, en tenant compte de leur environnement, de l'unité des volumes, de l'harmonisation des annexes avec les constructions principales, et du choix des matériaux pour une insertion paysagère réussie.

Pour renforcer cette cohérence, les toitures des zones U1, U2 et U3 doivent obligatoirement comporter un ou deux versants avec une pente de 30° à 45°, et un faitage aligné parallèlement ou perpendiculairement à la voie. Les toitures-terrasses, quant à elles, ne sont autorisées que pour des usages techniques ou végétalisés contribuant à la performance environnementale du bâti. Ces règles, spécifiques à ces zones, permettent de préserver l'identité architecturale des quartiers face aux évolutions urbaines.

Les dispositions du PLU en matière d'aspect extérieur ont été conçues afin de ne pas freiner les projets tout en garantissant une qualité urbaine élevée, en particulier dans les zones résidentielles pavillonnaires et du centre-ville, plus sujettes aux renouvellements ou extensions. Ainsi :

- Des exceptions sont prévues pour les vérandas, toitures-terrasses ou les annexes de faible hauteur, afin de faciliter les projets des particuliers.
- Les architectures contemporaines sont autorisées, à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans leur environnement. Ainsi, les architectures contemporaines sont admises, dès lors qu'elles respectent les caractéristiques morphologiques et paysagères du secteur.
- Aucune prescription de façade, toiture et clôture n'est imposée pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve que leur modalité de fonctionnement le justifie.
- Les devantures affectées à la destination de commerce et activités de service peuvent recevoir un traitement différent du reste de la façade, sous réserve de se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée,

d'être traitées en harmonie avec la partie supérieure des façades sur lesquelles elles s'intègrent et de s'adapter à la typologie du bâti, dessin des façades des édifices sans en détruire l'ordonnance.

Lieusaint compte un patrimoine architectural riche, notamment dans la zone U1, où les bâtiments anciens et historiques constituent des marqueurs forts de l'identité locale. Pour préserver cette mémoire urbaine, le PLU impose des règles spécifiques sur le secteur U1 visant à :

- Respecter les éléments de composition architecturale (modénatures, ouvertures, décors) lors des modifications ou extensions ;
- Maintenir la continuité historique en interdisant le recouvrement des pierres apparentes et en privilégiant l'utilisation de matériaux d'origine (pierre meulière, briques, bois, etc.) pour les interventions sur les bâtis existants ;
- Encadrer les extensions pour qu'elles s'intègrent sans altérer la volumétrie et le caractère des constructions traditionnelles, notamment les fermes briardes et les maisons de bourg.

Ces dispositions permettent de préserver le patrimoine bâti, tout en autorisant les adaptations nécessaires à la modernisation des habitations.

Au-delà de la cohérence architecturale, le PLU de Lieusaint porte une ambition forte : faire de la commune une ville exemplaire en matière de durabilité et de transition écologique. Cette volonté se traduit par :

- Le choix de matériaux d'aspect de qualité :
 - Interdiction des matériaux bruts apparents (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre) destinés à être recouverts, afin d'éviter les façades inachevées ou de piètre qualité ;
 - Encouragement des matériaux biosourcés ou géosourcés (bois, terre crue, pierre locale, etc.), qui allient esthétique, durabilité et faible empreinte carbone ;
 - Harmonisation des teintes et des textures pour renforcer la cohésion visuelle des quartiers.
- L'intégration des énergies renouvelables (ENR) : Les dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux photovoltaïques, chauffe-eau solaires) doivent être discrètement intégrés aux toitures ou aux façades, afin de limiter leur impact visuel ;
- La valorisation des annexes et locaux techniques :
 - Les garages, abris de jardin, locaux techniques ou autres annexes doivent être traités avec le même soin que les constructions principales, en termes de matériaux, couleurs et volumétrie, pour éviter les ruptures de style.
 - Les superstructures (cheminées, machineries, sorties de secours) doivent être conçues comme des éléments architecturaux à part entière, et non comme des ajouts fonctionnels disgracieux.
- La prise en compte des continuités écologiques : Les clôtures doivent être conçues pour s'intégrer dans le paysage et favoriser la continuité écologique (passage de la faune, choix d'essences locales).

Evolution par rapport au PLU en vigueur

Le PLU révisé harmonise les règles d'aspect extérieur en définissant un socle commun applicable à l'ensemble du territoire, tout en prévoyant des dispositions spécifiques et des exceptions adaptées aux particularités de chaque zone.

Cette approche permet de garantir une cohérence globale à l'échelle de la ville, tout en simplifiant la compréhension des règles pour les pétitionnaires. Contrairement au PLU en vigueur qui déclinait des prescriptions distinctes pour chaque zone, le nouveau document reprend et unifie les principes existants, tout en les enrichissant pour répondre aux enjeux actuels de qualité urbaine et paysagère.

ESPACES LIBRES, PLEINE-TERRE, PLANTATIONS

Fondements juridiques des dispositions prises pour l'instauration des règles

Ce chapitre du règlement prend appui sur le Code de l'urbanisme et plus particulièrement les articles suivants :

- L'article L.151-22 qui dispose qu'un règlement peut imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville. Ces dispositions des règlements des plans locaux d'urbanisme s'appliquent aux projets soumis à autorisation d'urbanisme au titre du présent code, à l'exclusion des projets de rénovation, de réhabilitation ou de changement de destination des bâtiments existants qui n'entraînent aucune modification de l'emprise au sol.
- L'article R.151-43 qui prévoit qu'afin de contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux, le règlement peut notamment imposer que les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentent une proportion minimale de l'unité foncière. Il précise les types d'espaces, construits ou non, qui peuvent entrer dans le décompte de cette surface minimale en leur affectant un coefficient qui en exprime la valeur pour l'écosystème par référence à celle d'un espace équivalent de pleine terre.

Les orientations stratégiques du PADD ayant conduit à l'opportunité de mobiliser ces outils

- Orientation cadre n°10 « Des espaces respectueux du vivant » qui entend développer la trame brune en préservant des espaces de pleine terre en ville, en luttant contre l'imperméabilisation et en incitant à la désimperméabilisation des sols des parcelles privées.
- Orientation cadre n°11 « Des risques et nuisances liés aux effets du changement climatique et aux autres activités humaines » qui vise à :
 - Améliorer la gestion du cycle de l'eau pour préserver la ressource et s'adapter aux effets du réchauffement climatique en maîtrisant les ruissellements et l'érosion des sols dans un contexte de développement urbain, en limitant l'extension urbaine et en privilégiant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'opérations
 - Anticiper la multiplication et l'intensification des phénomènes météorologiques extrêmes via la promotion des aménagements résilients face aux inondations par remontées de nappes et ruissellements, en augmentant et en préservant des espaces de pleine terre sur les espaces publics et privés.

Principes et justification des règles associées

Espaces libres

Le règlement privilégie une règle qualitative et générale pour les espaces libres en exigeant une composition paysagère soignée adaptée à l'environnement du projet. Il est demandé que la composition paysagère des espaces libres privilégie la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et participe à l'amélioration du cadre de vie et, le cas échéant, à la gestion de l'eau pluviale. Ces exigences permettent aussi de compléter utilement d'autres dispositions comme celle de du taux de pleine-terre, de la règle de stationnement, de la gestion de l'eau ou encore de l'aspect extérieur des constructions.

Taux de pleine-terre

Le dispositif réglementaires retenu est adapté au contexte urbain lieusaintais. Il s'appuie particulièrement sur un diagnostic du taux de pleine-terre existant à l'échelle de l'ilot, établi sur l'ensemble du territoire communal. Le règlement prescrit des objectifs quantitatifs et qualitatifs. La réglementation de la pleine-terre revêt un intérêt en réponse à de multiples enjeux : infiltration des sols pour l'eau de pluie, support au développement végétal, développement d'une biodiversité intrinsèque, la combinaison des intérêts multiples

conduisant à lutter contre les îlots de chaleur grâce à la moindre imperméabilisation, à l'évapotranspiration des végétaux, à l'ombre générée par le couvert végétal permis par les plantations de haute tige, etc. Elle agit donc particulièrement en faveur des trames brune, verte et bleue.

La pleine-terre est définie dans le lexique réglementaire. Sont ainsi considérés comme des espaces de pleine-terre, les espaces libres destinés à être végétalisés (plantations herbacées, arbustives ou arborées) et ne comportant aucune construction en surélévation comme en sous-sol, permettant la libre et entière infiltration des eaux pluviales jusqu'à la nappe phréatique. Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations...) ainsi que les carrières souterraines et les passerelles ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. Il en va de même pour différents ouvrages de gestion des eaux pluviales ainsi que pour certains ornements des constructions dès lors qu'ils sont peu profonds. Les surfaces de terre végétale recouvertes d'une terrasse en bois et les aires de stationnement ne sont pas comptées dans les superficies d'espaces verts de pleine terre. La définition des espaces de pleine-terre retenue permet de répondre aux multiples enjeux décrits.

L'échelle de l'îlot apparaît pertinente pour établir la règle. En effet, l'îlot est notamment une unité de référence à une ambiance urbaine et paysagère, au même titre que la rue ou le quartier. D'ailleurs, la conception urbaine opérationnelle est souvent définie à l'échelle de l'îlot pour les projets d'aménagement. On parle aussi souvent du cœur d'îlot s'agissant de son rôle paysager, social et écologique au sein des tissus urbains. L'îlot est une référence assimilable par certains aspects, à un micro-écosystème en milieu urbain. Il comporte un ensemble d'êtres vivants qui vivent au sein de cet environnement spécifique et interagissent entre eux, au sein de ce milieu et avec ce milieu. L'îlot est aussi une délimitation physique notamment par des voies, sentes, chemins ou autres emprises, selon les cas. C'est donc par la référence aux réseaux qui sont les supports pour la collecte des eaux pluviales qu'il se définit également. Les réseaux, voies et emprises qui délimitent l'îlot sont souvent des obstacles à la continuité des sols et donc à l'efficacité de la trame brune. Enfin, la mesure d'îlot renvoie également à la définition des Zones de Climat Locales (LCZ), donnée d'entrée et entité géographique permettant d'analyser l'effet d'îlot de chaleur urbain sur le territoire.

Le taux de pleine terre réglementaire applicable est ensuite défini en arrondissant le taux observé actuel au palier supérieur de 5 %. Cette règle d'arrondi permet de simplifier l'application réglementaire tout en assurant une certaine ambition. Toutefois, afin de maintenir un équilibre entre les objectifs environnementaux et la constructibilité, le taux réglementaire ne peut être inférieur à 10 % ni supérieur à 60 %.

Le secteur du Carré Sénart, en cours d'urbanisation, fait l'objet d'un traitement spécifique. Les taux de pleine terre réglementaires y ont été définis en fonction des projets d'aménagement à venir et de la présence d'espaces verts publics :

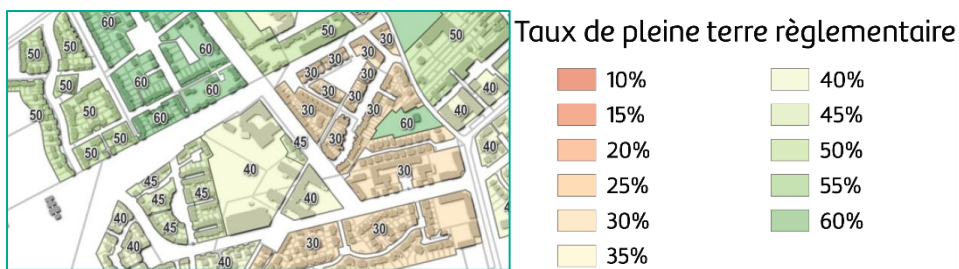
- 15 % pour la zone J du Carré Sénart, ce taux est compensé par la présence de 25% de prescription surfacique de protection de patrimoine naturel. Étant donné que le secteur du Carré Sénart ne possède pas de souterrain, ces prescriptions sont donc considérées comme des espaces de pleine terre. Ainsi, le secteur du Carré Sénart, au travers du règlement, atteint 40% d'espaces de pleine terre.

Par ailleurs, des dispositions particulières ont été appliquées aux zones à urbaniser (AU), pour lesquelles une approche fondée sur l'existant n'est pas pertinente (puisque'elle sont à l'état d'ENAF aujourd'hui) :

- 40 % dans les zones AU1 et AU2 en continuité avec la zone urbanisée située à l'est ;
- 25 % pour la zone AU3, afin d'assurer une cohérence avec la partie déjà urbanisée de la zone d'activités attenante.

Enfin, plusieurs ajustements ponctuels ont été opérés sur certains secteurs de la commune :

- À l'est de la zone U4, correspondant au quartier de l'Eau Vive 2 actuellement en construction, la réglementation a été alignée sur celle du quartier de l'Eau Vive 1 ;
- Dans le secteur des rues Pierre Méchain, du Terme Boréal et Jean-Baptiste Delambre, le taux réglementaire a été fixé à 40 %. Ce taux devrait être de 25% en suivant la méthode appliquée au reste de la commune, mais il a été réhaussé pour tenir compte de l'hétérogénéité du tissu à cet endroit ;
- De manière analogue, le secteur des rues Urbain Le Verrier et de la Famille Cassinié a vu son taux porté à 35 % (au lieu de 25 %), afin de refléter la même logique d'ajustement liée à la diversité morphologique du bâti.



Extrait du document graphique réglementaire et de sa légende

Des adaptations spécifiques nécessaires pour certains travaux :

- Pour les projets de réalisation d'équipements d'intérêt collectif et services publics : les mentions graphiques de pleine-terre ne s'appliquent pas. En effet, s'agissant de projets relevant de l'intérêt collectif, le choix est fait de favoriser l'optimisation au service des populations et de l'intérêt général. Les constructions d'intérêt collectif accueillant du public ont besoin, en général, d'une surface au sol importante afin d'éviter notamment la circulation du public dans les étages.
- Pour les travaux d'isolation par l'extérieur des façades réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du PLU : les mentions graphiques de pleine-terre ne s'appliquent pas dans la limite d'une épaisseur ou d'une largeur maximale égale à 0,40 m depuis la façade existante et/ou la toiture existante. Il s'agit d'encourager la rénovation énergétique des constructions existantes en lien avec la politique nationale en matière d'énergie l'orientation cadre n° 7 du PADD – La résilience du territoire passe par la rénovation et la construction durable »
- Les mentions graphiques de pleine-terre ne s'appliquent pas pour les travaux, aménagements et constructions nécessaires à l'accessibilité des personnes en situation de handicap, réalisés sur une construction existante. L'objectif est ici de favoriser les aménagements favorables aux personnes en situation de handicap en lien avec l'orientation n 3 – Un cadre de vie inclusif, convivial et adapté à toutes et tous.
- Les mentions graphiques de pleine-terre ne s'appliquent pas pour les terrains concernés par une pollution des sols dont le traitement implique de maintenir une imperméabilisation du sol.
- Par ailleurs, en application de l'article L.151-22 du Code de l'urbanisme, la règle de pleine-terre n'est pas exigée pour les projets de rénovation, réhabilitation, restauration ou surélévation n'entraînant aucune modification de l'emprise au sol.
- La règle est adaptée pour les petits terrains afin de faciliter la mise en œuvre de projets. Le taux réglementaire de pleine-terre y est divisé par deux.
- La règle est adaptée pour faciliter les extensions limitées à 20 m² permettant de répondre aux besoins de « la pièce en plus » permettant de soutenir le logement familial mais également l'accueil de personnes âgées au domicile, etc.

Plantations

En cohérence avec l'article R.151-43 du Code de l'urbanisme qui prévoit qu'afin de contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux, le règlement peut notamment imposer des obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations.

Le règlement impose la plantation d'arbres sur les terrains faisant l'objet de projet en exigeant un ratio par superficie d'espace libre. Les ratios retenus pour le nombre d'arbres à planter sont homogènes à l'échelle du territoire. Il est globalement imposé 1 arbre par tranche de 100 m² d'espace libre. L'espace moyen nécessaire au développement à terme d'un arbre à grand développement est globalement estimé dans une fourchette comprise entre 150 m² et 200 m² en zone peu contrainte. En retenant un ratio à 100 m², il est tenu compte de la capacité d'adaptation des arbres en milieu urbain. L'exigence du PLU est donc forte. Par ailleurs, le règlement permet une équivalence entre des massifs arbustifs ou des linéaires de haies vis-à-vis de la plantation d'arbres à moyen ou grand développement. Cette souplesse est rendue nécessaire pour la prise en compte de situations locales particulières dans l'optique de favoriser la mise en place de projets et d'éviter une règle « bloquante ».

Au sein des zones urbaines à vocation d'activités, le PLU impose également des plantations d'arbres pour les espaces de stationnement. Pour les autres zones, le règlement indique qu'un accompagnement végétal doit être mis en place pour favoriser l'intégration paysagère. Cet accompagnement est laissé libre mais devra être démontré dans le cadre des notes de présentation des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Evolution par rapport au PLU en vigueur

D'une façon générale, la révision du PLU se saisit finement du sujet « pleine -terre » et établit des prescriptions quantitatives plus fortes que celle du PLU en vigueur. L'échelle de l'îlot et la prise en compte des taux réels de pleine-terre (supposée) constitue une nouveauté apportant précisions et justifications de la règle dans la réponse aux enjeux d'îlot de chaleur notamment.

La règle de plantation du PLU en vigueur est globalement maintenue. Toutefois l'ajout d'une obligation de plantation en pleine-terre est un apport de la révision.

S'agissant des espaces libres, le règlement du PLU en vigueur s'enrichit de la règle qualitative présentée.

PATRIMOINE

Fondements juridiques des dispositions prises pour l'instauration des règles

Le chapitre n°5 du règlement portant sur le « Patrimoine bâti et patrimoine naturel et espaces protégés » se fonde sur les articles suivants du Code de l'urbanisme :

- L.151-19 qui dispose que le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.
- L'article L.151-23 qui prévoit que le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Les orientations stratégiques du PADD ayant conduit à l'opportunité de mobiliser ces outils

Le règlement du PLU identifie, inventorie et régit le patrimoine bâti et naturel à protéger en cohérence avec cinq orientations cadres du PADD :

Dans l'axe 1 – Une ville inclusive où il fait bon vivre et faire ensemble :

- Orientation 2.2 – Renforcer l'esthétisme des voies publiques tout en assurant la continuité des aménagements paysagers initiaux
 - Garantir des bandes paysagères en devanture des pavillons ;
 - Maintenir partout où cela est possible des sols désimperméabilisés et végétalisés en devanture des pavillons ;
 - Renforcer l'esthétisme des voies publiques et le traitement des eaux pluviales à la parcelle tout en assurant la continuité des aménagements paysagers initiaux ;
 - Atténuer les coupures urbaines causées par les axes et infrastructures de transport.

Dans l'axe 2 – Une ville nature, bioclimatique et engagée pour le vivant :

- Orientation 6.2 – Identifier et protéger le patrimoine paysager, vecteur d'un cadre de vie favorable au bien-être des habitants en ville
 - Alignements d'arbres ;
 - Espaces verts publics ;
 - Espaces boisés ;
 - Cœurs d'îlots ;
 - Canaux ;
 - Plans d'eau ;
 - Cours d'eau.

Dans l'axe 3 – Une ville innovante et rayonnante :

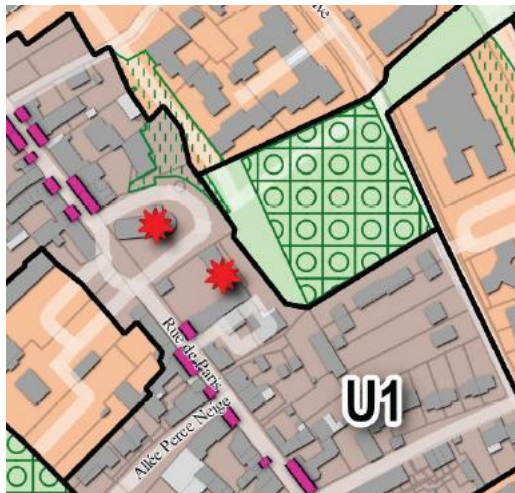
- Orientation 13.1 – Préserver autant que faire se peut les terres agricoles
 - Valoriser l'aspect paysager et patrimonial des terres agricoles de Lieusaint ;


- Protéger les espaces agricoles en tant qu'espace de circulation de la faune et espace de fraîcheur ;
- Accompagner le développement d'une agriculture durable et de proximité (maraichage, éco-pâturage, etc..).
- Orientation 16.1 – Valoriser le patrimoine bâti remarquable de la rue de Paris
 - Accompagner la rénovation et la réhabilitation de qualité du patrimoine bâti remarquable et ancien au style briard ;
 - Sensibiliser aux prescriptions architecturales à engager sur le bâti historique et sa palette de coloris.
- Orientation 16.2 – Préserver et offrir un devenir au patrimoine bâti agricole historique de Lieusaint
 - Offrir de nouvelles fonctions et vocations pour le bâti traditionnel des fermes briardes.

Principes et justification des règles associées

1) Patrimoine bâti

a) Bâti à protéger



 Bâti à protéger

Extrait du plan de zonage de Lieusaint – bâti à protéger

Le règlement du PLU identifie et protège 10 bâtis remarquables sur le territoire de Lieusaint. Ces éléments de patrimoine bâti sont reportés sur le zonage réglementaire, conformément aux dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, qui encadre la préservation des édifices présentant un intérêt architectural, historique ou paysager.

Pour chacun de ces bâtis, une fiche de prescriptions et de recommandations a été élaborée. Ces fiches, établies individuellement, permettent de caractériser avec précision chaque édifice à travers plusieurs critères :

- Localisation (adresse, situation parcellaire) ;
- Typologie architecturale (ferme briarde, maison bourgeoise, etc.) ;
- Période constructive (datation, contexte historique) ;
- Description architecturale (matériaux, techniques de construction, éléments remarquables tels que décors, toitures, menuiseries, etc.) ;
- Prescriptions et recommandations (modalités de conservation, d'entretien ou de restauration, choix des matériaux, etc.).

Cet inventaire patrimonial bâti vise à assurer la conservation des édifices les plus représentatifs de l'architecture locale et/ou présentant un caractère historique marqué. Les bâtis protégés se distinguent du tissu urbain environnant par :

- La qualité et l'originalité de leurs décors et de leurs dessins (modénatures, sculptures, motifs ornementaux, etc.) ;
- La qualité de leur mise en œuvre (savoir-faire traditionnels, choix des matériaux comme la pierre meulière, le torchis ou le bois) ;
- Leur rôle structurant dans le paysage urbain et rural de Lieusaint.

Ces édifices jouent un rôle essentiel dans le maintien du tissu historique de la commune et dans la préservation des caractéristiques emblématiques de l'architecture briarde. Leur protection permettra notamment :

- De transmettre aux générations futures un patrimoine architectural significatif ;
- De renforcer l'identité locale face aux évolutions urbaines contemporaines ;
- De valoriser le cadre de vie des habitants et l'attractivité de Lieusaint.

Les dispositions du règlement visent à préserver l'intégrité architecturale, historique et paysagère des bâtiments remarquables, en encadrant strictement les interventions pour éviter toute altération de leur caractère patrimonial. Ce qui est autorisé se limite aux travaux de conservation, restauration ou adaptation, à condition qu'ils respectent scrupuleusement les caractéristiques d'origine du bâtiment (volumétrie, matériaux, techniques, décors, etc.). Les interventions contemporaines peuvent être tolérées uniquement si elles démontrent une intégration harmonieuse avec l'existant, sans compromettre la qualité patrimoniale. Les modifications mineures (comme des percements) ne sont admises que sous conditions strictes : justification technique, respect des proportions et de la composition d'origine, et absence d'impact sur l'équilibre visuel.

En revanche, ce qui est interdit inclut toute démolition totale (sauf cas exceptionnels d'hygiène ou de sécurité), la destruction ou modification des éléments architecturaux d'origine (modénatures, menuiseries, toitures, etc.), ainsi que l'ajout d'éléments contemporains non intégrés ou altérant l'aspect historique. Les nouveaux percements sont prohibés s'ils portent atteinte à la composition des façades, et les matériaux ou techniques non conformes à l'origine sont exclus, sauf impossibilité technique avérée. Enfin, les installations techniques (conduits, équipements) doivent être discrètes et intégrées pour ne pas dénaturer le bâtiment.

La prescription concerne l'ensemble des bâtis identifiés sur le zonage réglementaire.

b) Les murs à protéger



--- Mur à protéger

Extrait du plan de zonage de Lieusaint – mur à protéger

Les murs et murets en pierre à protéger sont identifiés sur le règlement graphique du PLU et sont complétés par l'ensemble des murs et murets en pierre meulière en zone U1 et U2.

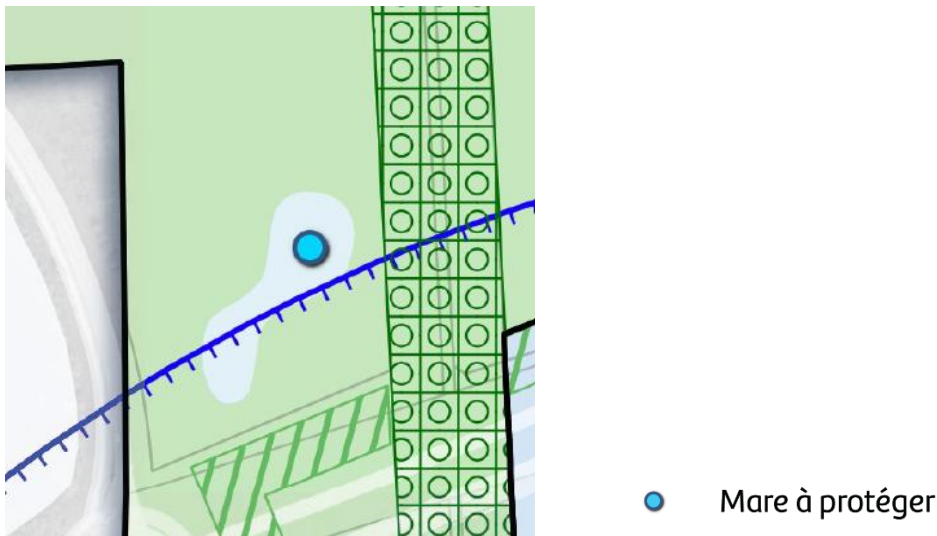
Le patrimoine bâti local, notamment les murs et murets en pierre meulière, constitue un élément identitaire fort du paysage urbain et rural de Lieusaint. Ces ouvrages, souvent anciens, témoignent de savoir-faire traditionnels et participent à la qualité paysagère et historique de la commune et en particulier des zones U1 et U2. Leur préservation s'inscrit dans une démarche de valorisation du patrimoine bâti et de maintien de la cohérence architecturale du territoire.

La règle d'interdiction de destruction vise à préserver l'intégrité de ces ouvrages. Cependant, une destruction partielle peut être autorisée pour la réalisation d'un accès, à condition qu'aucune solution alternative ne soit techniquement ou fonctionnellement satisfaisante. Cette exception permet de concilier préservation du patrimoine et adaptation aux besoins contemporains (ex. : création de passages pour les personnes à mobilité réduite).

En zones U1 et U2, une dérogation est prévue en cas d'impossibilité technique avérée de conserver les murets. Dans ce cas, les pierres meulières doivent être réemployées autant que possible pour la reconstruction des murs ou murets, afin de maintenir leur caractère et leur intégration paysagère.

2) Patrimoine naturel

a) Mare à protéger



Extrait du plan de zonage de Lieusaint – mare à protéger

Le réseau de mares de Lieusaint, au nombre de 9, joue un rôle écologique majeur en accueillant une faune diversifiée (insectes, oiseaux, amphibiens), dont certaines espèces sont rares ou protégées. Ces milieux, souvent soumis à des variations saisonnières et interannuelles (niveau d'eau, étendue), sont repérés sur le règlement graphique par un figuré ponctuel plutôt qu'une délimitation précise, afin de tenir compte de leur dynamique naturelle.

Les dispositions du règlement visent à préserver l'intégrité de ces espaces en interdisant toute intervention susceptible de les dégrader :

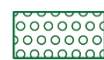
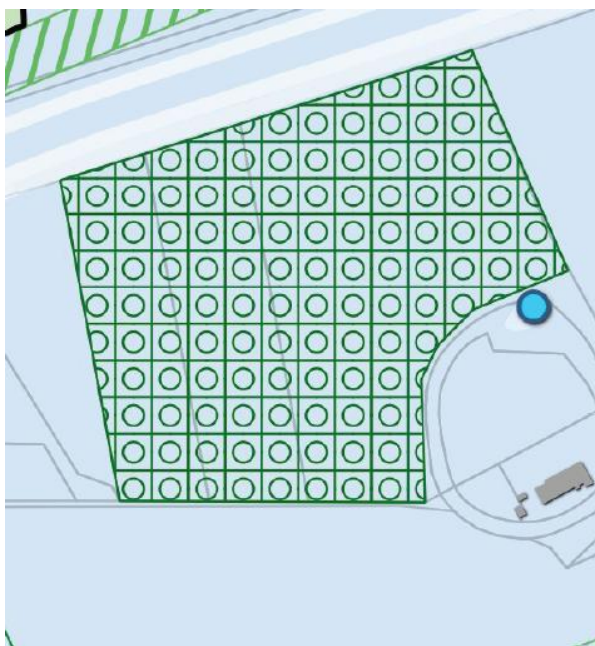
- Interdiction des travaux de construction, comblement, assèchement, imperméabilisation, exhaussement ou affouillement des sols, qui pourraient altérer leur fonctionnement écologique ou hydraulique.
- Maintien des fonctionnalités naturelles, notamment la gestion des eaux pluviales, essentielle pour la biodiversité et la prévention des inondations.

Cependant, certains aménagements sont autorisés s'ils répondent à des objectifs de gestion durable, de sécurité ou de valorisation :

- Travaux liés au fonctionnement hydraulique (curation, restauration des berges).
- Aménagements pour l'accueil du public (passerelles, sentiers pédagogiques), sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité des milieux.
- Mise en sécurité des sites (protection contre l'érosion, signalétique).

Un périmètre de protection élargi à 10 mètres depuis les berges (sauf mention graphique contraire ou justification contextuelle) permet d'assurer une protection cohérente, tout en restant adaptable aux spécificités locales.

b) Espaces boisés classés (35,5 ha)



Coeurs d'îlots à protéger

Extrait du plan de zonage de Lieusaint – EBC à protéger

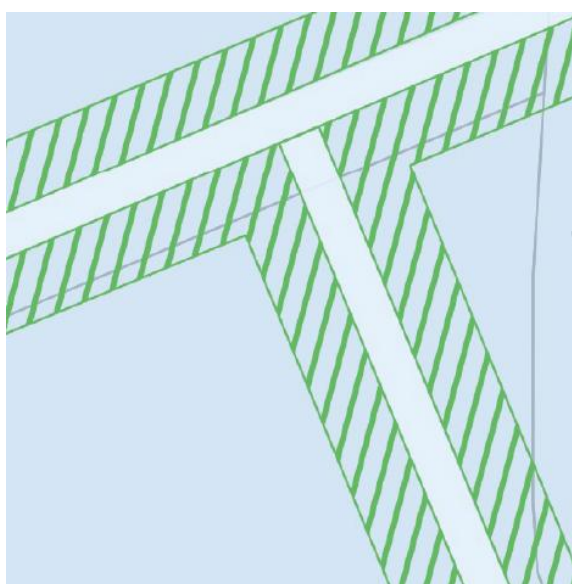
Les Espaces Boisés Classés (EBC) ne sont pas de simples zones boisées, ils sont des marqueurs de l'histoire et de la biodiversité de la ville. Hérités du PLU en vigueur, ces espaces préservent des bois ou alignements d'arbres remarquables, formant un réseau essentiel pour la trame verte locale. Parmi eux, on retrouve des sites emblématiques :


- Le bois de Rapoil, aux abords de la ferme de Varâtre
- Le bois de la Flanche, près du bassin des Lavandières
- Le bois du Château de la Barrière, sur la propriété du même nom
- Le bois de la Garenne, au nord du bassin de la Motte
- Les bois bordant le ru des Hauldres
- L'Allée Royale.

Située à proximité des forêts de Sénart et de Rougeau, Lieusaint bénéficie d'un maillage de petits bois qui, bien que modestes en superficie, jouent un rôle stratégique. Ils servent de relais pour la trame arborée et de corridors écologiques, permettant aux espèces de circuler et de se développer. Leur importance est double : historique, car ils témoignent de l'évolution de la ville, et écologique, car ils abritent des écosystèmes fragiles.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) bénéficient d'une protection stricte pour garantir leur conservation. Tout changement d'affectation ou aménagement susceptible de nuire à leur intégrité est interdit, notamment les défrichements. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable, sauf exceptions : enlèvement d'arbres dangereux ou morts, application d'un plan de gestion forestière agréé, ou autorisations préfectorales spécifiques. Ces règles visent à préserver la trame écologique et le patrimoine naturel de Lieusaint.

c) Espaces verts à protéger (28,9 ha)



 Espaces verts à protéger

Extrait du plan de zonage de Lieusaint – EVP à protéger

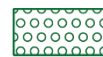
Les espaces verts protégés de Lieusaint sont principalement constitués d'alignements d'arbres et de haies, éléments caractéristiques du paysage communal. Ces espaces, pour la plupart issus des zones naturelles protégées du précédent plan de zonage, ont été consolidés dans le PLU révisé pour renforcer leur préservation. On les retrouve sur l'ensemble du territoire, mais ils sont particulièrement présents au sein du Carré Sénart, où les aménagements paysagers et les allées plantées structurantes, conçus dès l'origine, jouent un rôle clé dans l'identité du site.

Ces espaces verts agissent comme de véritables corridors écologiques, favorisant la circulation de la faune et de la flore, tout en offrant des points de cohésion dans un territoire marqué par un tissu dense d'activités et d'équipements. Leur préservation est essentielle pour maintenir la biodiversité, améliorer le cadre de vie des habitants et renforcer l'attractivité paysagère de la commune.

Les espaces identifiés sous l'appellation « Espaces Verts protégés » doivent conserver un caractère végétal dominant, composé d'arbres, de pelouses et de plantations variées. Les plans d'eau éventuellement présents au sein de ces espaces sont également protégés, afin de préserver leur rôle écologique et paysager. Par ailleurs, les constructions et aménagements imperméabilisants sont prohibés pour éviter toute dégradation des sols et des écosystèmes. Cependant, certaines exceptions sont prévues pour concilier protection et besoins fonctionnels.

Les mouvements de terre sont strictement limités aux besoins des aménagements autorisés, et le cumul des travaux ne doit pas dénaturer le site. Enfin, ces règles n'empêchent pas la réhabilitation des constructions existantes ou l'aménagement de leurs accès, sous réserve de respecter les principes de protection.

d) Cœurs d'îlots à protéger (2,4 ha)



Cœurs d'îlots à protéger

Extrait du plan de zonage de Lieusaint – cœur d'îlot à protéger

Les cœurs d'îlots identifiés dans les zones U2 et U3, des secteurs denses à dominante résidentielle particulièrement exposés aux îlots de chaleur urbains, représentent un enjeu clé pour la commune de Lieusaint. Leur préservation vise à répondre à trois objectifs majeurs :

- Atténuer les effets des canicules en maintenant des espaces de fraîcheur grâce à la végétation ;
- Favoriser la biodiversité en offrant des habitats pour la faune et la flore locales ;
- Répondre au besoin de nature des habitants, en intégrant des espaces verts apaisants dans le tissu urbain.

Ces espaces doivent conserver un caractère végétal dominant, composé d'arbres, de pelouses et de plantations variées. Leur vocation est de limiter l'artificialisation des sols et de préserver leur rôle écologique et paysager.

La règle interdit toute construction ou aménagement imperméabilisant au sein des cœurs d'îlots. Seuls sont autorisés :

- Une annexe par terrain existant, sous réserve qu'elle respecte une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m² et une hauteur maximale de 2,50 m ;
- Les petits aménagements tels que les serres sur sol perméable, les composteurs individuels, les cheminements et les aires de stationnement vélos en revêtement perméable ou semi-perméable ;
- Les travaux de plantations et les aménagements paysagers, y compris dans le cadre d'une recomposition globale.

En revanche, tout abattage d'arbre doit être compensé par la plantation d'un sujet de même qualité paysagère et écologique. Les mouvements de terre sont par ailleurs limités aux stricts besoins des aménagements autorisés.

Cette réglementation vise à garantir la préservation d'espaces de fraîcheur et de biodiversité au cœur des quartiers urbanisés, tout en permettant des aménagements paysagers ou fonctionnels individuels, dans le respect des enjeux écologiques.

e) Bandes paysagères (2,8 ha)



 Bandes paysagères

Extrait du plan de zonage de Lieusaint – bande paysagère

Les bandes paysagères inventoriées dans la zone pavillonnaire U3 jouent un rôle clé dans l'identité urbaine de Lieusaint. En plein cœur de la ville dense, ces espaces offrent des zones de respiration, tout en renforçant l'esthétique des devantures pavillonnaires. Elles incarnent un symbole fort du cadre de vie local, en alliant fonction paysagère et écologique :

- Continuités visuelles et paysagères : Elles structurent le paysage urbain et améliorent la qualité de vie des habitants.
- Continuités écologiques : Elles favorisent la biodiversité, en servant de corridors pour la faune et la flore, et facilitent les déplacements des espèces en milieu urbain.

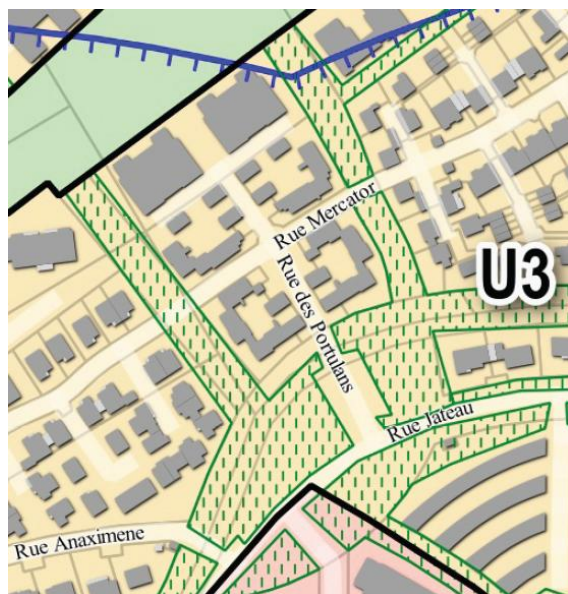
Pour préserver ces fonctions essentielles, le règlement impose le maintien d'un caractère végétal dominant, composé de pelouses et de plantations. Ainsi, toute construction ou aménagement imperméabilisant y est interdit, à quelques exceptions près :

- Les accès indispensables aux habitations (piétons, vélos, voitures), strictement dimensionnés pour limiter leur impact ;
- Les travaux liés aux réseaux (eau, assainissement) ou à la gestion des risques, nécessaires au bon fonctionnement de la ville ;
- Les clôtures basses (moins de 1,20 m), à condition qu'elles soient à claire-voie, pour ne pas rompre la continuité visuelle et écologique.

Enfin, les mouvements de terre sont réduits au strict minimum, afin de ne pas perturber ces espaces fragiles.

Cette réglementation permet de préserver l'identité paysagère de Lieusaint, en maintenant des espaces verts structurants et en renforçant les continuités écologiques, essentielles pour la biodiversité urbaine.

f) Autres trames paysagères (76,8 ha)



 Autres trames paysagères

Extrait du plan de zonage de Lieusaint – autre trames paysagères

Un important travail a été mené pour le PLU révisé afin d'identifier les trames paysagères de Lieusaint au sein de son territoire urbanisé. Ces trames sont essentielles à l'identité de Lieusaint le PADD cite notamment l'orientation 6.1 – Garantir un accès à la nature en ville pour tous qui encourage le renforcement la présence des arbres en ville et en protégeant et aménageant des espaces de calme et de tranquillité propices au bien-être des habitants.

Les préserver vise donc à maintenir l'identité de Lieusaint de ville nature ainsi que de garantir la préservation de ces espaces dans le développement futur.

La réglementation vise notamment dans ces espaces à interdire toute construction ou aménagement imperméabilisant, sauf exceptions strictes : travaux pour les réseaux, l'eau ou les risques, petits locaux techniques publics, serres perméables, accès et stationnements vélos, plantations et composteurs. Les mouvements de terre sont limités au strict nécessaire.

Evolution par rapport au PLU en vigueur

Ce dispositif réglementaire était partiellement présent. Le tableau ci-dessous présente les évolutions du dispositif :

Outil réglementaire PLU révisé		PLU en vigueur	Evolution de l'outil
Patrimoine Bâti	Bâti à protéger	Inexistant	Création
	Mur à protéger	Existant	Maintien

Patrimoine naturel	Mare à protéger	Inexistant	Création
	Espaces boisés classés	Existant	Maintien
	Espaces verts à protéger	Existant	Maintien
	Cœurs d'îlots à protéger	Inexistant	Création
	Bandes paysagères	Inexistant	Création
	Autres trames paysagères	Inexistant	Création

Seuls les murs protéger, les espaces boisés classés et les espaces verts protégés étaient existants. Ils ont été complétés par les bâtis à protéger ainsi que les mares à protéger, les cœurs d'îlots à protéger, les bandes paysagères et autres trames paysagères.

STATIONNEMENT

Fondements juridiques des dispositions prises pour les règles de stationnement

Le règlement du PLU prévoit des obligations en matière de réalisation de places de stationnement pour véhicules motorisés et pour les vélos en application des articles L.151-30 à L.151-36 et R.151-44 à R.151-46 du Code de l'urbanisme.

Articles L151-30 à L151-33 qui disposent que :

- Lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations suffisantes pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues à l'article L. 113-18 du code de la construction et de l'habitation.
- Dans des secteurs qu'il délimite, le règlement peut prévoir que les obligations de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réduites dans les proportions prévues à l'article L. 152-6-1.
- Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 30 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage ou si une aire de couvoiturage existe dans l'environnement immédiat de l'opération.
- Lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation.
- Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.
- Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- Pour les opérations prévoyant la création d'au plus dix logements, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à déclaration préalable peut être tenu quitte des obligations mentionnées au premier alinéa en ayant recours à une aire de stationnement mutualisée, dans les conditions définies par l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme.
- Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Articles L151-33-1 et L151-34 qui prévoient que :

- Le règlement peut imposer la réalisation d'aires de livraisons permettant de tenir compte des besoins logistiques liés à l'utilisation de la construction.
- Le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :
 - 1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
 - 1° bis De logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation ;
 - 1° ter De logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire mentionné à l'article L. 255-1 du même code
 - 1° quater D'un logement-foyer au sens de l'article L. 633-1 dudit code
 - 2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
 - 3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

Article L151-35 qui dispose :

- Qu'il ne peut être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement ni, pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 2° et 3° du même article L. 151-34, la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.
- Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de huit cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.
- Que l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.
- Que pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat.
- Article L151-35-1 qui dispose qu'il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement pour une opération de transformation ou d'amélioration d'immeubles faisant l'objet d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris en application des articles L. 511-11 ou L. 511-19 du code de la construction et de l'habitation ou inclus dans un îlot ou dans un ensemble cohérent d'îlots comprenant un tel immeuble, lorsque ladite opération a pour objet de faire cesser la situation ayant motivé la prise de l'arrêté.
- Article L151-36 qui prévoit pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, situées à moins de huit cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, qu'il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.
- Article L151-36-1 qui indique que l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration effectués sur des logements existants qui n'entraînent pas de création de surface de plancher supplémentaire.

Articles R151-44 et R151-45 qui prévoient :

- Qu'afin d'assurer le stationnement des véhicules motorisés ou des vélos hors des voies publiques, dans le respect des objectifs de diminution de déplacements motorisés, de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile et de réduction de la consommation d'espace ainsi que de l'imperméabilisation des sols, le règlement peut prévoir des obligations de réalisation d'aires de stationnement. Ces obligations tiennent compte de la qualité de la desserte en transport collectif, de la densité urbaine et des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité.
- Que lorsque le règlement comporte des obligations de réalisation d'aires de stationnement, il peut :
 - En préciser le type ainsi que les principales caractéristiques,
 - Minorer ces obligations pour les véhicules motorisés quand les projets comportent plusieurs destinations ou sous-destinations permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement,
 - Dans les conditions définies par la loi, fixer un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs qu'il délimite.

Les orientations stratégiques du PADD ayant présidé à la mise en œuvre des règles de stationnement

Le règlement encadre la réalisation de stationnement en cohérence avec trois orientations cadres du PADD :

- Orientation cadre 5 – Un territoire de la 1/2 heure pour toutes et tous qui entend :
 - Poursuivre le développement des mobilités actives et l'aménagement de liaisons douces en offrant des aménagements de qualité et paysagers notamment en favorisant les modes de

- déplacement doux tels que le vélo et la marche comme des alternatives attractives à la voiture individuelle pour les déplacements de proximité.
- Assurer un maillage pour la fluidité et la diversité des mobilités en offrant une capacité suffisante de stationnements sécurisés pour les vélos et en développant les mobilités multimodales et encourageant leur utilisation notamment dans l'aménagement des abords de la gare pour faciliter l'interconnexion entre les différents modes de transport
 - Soutenir la réduction des véhicules motorisés en centre-ville en organisant le stationnement individuel pour réduire l'encombrement.
 - Orientation cadre 11 – Des risques et nuisances liés aux effets du changement climatique et aux autres activités humaines qui prévoit de veiller à la réduction des nuisances urbaines en faveur de la santé humaine en améliorant la qualité de l'air via notamment la promotion et la facilitation de l'usage des mobilités actives.
 - Orientation cadre 15 – Des initiatives innovantes autour de l'économie sociale et solidaire et de la transition écologique pour l'installation d'entreprises à forte valeur ajoutée- qui prévoit d'accompagner les mobilités douces et actives dans le trajet domicile/travail en facilitant le recours aux mobilités douces et actives.

Les dispositions réglementaires décrites ci-après mettent en œuvre ces orientations.

Principes pour les règles de stationnement

Le règlement du PLU édicte ainsi des règles de stationnement favorables au cadre de vie et au développement des modes de déplacement alternatifs à la voiture tout en tenant compte des circonstances locales.

Pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, à l'appui du diagnostic des mobilités, le règlement du PLU définit des règles et des conditions de réalisation des stationnements des véhicules motorisés, des vélos et des livraisons. La définition des règles quantitatives et qualitatives prend appui sur le diagnostic des mobilités et les enjeux spécifiques et transversaux qui en découlent. Selon les destinations et sous-destinations, des approches comparatives au sein de l'Ile-de-France et avec d'autres agglomérations françaises et européennes ont également été opérées pour la définition des ratios.

Pour l'application de la règle de stationnement deux secteurs ont été définis. Les règles de stationnement édictées tiennent compte des besoins (actuels et projetés), de la desserte en transports collectifs (y compris des projets tels que la ligne 2 du TZen) et des « entités urbaines » (telles que définies dans le SDRIF-E et le plan de Mobilité d'Ile-de-France). La distance vis-à-vis d'un pôle d'échanges ou d'un arrêt de transport collectif structurant est prise en compte pour définir les secteurs 1 et 2. Le secteur 2 est ainsi défini pour les portions de territoire situées en dehors des périmètres de 800 mètres vis-à-vis des pôles d'échanges et arrêts de transport collectif structurant. Le secteur 2 est représenté sur la carte de zonage réglementaire.

Règles quantitatives pour les véhicules motorisés

Pour le logement, les règles édictées tiennent du taux d'équipement en voiture constatée dans la commune et de l'anticipation des évolutions de comportements. Il s'agit finalement de trouver un équilibre entre l'accompagnement de la démotorisation des ménages et l'évitement du report du stationnement sur l'espace public comme le prévoit plus spécifiquement l'article R.151-44 du Code de l'urbanisme.

Au sein du secteur 1, la règle reprend à son compte les dispositions issues du code de l'urbanisme. Ainsi 1 place par logement est exigée. Dans le secteur 2, le règlement établit une règle différenciée selon la taille des logements en exigeant 1 place par logement jusqu'au T3 et 1,5 place par logement à partir du T4. Cette différenciation repose sur un principe de réalité quant au nombre d'occupants des logements susceptibles d'avoir recours à un véhicule motorisé personnel.

L'exigence pour le logement social est contenue en secteurs 1 conformément au code de l'urbanisme (0,5 place par logement). Dans le secteur 2, le règlement établit une règle différenciée selon la taille des logements en exigeant 0,5 place par logement pour les T1 puis 1 place par logement à partir du T2. Ces règles respectent également les normes maximales fixées par le code de l'urbanisme pour le secteur 2 (1 place par

logement). Les prescriptions du PLU apparaissent ainsi plus favorables au logement social en comparaison à celles du code de l'urbanisme.

Un seuil de déclenchement à partir de 400 m² de surface de plancher en secteur 1 et de 200 m² en secteur 2 est défini pour les constructions à sous-destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration et d'activités de service. En dessous de ces seuils, il n'y a aucune exigence pour le stationnement. Cette absence de disposition pour tous les secteurs vise à favoriser le maintien et la création de commerces au sein du territoire communal. L'absence de contrainte facilite ainsi l'initiative au sein d'un contexte foncier tendu (rareté, cherté, etc). Cela répond également aux objectifs du PADD qui comprend des orientations en faveur du commerce et des services. Au-delà du seuil de 400 m², l'exigence requise est établie par tranche de surface de plancher. S'agissant du commerce de gros, l'activité commerciale génère un flux de véhicules motorisés systématique contrairement aux commerces de détail. La règle est donc plus exigeante pour les commerces de gros et ce pour chacun des 2 secteurs (1 place dès 200 m² de surface de plancher en secteur 1 et 1 place pour 100 m² en secteur 2).

Une règle plafond est définie pour le stationnement automobile pour 5 sous-destinations (Artisanat et commerce de détail, Restauration, Commerce de gros, bureaux, bureaux des administrations) en lien avec les prescriptions du plan de Mobilité d'Ile-de-France en vigueur. Il s'agit donc de possibilités maximale de réalisation. Celle-ci est établie en cohérence avec les exigences des documents supérieurs et avec la qualité de la desserte en transports collectifs.

Des besoins de souplesse sont directement pris en compte pour certaines destinations et sous-destinations, notamment certains équipements d'intérêt collectif et services publics, l'hébergement, les centres de congrès et d'exposition, les cuisines dédiées à la vente en ligne ou encore les exploitations agricole ou forestières. Le règlement renvoie à une estimation des besoins qui doit être directement réalisée par le pétitionnaire afin de prendre en compte le type de construction, son évolutivité, ses besoins intrinsèques, l'offre publique à proximité, l'accessibilité via les transports collectifs et les modes actifs ainsi que le bon fonctionnement des voiries desservant le site. Cette souplesse pourra conduire, selon les cas, à éviter la réalisation de places inutiles ou à réaliser des places rendues nécessaires par un contexte particulier. La démonstration sera faite au sein de la note de présentation du projet faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

Des tranches de surface de plancher différentes sont définies pour certaines activités économiques particulières. En effet l'industrie mais également les entrepôts requièrent des besoins en stationnement qui ne sont pas toujours corrélés au dimensionnement volumétrique des installations, compte-tenu des procédés de production qui impliquent plus ou moins de travailleurs. Des tranches avec des obligations dégressives sont ainsi déterminées en ce sens pour tous les secteurs.

Règles qualitatives pour les véhicules motorisés

Le règlement ajoute des règles qualitatives portant sur l'aménagement des aires de stationnement pour les véhicules motorisés. Cette disposition prend notamment appui sur l'article R.151-45 du Code de l'urbanisme qui précise que lorsque le règlement comporte des obligations de réalisation d'aires de stationnement, il peut en préciser le type ainsi que les principales caractéristiques. Il s'agit d'atténuer leur impact sur les paysages urbains et l'écologie urbaine. D'une façon générale le règlement impose la réalisation des stationnements dans le volume des constructions. Le stationnement en surface est ainsi limité à 20% des espaces libres dans une logique de meilleure fonctionnalité écologique des sols et de qualité paysagère pour les résidents et les usagers. La règle vise ainsi à limiter les places aménagées sur des espaces extérieurs pour notamment favoriser la présence d'espaces de pleine terre dans les opérations de construction. Les places autorisées en extérieur sont limitativement listées par le règlement. Il s'agit plus particulièrement des places dont la localisation exclusive à l'intérieur d'un bâtiment compliquerait leur bonne utilisation (places de livraison, place PMR, places pour deux-roues motorisés, places visiteurs, quota de places automobile).

Règles pour le stationnement des vélos

S'agissant des vélos, la règle a pour objectif d'assurer la réalisation d'espaces de stationnement pour accompagner et renforcer le développement de la pratique du vélo. Il s'agit également de garantir leurs fonctionnalités et leurs qualités d'usage.

Le règlement prévoit des dispositions favorisant le confort des espaces de stationnement pour vélos afin d'inciter à leur utilisation. Elles s'appliquent exclusivement aux nouvelles constructions.

Les règles édictées en termes de ratios correspondent à celles du Code de la construction et de l'habitation qui s'appliquent depuis le 1er janvier 2023 ainsi qu'à celles du plan de mobilité d'Ile-de-France. Les règles sont ensuite différenciées en fonction des destinations et sous-destinations avec des précisions tenant compte de la nature des bâtiments à édifier en fonction des activités :

- Logement : reprise des normes du CCH avec 1 place par logement T1/T2 et 2 places pour les logements plus grands.
- Hébergement : 1 place par unité (chambre, lit) permettant de valoriser le vélo pour ce type d'habitation pour lequel la règle des véhicules motorisés est adaptée en fonction des besoins réels.

Des tranches en surface de plancher sont définies pour certaines sous-destinations afin de prendre en compte la nature des activités présentes au sein des bâtiments à édifier :

- 1 place par tranche de 90 m² pour les bureaux, forte exigence du fait de l'impact des bureaux en termes de nombre de salariés.
- 1 place par tranche de 500 m² pour les activités de service, l'artisanat et commerce de détail et la restauration afin de ne pas pénaliser l'installation de ces commerces favorisant l'animation urbaine et/ou la présence de services médicaux/paramédicaux, par exemple.
- 1 place par tranche de 400 m² pour l'industrie et 1 place par tranche de 1 000 m² pour les entrepôts. Ces tranches sont adaptées aux contraintes et à la vocation des bâtiments industriels et logistiques pour lesquels les volumes à construire sont le plus souvent dissociables du nombre de salariés. C'est pour cela que les tranches sont plus élevées en comparaison au bureau par exemple.

Une règle dite garde-fous est également définie en complémentarité avec les tranches et ratios retenus et en vue de garantir une cohérence avec les exigences du CCH : obligation de prévoir un nombre de places vélo correspondant à minimum 15% des effectifs salariés/usagers.

A l'instar du stationnement automobile, d'autres sous-destinations comme les hôtels, commerces de gros, cinéma, hébergements touristiques, lieux de culte, centres de congrès et d'exposition, les cuisines dédiées à la vente en ligne ou encore les exploitations agricoles et forestières, font l'objet d'une règle souple dite « selon les besoins estimés » impliquant que chaque pétitionnaire analyse les besoins réels induits par son activité ou son équipement et propose un nombre de places à réaliser en l'argumentant (dans le cadre de la note de présentation de l'autorisation d'urbanisme).

Règle pour les aires de livraison

Des exigences spécifiques sont prévues pour développer des espaces de livraisons. Le règlement établit une règle qualitative visant à imposer la création d'aires de livraison pour les destinations les plus sujettes à générer un besoin en la matière. D'une façon générale, la règle édictée est qualitative, c'est-à-dire qu'elle fixe une exigence de réponse aux besoins spécifiques de chaque construction pour les opérations usuelles de chargement, déchargement et de manutention. La démonstration de l'adéquation entre le dimensionnement des espaces et les besoins sera décrite dans la notice de présentation du projet faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme. La prescription tient compte du rôle des espaces publics lorsque ceux-ci permettent d'accueillir les livraisons.

Evolution par rapport au PLU en vigueur :

D'une façon générale, en cohérence avec le code de l'urbanisme, avec les documents supérieurs et les évolutions sociétales, les exigences en matière de stationnement diminuent pour les véhicules motorisés et augmentent pour les vélos. Par ailleurs, la révision du PLU oriente la réalisation des stationnements motorisés en ouvrage afin que les espaces extérieurs puissent développer des qualités écologiques (taux de pleine terre, végétalisation, gestion des eaux des pluies, etc.).

Fondements juridiques des dispositions prises

Dans son chapitre 7 le règlement du PLU détermine les conditions de raccordement aux réseaux, les conditions de desserte et caractéristiques des voies et des accès attendues pour la réalisation de projet en application du code de l'urbanisme et plus particulièrement des articles :

- Article L151-39 qui indique que le règlement peut fixer les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements.
- Article R151-47 qui précise qu'afin de répondre aux besoins en matière de mobilité, de sécurité et de salubrité, le règlement peut fixer :
 - Les conditions de desserte des terrains mentionnés à l'article L. 151-39 par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public,
 - Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets
- Article L151-40 qui prévoit que Le règlement peut imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation de respecter, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, des critères de qualité renforcés, qu'il définit.
- Article R151-49 qui précise qu'afin de satisfaire aux objectifs, mentionnés à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme, de salubrité, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de prévention des risques naturels prévisibles, notamment pluviiaux, le règlement peut fixer :
 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, (...)
 - Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement (...)
 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Les orientations stratégiques du PADD ayant présidé à la mise en œuvre des règles

- Orientation cadre 11 – Des risques et nuisances liés aux effets du changement climatique et aux autres activités humaines qui vise à améliorer la gestion du cycle de l'eau pour préserver la ressource et s'adapter aux effets du réchauffement climatique et également à développer l'utilisation de réseaux de chaleur et énergies de récupération (ex: chaleur fatale) et d'énergies renouvelables locales (solaire, éolien, géothermie, biomasse...) autant que possible.
- Orientation cadre 1 – Des spécificités pour chaque forme urbaine dans le respect des principes écologiques via notamment l'accompagnement dans les évolutions qualitatives du bâti et visant aussi à garantir l'absence de cloisonnement entre les différents secteurs résidentiels

Principes et justification des règles associées

Gestion de l'eau

Le règlement rappelle que les systèmes d'assainissement envisagés devront être conformes au cahier des prescriptions techniques de la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart. Au-delà de ce rappel, le règlement apporte des compléments concernant l'aspect qualitatif relatif à la configuration des espaces de stockage des eaux pluviales qui sont nécessaires pour permettre la régulation du débit de rejet. Il invite à la mise en œuvre d'une gestion quantitative et qualitative vertueuse en réponse aux orientations du PADD.

Voie de desserte et accès

Le règlement reprend à son compte, à l'instar du Code de l'urbanisme, les principes généraux relatifs à :

- La nécessité d'une accessibilité pour qu'un terrain soit constructible,
- Des caractéristiques des voies d'accès suffisantes pour répondre à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés sur le terrain.

L'objectif de ces dispositions est de favoriser un urbanisme de qualité répondant aux préceptes de base de sécurité publique et d'intégration urbaine impliquant notamment une bonne adéquation entre les caractéristiques des moyens d'accès pour les engins de lutte contre l'incendie, de gestion des déchets.

Le règlement, dans son article reprend à son compte, à l'instar du Code de l'urbanisme, les principes généraux relatifs au positionnement des accès vis-à-vis de l'environnement urbain afin de prévenir toute gêne pour la circulation et tout risque pour la sécurité des usagers tous modes de déplacement. Le dimensionnement des accès en termes de largeur est désormais réglementé à 3,50 mètre minimum et porté à 4 m pour les logements collectifs.

Collecte des déchets

Le règlement établit des prescriptions concernant les locaux destinés aux containers à déchets et autres espaces de présentation des déchets à la collecte collective. La bonne gestion des déchets concourt notamment à inscrire les nouvelles constructions et les aménagements dans une logique de pérennité et de durabilité. Les règles sont qualitatives. Elles définissent, en ce sens, un double objectif à atteindre avec la bonne fonctionnalité pour les usagers et les services de desserte ainsi que l'intégration paysagère à l'environnement urbain immédiat. Le règlement rappelle notamment que les dispositions du règlement intercommunal de déchets de grand Paris Sud s'applique.

Energie et télécommunication

Le règlement édicte une règle qualitative via l'exigence de tout raccordement en souterrain concernant l'énergie et les télécommunications ainsi que des réservations pour les coffrets dans les façades, clôtures ou regards, afin de garantir une qualité de l'espace urbain et des paysages.

Le raccordement haut débit est rendu obligatoire : le chapitre intitulé énergie et télécommunication du règlement exige que toute construction nouvelle doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion. Cette dernière exigence permet un raccordement ultérieur aisé pour les constructions qui prendraient place au sein de secteurs éventuellement non-encore desservis par l'internet haut-débit.

Evolution par rapport au PLU en vigueur :

D'une façon générale, le dispositif réglementaire reste assez similaire à celui du PLU en vigueur. Des règles qualitatives sont apportées par la présente révision pour la bonne gestion des eaux pluviales à la parcelle. Une règle quantitative de largeur des accès est désormais imposée.

MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Fondements juridiques des dispositions prises

L'élaboration des règles morphologiques et d'implantation du PLU s'appuie sur un cadre juridique précis, défini par le Code de l'urbanisme et renforcé par les lois récentes. L'article L. 101-2 fixe les objectifs généraux de l'urbanisme, notamment la mixité sociale et fonctionnelle, la préservation des paysages et la lutte contre l'étalement urbain, tandis que les articles L. 151-1 et suivants encadrent le contenu du PLU en imposant des règles précises pour chaque zone (implantation, hauteur, volume, emprise au sol). Les articles R. 151-27 à R. 151-30 détaillent les modalités techniques, permettant d'adapter les constructions aux spécificités du tissu urbain (quartiers historiques, zones pavillonnaires ou denses). Par ailleurs, la loi Climat et Résilience (2021) et la loi SRU (2000) ont renforcé ces exigences, en promouvant la sobriété foncière, la végétalisation et une densification raisonnée, afin de limiter l'artificialisation des sols et d'améliorer la qualité urbaine.

Les orientations stratégiques du PADD ayant présidé à la mise en œuvre des règles

- Orientation cadre 1 – Des spécificités pour chaque forme urbaine. Cette orientation vise à accompagner les évolutions qualitatives du bâti en encadrant précisément les capacités d'extension du tissu pavillonnaire. Elle entend simultanément valoriser le tissu traditionnel du centre-ville tout en encourageant le renouvellement urbain dans les secteurs périphériques du centre ancien. Parallèlement, elle garantit l'absence de cloisonnement entre les différents secteurs résidentiels en maintenant un équilibre judicieux entre espaces verts publics et privés. L'objectif est également d'assurer des transitions harmonieuses en travaillant systématiquement les interfaces entre les différents tissus urbains.
- Orientation cadre 2 – L'exigence d'une qualité architecturale, paysagère et environnementale exemplaire. Cette orientation établit une exigence de qualité urbaine en préconisant un épannelage progressif du gabarit des constructions. Elle adapte la densification aux capacités d'accueil locales, qu'elles soient existantes ou projetées, en tenant compte des équipements, des mobilités, des espaces verts et des infrastructures.
- Orientation cadre 11– Anticiper la multiplication et l'intensification des phénomènes météorologiques extrêmes, face à la multiplication et à l'intensification des phénomènes météorologiques extrêmes, cette orientation propose d'œuvrer activement à la création d'îlots de fraîcheur urbains. Elle encourage particulièrement l'intégration de zones végétalisées et de surfaces de pleine terre dans tous les projets de renouvellement urbain et de développement, renforçant ainsi la résilience des espaces bâtis.
- Orientation cadre 14 – La nécessité d'accompagner les Lieusaintaises et Lieusaintais en équipements publics, en accompagnant le développement d'équipements collectifs adaptés aux besoins de l'offre à l'échelle communale et intercommunale : répartition équilibrée, faciliter leur évolution...

Principes et justification des règles associées

Ce chapitre s'articule autour de trois axes principaux : les règles d'implantation, les règles de hauteur et les règles d'emprise au sol. Chaque zone du PLU y est soumise à une réglementation adaptée à ses enjeux spécifiques

IMPLANTATIONS

Le règlement d'implantation définit les principes d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques, aux limites séparatives et sur un même terrain, tout en prévoyant des exceptions et assouplissements pour certains éléments architecturaux ou travaux spécifiques.

Zones concernées	Implantation par rapport aux voies publiques	Implantation par rapport aux limites séparatives	Implantation sur un même terrain	Exceptions communes
U1, U2	<ul style="list-style-type: none"> - Bande constructible : 15 m à partir de l'alignement. - Recul \geq 5 m. - Alignement obligatoire U1 : rue de Paris. 	<ul style="list-style-type: none"> - Implantation sur au moins une limite latérale. - Retrait : <ul style="list-style-type: none"> \geq 4 m (façade avec baies). \geq 2,5 m (sans baie). 	<ul style="list-style-type: none"> - Distance minimale : <ul style="list-style-type: none"> • 6 m (baies en vis-à-vis). • 4 m (une façade sans baie). • 4 m (aucune baie). 	<ul style="list-style-type: none"> - Équipements publics. - Annexes < 10 m². - Piscines, abris légers.
U3, U4, U11	<ul style="list-style-type: none"> - Recul \geq 5 m (U3). - Libre (U4, U11). - Aucune construction dans la marge de recul (sauf abris véhicules en U3). 	<ul style="list-style-type: none"> - Implantation libre (en limite ou en retrait). - Retrait : <ul style="list-style-type: none"> • \geq 4-6 m (façade avec baies). • \geq 2,5-3 m (sans baie). 	<ul style="list-style-type: none"> - Distance minimale : <ul style="list-style-type: none"> • 6-8 m (baies en vis-à-vis). • 3-4 m (sans baie). 	<ul style="list-style-type: none"> - Équipements publics. - Annexes < 9 m². - Piscines, abris légers.
U5, U6, U7, U8, U9, U10	<ul style="list-style-type: none"> - Recul strict : <ul style="list-style-type: none"> • 20-35 m (avenues principales). • 10-25 m (autres voies). - Libre pour les autres emprises. 	<ul style="list-style-type: none"> - Implantation libre (en limite ou en retrait). - Retrait : <ul style="list-style-type: none"> • \geq 6 m (façade avec baies). • \geq 3-4 m (sans baie). 	<ul style="list-style-type: none"> - Distance minimale : <ul style="list-style-type: none"> • 6-8 m (baies en vis-à-vis). • 3-4 m (sans baie). 	<ul style="list-style-type: none"> - Équipements publics. - Installations techniques.
U12	<ul style="list-style-type: none"> - Plan de masse obligatoire. 	<ul style="list-style-type: none"> - Plan de masse obligatoire. 	<ul style="list-style-type: none"> - Distance minimale : <ul style="list-style-type: none"> • 6 m (baies en vis-à-vis). • 4 m (une façade avec baie). 	<ul style="list-style-type: none"> - Aucune.

			• 3 m (aucune baie).	
U13	<p>– Recul strict :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 50 m (autoroute N104 et boulevard de l'Europe). • ≥ 5 m ou moitié de la hauteur (autres voies). 	<p>– Retrait : ≥ 5 m ou moitié de la hauteur au faitage.</p>	<p>– Distance minimale : 4 m.</p>	<p>– Équipements publics.</p> <p>– Installations techniques.</p>
AU1, AU2, AU3	<p>– Recul variable :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 35-50 m (voies principales). • 10 m (autres voies). <p>– Libre pour AU1.</p>	<p>– Implantation libre (en limite ou en retrait).</p> <p>– Retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 6-8 m (façade avec baies). • 3-4 m (sans baie). 	<p>– Distance minimale :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 8 m (baies en vis-à-vis). • 3-4 m (sans baie). 	<p>– Équipements publics.</p> <p>– Annexes < 9 m².</p> <p>– Piscines, abris légers.</p>
A, N	<p>– Recul strict :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 100 m (autoroutes). • 25 m (autres voies). 	<p>– Non réglementé (sauf secteur Apm : plan de masse obligatoire).</p>	<p>– Non réglementé (sauf secteur Apm : plan de masse obligatoire).</p>	<p>– Constructions agricoles.</p> <p>– Locaux techniques publics.</p>
2AU	– Sans objet.	– Sans objet.	– Sans objet.	– Sans objet.

- En centre-ville (U1, U2), l'implantation en bande constructible de 15 mètres à partir de l'alignement permet de maintenir une continuité urbaine avec les constructions existantes et de préserver l'identité des quartiers ainsi que les fonds de parcelle. Même objectif pour le recul minimal de 5 mètres afin de garantir une continuité avec l'existant de la rue à partir duquel l'alignement est obligatoire afin de conserver l'implantation historique et l'harmonie architecturale du centre-ville.
- Dans les quartiers mixtes (U4, U11), une implantation plus flexible (recul libre ou alignement) est autorisée pour s'adapter aux évolutions urbaines et favoriser la mixité fonctionnelle (logements, hébergement, commerces, équipements).
- Les reculs stricts le long des axes routiers majeurs (autoroutes, avenues) répondent à des impératifs de sécurité (bruit, pollution, risques d'accident) et de protection des paysages. Ces règles visent également à préserver les coulées vertes continues.
- En secteurs à urbaniser les règles d'implantation sont conçues pour anticiper le développement futur des quartiers, en garantissant une densification maîtrisée et une intégration harmonieuse des

nouvelles constructions. Les reculs variables permettent de protéger les futurs quartiers des axes structurants tout en laissant une marge de manœuvre pour les projets urbains notamment pour la zone AU1 (implantation libre), secteur mixte.

- Les zones agricoles et naturelles nécessitent des reculs importants (25 à 100 mètres) afin de préserver les entres de ville et de conserver des paysages ouverts.
- Les secteurs disposant d'un plan de masse doivent se référer directement à celui-ci.
- Les dérogations accordées aux équipements d'intérêt collectif permettent de faciliter leur implantation dans tous les quartiers concernés, y compris les zones les plus contraintes. Cela garantit un accès équitable aux services pour tous les habitants.

EMPRISE AU SOL

Une carte du taux de pleine terre a été réalisée à l'échelle de l'îlot pour encadrer l'aménagement urbain. En complément de cette approche globale, des règles spécifiques d'emprise au sol s'appliquent selon les zones, comme détaillé dans le tableau ci-dessous.

Zones	Emprise au sol (règle générale)	Exceptions
U1, U9, U10, U11, 2AU	Non réglementée	Aucune
U2, U3, U4, U7, AU3	≤ 60 % de la superficie du terrain	Équipements d'intérêt collectif et services publics : non réglementée
U5, U6, U8, AU2	Industrie : ≤ 50 % de la superficie du terrain	Autres constructions : non réglementée
AU1, U13	≤ 50 % de la superficie du terrain	Équipements d'intérêt collectif et services publics : non réglementée
U12	Respect des zones d'implantation (plan de masse)	Aucune
A et N	Non réglementée (sauf STECAL)	STECAL : ≤ 50 % du périmètre / Apm : respect du plan de masse

- Faciliter les équipements collectifs : Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics (écoles, crèches, centres de santé, etc.) bénéficient d'une exemption totale des règles d'emprise au sol. Cette flexibilité vise à encourager leur implantation, essentielle pour répondre aux besoins des habitants.
- Préserver des espaces ouverts : Dans les quartiers principalement résidentiels (zones U2, U3, U4, U7, AU3) ou ceux visant une exemplarité environnementale (comme AU1 ou U13), l'emprise au sol est

limitée à 60 % (ou 50 % pour AU1/U13). Cette contrainte garantit un minimum d'espaces non bâtis (cours, jardins, voiries), améliorant ainsi la qualité de vie, la perméabilité des sols et la végétalisation.

- Adapter les règles aux usages spécifiques :
 - Dans les zones à vocation industrielle ou artisanale (U5, U6, U8, AU2), l'emprise au sol est restreinte à 50 % pour les activités productives, tandis que les autres constructions (bureaux, logements) ne sont pas limitées. Cette différenciation permet de concilier densité économique et mixité fonctionnelle.
 - Pour les zones A et N (agricoles ou naturelles), les règles sont assouplies, sauf dans le STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées), où l'emprise est plafonnée à 50 % pour préserver les paysages.
- Respecter les orientations d'aménagement : Certaines zones (U12, Apm) dispose d'une emprise précise des constructions via un plan de masse.

HAUTEURS

Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur de Lieusaint distingue les hauteurs de construction selon le type de logement (individuel ou collectif). Cette différenciation n'est plus possible dans le cadre réglementaire actuel.

Une réflexion approfondie a donc été menée afin de définir des règles de hauteur cohérentes, lisibles et adaptées à chaque secteur de la commune, en fonction du tissu urbain existant, de l'identité architecturale et des perspectives de développement.

Pour une meilleure lisibilité, le territoire communal a été découpé en douze secteurs de règlement, chacun présentant des caractéristiques morphologiques et urbaines spécifiques :

- Secteur A – Fermes de Villepècle et de Seruigny
Ces ensembles font déjà l'objet de plans de masse spécifiques, conservés dans le nouveau PLU. Aucune modification n'a donc été apportée à leurs hauteurs, afin de respecter les documents existants et les caractéristiques patrimoniales de ces sites.
- Secteur B – Zones 2AU et cimetière
En raison de l'absence de projet défini dans les zones 2AU, aucune réglementation de hauteur n'a été établie à ce stade.
Le cimetière, en tant qu'équipement particulier, ne fait pas non plus l'objet d'une règle de hauteur spécifique.
- Secteur C – Centre-ville historique
Ce secteur correspond au cœur ancien de Lieusaint, structuré autour de l'église Saint-Quintien et de la rue de Paris. Le bâti y est traditionnel, majoritairement en R+1 avec combles, parfois R+2.
Afin de préserver l'identité patrimoniale et l'harmonie architecturale du centre, la hauteur est limitée à 10 m maximum, dont 7 m à l'égout, avec un gabarit R+1+C.
Les toits-terrasses et attiques sont exclus afin de conserver le caractère traditionnel du centre ancien.
- Secteur D – Extensions pavillonnaires
Ce secteur, principalement constitué d'ensembles pavillonnaires édifiés avant 2010, présente une homogénéité urbaine à faible densité.

Pour maintenir ce caractère résidentiel et paysager, la hauteur est limitée à 10 m, avec 7 m à l'égout et un gabarit R+1+C/A.

Les attiques et toits-terrasses sont toutefois autorisés pour permettre une évolution raisonnée du bâti.

- Secteur E – Périphérie du centre historique
Cette zone assure la transition entre le centre ancien et les extensions pavillonnaires ou collectives. Le bâti y est plus varié, mêlant maisons et petits collectifs.
Afin de favoriser la densification mesurée et de s'adapter à la diversité existante, la hauteur autorisée est portée à 13 m, avec 10 m à l'égout, soit un gabarit R+2+C/A.
- Secteur F – Zones agricoles et naturelles, ZAC du Levant, Université-Gare et AU3
Ce secteur regroupe les zones A et N ainsi que les ZAC du Levant, Université-Gare et l'Écopôle (AU3). Pour tenir compte de leurs spécificités fonctionnelles, la hauteur maximale est fixée à 15 m, sans contrainte sur la hauteur à l'égout ni sur le nombre de niveau.
Cette règle permet de préserver la souplesse nécessaire au développement de bâtiments techniques ou à vocation économique.
- Secteur G – Place du Colombier
Afin d'accompagner le développement économique et urbain de la place du Colombier, la hauteur maximale est fixée à 16 m, avec une hauteur à l'égout de 13 m et un gabarit R+3+C.
Cette règle permet de concilier le déploiement du centre-ville et une intégration harmonieuse dans le paysage urbain environnant du centre ancien.
- Secteur H – zone AU1, écoquartier Eau Vive et zone U6
Pour la zone AU1, zone future à urbaniser, ce secteur accueillera des typologies de logements variés et des activités de grande taille. L'écoquartier de l'eau vive, quant à lui, est marqué par des constructions récentes et un urbanisme contemporain, accueille principalement des immeubles collectifs de R+4 maximum, intégrés dans un cadre paysager. La zone U6 correspond à la gare existante de Lieusaint-Moissy.
La hauteur maximale autorisée pour ces zones est de 18 m, et un gabarit de R+4, sans limitation de la hauteur à l'égout, afin de préserver la cohérence architecturale du quartier pour les zones déjà urbanisées et permettre une flexibilité de formes architecturales pour les zones à urbaniser.
- Secteur I – Carré Sénart (partie en cours d'urbanisation), Carré Sénart Ouest et ZAC PARISUD / PARISUD 1
Le Carré Sénart Déjà urbanisés côté Ouest et en cours d'urbanisation côté Est du Carré Sénart, ces secteurs accueillent des bâtiments d'activités, de bureaux et commerces de grande taille.
La hauteur maximale autorisée est de 25 m, sans limitation du nombre de niveaux ni de la hauteur à l'égout, afin de ne pas contraindre le développement économique et d'harmoniser la règle avec les hauteurs existantes.
La ZAC PARISUD/PARISUD 1 accueille des activités économiques et logistiques de grande taille. La hauteur maximale est fixée à 25 m, sans contrainte à l'égout ni sur le nombre de niveaux. Le choix de la hauteur sur ce secteur s'est fait dans une optique d'harmonisation avec les secteurs ParisSud 2, 3 et 4 à Combs-la-Ville et Tigery.
- Secteur J – Carré Sénart (Arena, Just Play et parking silo)
Ce secteur accueillera des équipements majeurs à rayonnement intercommunal.

Pour offrir une souplesse maximale dans la conception des projets, la hauteur maximale est fixée à 29 m, sans contrainte à l'égout ni sur le nombre de niveaux.

Evolution par rapport au PLU en vigueur :

Le dispositif réglementaire proposé s'inscrit dans la continuité du PLU actuel, tout en apportant des ajustements ciblés pour renforcer la cohérence urbaine et répondre aux enjeux d'aménagement durable. L'objectif est triple :

- Préserver l'identité des quartiers existants en maintenant des règles d'implantation adaptées à leur caractère.
- Garantir une intégration harmonieuse des nouvelles constructions, en veillant à leur insertion paysagère et architecturale.
- Encadrer les zones à nouvellement urbaniser ou en cours d'urbanisation, pour assurer un développement maîtrisé et qualitatif des secteurs en mutation.

AUTRE DISPOSITIFS

PLAN DE MASSE

Fondements juridiques

Les plans de masse présent dans le PLU révisé reposent sur les articles L. 151-19 et R. 151-28 du Code de l'urbanisme, qui permettent d'imposer des règles d'implantation précises (reculs, alignements, prospects) pour garantir harmonie architecturale, sécurité et protection des paysages.

Les orientations stratégiques du PADD ayant conduit à l'opportunité de mobiliser cet outil

Les deux plans de masse pour la ferme de Villepècle et pour la ferme de Servigny repose sur l'orientation cadre 16 du PADD – Préserver et valoriser le patrimoine historique visant notamment à préserver et offrir un devenir au patrimoine bâti agricole historique de Lieusaint.

Principes et justification des règles associées

Le PLU révisé maintient les deux plans de masse de la ferme de Villepècle (Upm) et de la ferme de Servigny (Apm), qui permettent de définir avec précision :

- Les caractéristiques morphologiques des constructions (hauteurs, marges de recul, emprises au sol et fronts bâtis) ;
- Les principes d'aménagement des abords (accès).

Evolution par rapport au PLU en vigueur :

Ces plan de masse existaient déjà dans le cadre du PLU en vigueur.

STECAL

Fondements juridiques

Le chapitre n°2 du règlement traitant de l'affectation des sols, destinations de constructions et des natures d'activités autorisées comprend un sous-chapitre qui instaure un secteur de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL).

Ce dispositif prend appui sur l'article L151-13 du Code de l'urbanisme qui stipule que le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés des constructions. Le règlement doit alors préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il doit fixer les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

Les orientations stratégiques du PADD ayant conduit à l'opportunité de mobiliser cet outil

Plusieurs orientations justifient pleinement le recours à cet outil :

- Orientation cadre 16 – « Préserver et valoriser le patrimoine historique » notamment en mettant en valeur le patrimoine par des actions culturelles et artistiques.
- Orientation cadre 3 – « Un cadre de vie inclusif, convivial et adapté à toutes et tous » en facilitant l'accès aux équipements et services de proximité à l'ensemble de la population.
- Orientation cadre 14 – La nécessité d'accompagner les Lieusaintaises et Lieusaintais en équipements publics notamment via le développement d'équipements collectifs adaptés aux besoins de l'offre à l'échelle communale et intercommunale

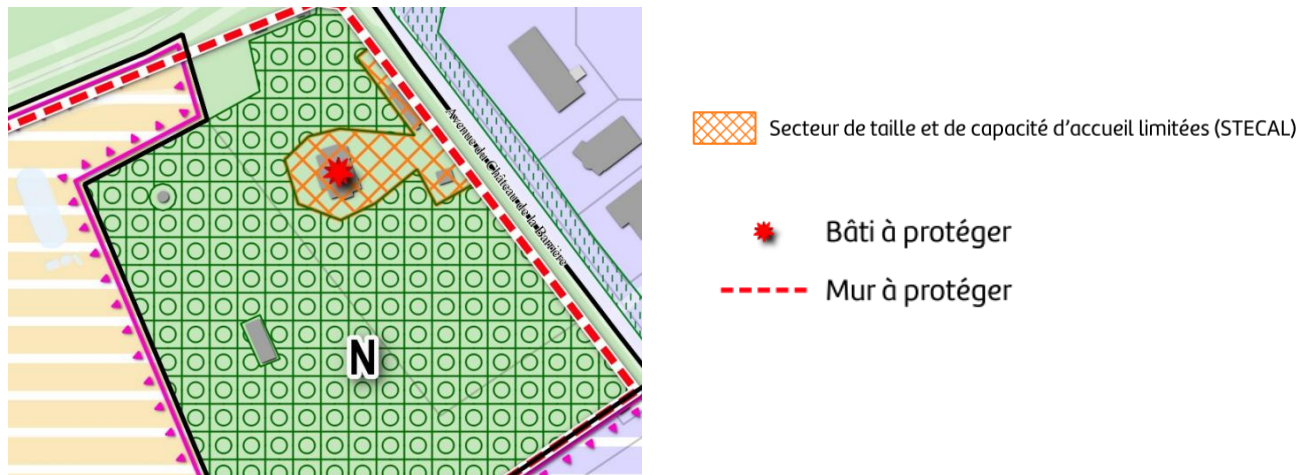
Principes et justification des règles associées

Deux STECAL ont été délimités sur le territoire communal.

STECAL A

Il s'agit d'un périmètre établi autour du château de la barrière qui s'inscrit dans une zone naturelle dont une large partie est boisée et classée à ce titre en espaces boisés classés par le PLU. Le château de la barrière est un élément de patrimoine et inventorié comme tel par le PLU. Il comprend à ce titre une fiche descriptive et prescriptive.

L'objectif du STECAL est de permettre la réalisation d'un ou plusieurs équipements d'intérêt collectif en réhabilitation des bâtiments existants. Celle-ci pourra s'accompagner d'extensions, d'aménagement et de constructions complémentaires C'est pourquoi seules la destination des équipements d'intérêt collectif est permise.



Extrait du plan de zonage réglementaire

Le périmètre du STECAL apparaît très limité (cf extrait). L'emprise au sol autorisée est limitée à 50% du périmètre du STECAL La hauteur est limitée à 15 mètres et les nouvelles constructions devront respecté un recul de 25 mètres vis-à-vis de l'alignement de la voie publique. L'implantation par rapport au limite n'est pas réglementée dans la mesure où il n'existe pas de limites séparatives riveraines au sein du STECAL (même unité foncière).

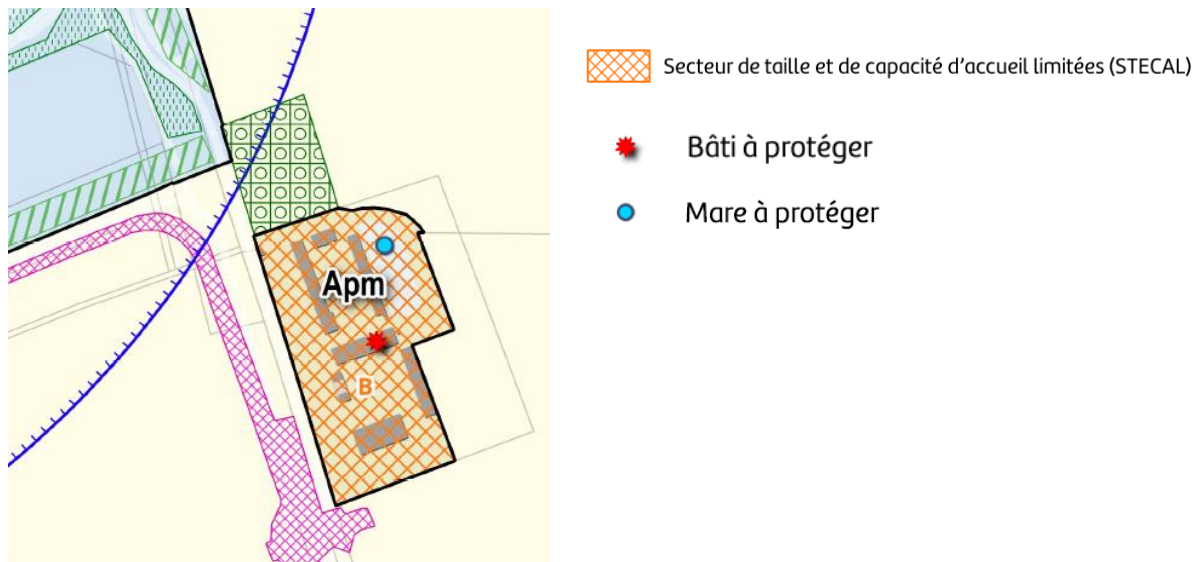
La desserte par les réseaux et voies répond aux règles générales définies au chapitre 7, sans dérogation.

STECAL B

Il s'agit d'un périmètre établi autour de la ferme de Servigny qui s'inscrit dans une zone agricole. La ferme est un élément de patrimoine et inventorié comme tel par le PLU. Il comprend à ce titre une fiche descriptive et prescriptive. Un plan de masse y est associé dans la continuité du PLU initial et permet d'encadrer strictement les évolutions du bâti.

La ferme conserve sa vocation agricole et la possibilité d'accueillir différentes activités liées. L'objectif du STECAL est de permettre la continuité de l'encadrement par un plan de masse.

La desserte par les réseaux et voies répond aux règles générales définies au chapitre 7, sans dérogation.



Extrait du plan de zonage réglementaire

Evolution par rapport au PLU en vigueur :

Ces dispositifs n'existaient pas dans le cadre du PLU en vigueur

EMPLACEMENT RESERVE

Fondements juridiques

L'instauration de ces dispositions se fonde sur les articles suivants du Code de l'urbanisme :

- L.151-41 qui prévoit que le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués notamment des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques (...)
- R.151-34 qui prévoit que les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :
 - Les emplacements réservés aux équipements et installations d'intérêt général en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.
 - Les emplacements réservés aux voies publiques délimités en application du 1° de l'article L. 151-41 et en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

Les orientations stratégiques du PADD ayant conduit à l'opportunité de mobiliser cet outil

La délimitation de cet emplacement réservé répond à l'orientation cadre 5 du PADD – Un territoire de la 1/2 heure pour toutes et tous visant notamment à assurer un maillage pour la fluidité et la diversité des mobilités en assurant une desserte en transports en commun suffisante, régulière et adaptée aux besoins de tous les habitants et en renforçant la connexion avec les territoires avoisinants.

Principes et justification des règles associées

L'emplacement réservé unique délimité dans le cadre du PLU correspond à la mise en œuvre d'une 2ème ligne du TZen.

Numéro	Vocation	Superficie	Bénéficiaires
Sans (ER unique)	Ligne de transport en commun en site propre (TZen 2)	20 195 m ²	Conseil départemental de Seine-et-Marne Ile-de-France Mobilité

Evolution par rapport au PLU en vigueur :

Cet emplacement réservé existait déjà dans le cadre du PLU en vigueur.

CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET ANALYSE DE RENOUVELLEMENT URBAIN

ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DE L'ENSEMBLE DES ESPACES BATIS

Cadre de réalisation de l'analyse

Au titre de l'article L151-4 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation « *analyse [...] la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces* ».

Il s'agit notamment de déterminer le nombre de nouveaux logements qui pourraient voir le jour à Lieusaint, en application des règles d'urbanisme du PLU révisé.

Compte tenu des particularités du développement urbain de Lieusaint s'inscrivant dans le cadre d'une OIN liée à la finalisation de la ville nouvelle de Sénart, l'étude des capacités de densification et mutation ne porte que sur les tissus urbains à vocation d'accueillir du logement et hors opération de ZAC en cours. De ce fait l'étude ne porte que sur les zones urbaines suivantes susceptibles d'accueillir une densification/mutation du fait de leurs tissus relativement ancien :

- U1 : centre-ville de part et d'autre de la rue de Paris
- U2 : centre-ville élargi
- U3 : secteur pavillonnaire autour du centre-ville

Éléments de méthode et résultats bruts

L'analyse repose sur une étude croisée et objective des capacités de densification et des capacités de mutation :

Capacités de densification :



Il s'agit de la capacité du tissu urbain à augmenter sa surface de plancher et/ou de l'emprise au sol par rapport à l'existant via l'extension, la surélévation ou l'ajout de nouvelle(s) construction(s).

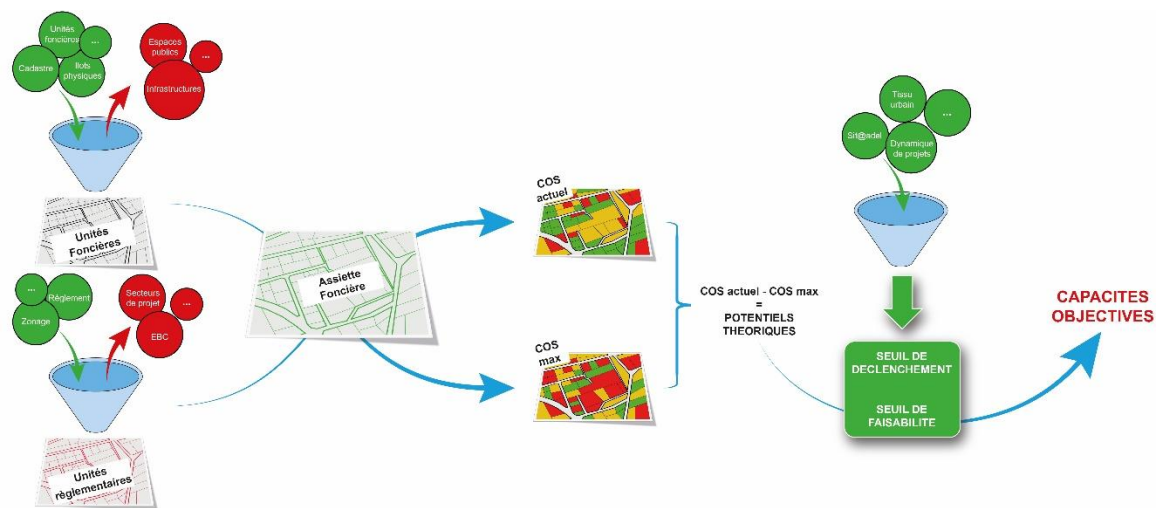
Capacités de mutation :



Il s'agit de la capacité du tissu urbain à évoluer par démolition de l'existant puis reconstruction avec conservation ou augmentation de la surface de plancher et/ou de l'emprise au sol.

Elle est réalisée en plusieurs étapes :

1. Définition du périmètre d'étude
2. Calcul des capacités d'accueil maximum théoriques de nouvelles constructions
3. Pondération pour déterminer les capacités d'accueil objectives



1/ Définition du périmètre d'étude

Constitution d'une assiette foncière de référence correspondant aux espaces réellement constructibles sur lesquels seront appliqués les calculs de potentiels. Cette assiette foncière de référence résulte de la mobilisation et de la mise en cohérence des fichiers fonciers du Cerema (correction pour correspondre à la réalité du terrain) et du zonage du PLU révisé (exclusion des secteurs ne disposant de fait d'aucune capacité de mutation ou de densification : principaux équipements, secteurs non cadastrés,).

Identification d'unités règlementaires de référence : modélisation géomatique des règles du PLU révisé intégrant uniquement les différentes zones autorisant le logement et hors opération de ZAC (zone U1, U2 et U3 uniquement) ainsi que les règles graphiques ou écrites spécifiques ayant une incidence sur le potentiel d'occupation du sol (emplacement réservé par exemple...).

⇒ Une unité foncière peut donc être composée de plusieurs unités règlementaires différentes (plusieurs règles d'urbanisme sur une même unité foncière).

2/ Calcul des capacités d'accueil maximum théoriques

Calcul d'un coefficient d'occupation du sol maximum théorique par une analyse croisée des règles de hauteur et d'emprise au sol maximales permises par le PLU révisé.

Calcul du coefficient d'occupation du sol actuel, par la mobilisation de la base BDTOP0 2025 de l'IGN (comprenant altimétrie des bâtiments) éventuellement complétée et corrigée pour correspondre à la réalité du terrain (connaissance locale, cadastre, vues aériennes ...).

Identification des potentiels théoriques restants par le calcul de la différence entre le Coefficient d'Occupation du Sol maximum théorique et le Coefficient d'Occupation du Sol actuel.

⇒ Ce premier calcul permet de définir le potentiel théorique du territoire communal en matière de densification et de mutation, mais ne permet pas de déterminer ses capacités de densification et de mutation objectives.

3/ Pondération pour déterminer les capacités d'accueil objectives

- Définition d'un coefficient de mutation et de densification, considérant que chaque tissu urbain ne présente pas la même capacité à se densifier ou à muter en croisant plusieurs critères issus des analyses urbaines du diagnostic (âge et qualité des constructions, valeur patrimoniale, bâti dégradé, niveau d'emprise au sol, hauteur du bâti (optimisée, sous-exploitée), fonctionnalités et usages (habitat exclusif, mixte, rez-de-chaussée actifs,

activités), situation juridique apparente (copropriété, mono-propiétaire...), dynamique urbaine (figée, en mutation...)

- Définition de seuils de déclenchement permettant de déterminer à partir de quelles capacités supplémentaires par rapport à l'existant, une extension ou une surélévation peut potentiellement être mise en œuvre.

⇒ Les seuils les plus faibles utilisés correspondent à la SDP minimale d'un logement de type 3 (65 m²) ou à une emprise au sol minimale de 30 m². En dessous de ces seuils, l'analyse considère que les extensions ne génèrent pas de nouveaux logements. Il s'agira en général d'extensions de confort pour le logement existant.

Capacités par coefficient de renouvellement après pondération

Commune	SDP existante en m ²	Gain de SDP renouvellement en m ²	% d'évolution de la SDP	Equivalent logement*
Lieusaint	479 140	50 199	10,5%	656

* 1 logement = 76,5m² de SDP brute, soit 65 m² de SDP, soit l'équivalent d'un T3 (ratio de 0,85 entre la SDP brute et la SDP nette).

Capacités par coefficient de densification après pondération

Commune	SDP existante en m ²	Gain de SDP densification en m ²	% d'évolution de la SDP	Equivalent logement*
Lieusaint	479 140	57 117	11,9%	747

* 1 logement = 76,5m² de SDP brute, soit 65 m² de SDP, soit l'équivalent d'un T3 (ratio de 0,85 entre la SDP brute et la SDP nette)

Synthèse et capacités objectives

Après application croisée des coefficients correcteurs et des seuils de faisabilité, il ressort que le territoire peut accueillir pour la période 2026–2036 (10 années) :

- 656 logements supplémentaires par mutation.
- 747 logements supplémentaires par densification.

Ces 2 types de production de logements supplémentaires ne peuvent pas s'additionner car elles concernent souvent le même terrain.

L'hypothèse est donc faite que 50% des terrains concernés évolueront dans les 10 prochaines années à la faveur d'opérations de renouvellement et 50% à la faveur d'opérations de densification.

Les règles du PLU révisé en zone U1, U2 et U3 permettraient donc de produire 701 équivalents/logements supplémentaires dans les 10 prochaines années (horizon retenu pour établir le PLU), soit 70 équivalents/logements/an.

Rapporté au 5 859 logements que comptait Lieusaint en 2022, cette capacité de 701 équivalents/logements en 10 ans, permet d'envisager une augmentation de 12% de la densité des espaces d'habitat entre 2026 et 2036.

A l'échelle des différentes zones analysées, l'évolution de densité attendue est la suivante :

Zone	Augmentation de la densité
U1	+2,9 log/ha
U2	+6,8 log/ha
U3	+3,7 log/ha

DISPOSITIONS FAVORISANT LA DENSIFICATION

La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Lieusaint-Moissy s'inscrit dans une démarche de densification maîtrisée et de réduction de la consommation foncière. Plusieurs secteurs stratégiques, définis par des règles morphologiques et des orientations d'aménagement spécifiques, contribuent activement à cet objectif. Voici les principaux leviers mis en œuvre :

- Les secteurs U4 et U5 à proximité du pôle gare :
Implantés autour de la gare de Lieusaint-Moissy, les secteurs U4 et U5 participent activement à la densification du territoire grâce à leurs vocations programmatiques et à leurs règles morphologiques adaptées.
 - Le secteur U4, secteur mixte à dominance résidentielle. Intégré à la ZAC des Pyramides et comprenant l'écoquartier de l'Eau Vive, le secteur U4 autorise une hauteur maximale de 18 m. Le taux de pleine terre y est majoritairement fixé à 40 %, avec une zone spécifique à 60 %. Les immeubles visés sont de type R+4. L'absence de réglementation sur la hauteur à l'égout et la pente de toiture permet de favoriser les toitures-terrasses et d'optimiser le volume constructible.
 - Le secteur U5, secteur université-gare à vocation tertiaire. Ce secteur bénéficie également d'une hauteur réglementaire de 15 m, sans limitation du nombre de niveaux, ce qui offre une flexibilité importante pour les programmes tertiaires. Le taux de pleine terre est fixé à 50 %.
- Le secteur U2, le centre-ville élargi :
Secteur mixte, à proximité, des services et des grands équipements, le secteur U2 constitue un espace privilégié pour le renouvellement urbain. Il joue un rôle de transition entre le centre-ville et les tissus pavillonnaires, tout en permettant une densité significative.
Les règles morphologiques prévoient une hauteur maximale de 13 m (dont 10 m à l'égout) et autorisent des constructions de type R+2 avec attique ou combles. Le taux de pleine terre y est variable (20 à 60 %), avec une moyenne d'environ 35 %.
- Le secteur spécifique de la place du Colombier :
Inclus dans le périmètre U2, ce secteur constitue un point stratégique pour la requalification du centre-ville. Afin de renforcer cette centralité, une densité supérieure à celle des secteurs voisins est ici recherchée. La hauteur maximale y est donc portée à 16 m, avec 13 m à l'égout, permettant des constructions jusqu'au R+3 + combles. Le taux de pleine terre est, quant à lui, fixé à 10 %.

L'ensemble des dispositions retenues dans le PLU en cours de révision de Lieusaint contribue à garantir une densification mesurée, cohérente et qualitative du territoire communal. Les règles morphologiques ont pour objectifs de faciliter la constructibilité et la densification autour des polarités structurantes de la commune. Ces choix permettent d'accompagner la croissance de la commune tout en préservant son cadre de vie et ses paysages.

CONSOMMATION SUR LES 10 ANNEES PRECEDENT L'ARRET DU PLU REVISE

(un chapitre du diagnostic détaille cette analyse reprise en synthèse).

Entre 2012 et 2021, les espaces urbains construits ont progressé de 35,9 ha, dont 15,6 ha au bénéfice de l'activité et 8 ha pour des opérations d'habitat collectif et individuel.

Dans le même temps, les espaces naturels ont reculé de 65 ha, la différence traduit :

- La progression de 31,2 ha des espaces ouverts artificialisés
- La disparition de 0,8 ha d'espaces construits et de 1,4 ha d'espaces urbains ouverts devenus des espaces naturels entre 2012 et 2021. 1,4 ha était en 2012 des espaces ouverts artificialisés, 0,3 ha de l'activité, 0,1 ha des décharges et 0,4 de l'habitat individuel.

Entre 2021 et 2025 (incluses), la consommation des espaces ENAF a été de 5,85 ha, selon le SCOT. Soit entre 2012 et 2025, la consommation s'est élevée à 70,85 ha. Par extrapolation, il est estimé entre 2015-2025 à 49,2 ha de consommés.

CONSOMMATION PREVISIONNELLE DU PLU REVISE

L'analyse de la consommation d'ENAF est basée sur l'analyse des zones potentiellement constructibles à court, moyen et long termes (U, AU, 2AU), au regard de l'occupation du sol constatée en 2021 via le MOS de l'institut Paris Région.

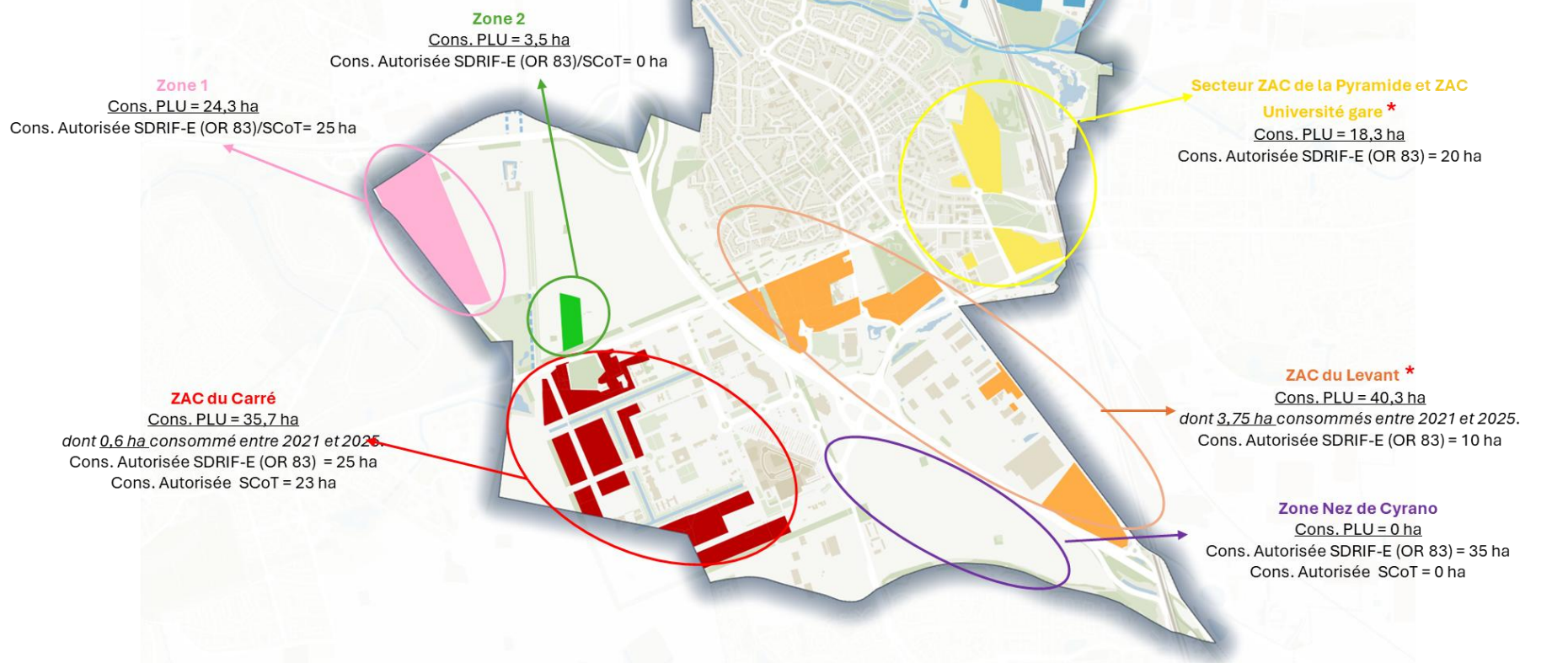
La carte suivante montre la répartition des principales grandes unités de consommation foncière sur la commune de Lieusaint. Elle identifie les principales consommations permises par le projet de PLU au regard du potentiel autorisé par le SDRIF-E et le SCoT en prenant comme référence initiale l'année 2021.

Consommation ENAF prévisionnelle pour le PLU intégrant la consommation d'ENAF constatée depuis 2021

* Le SDRIF-E autorise une consommation de **3,52 ha**, à répartir entre les quatre ZAC (OR 92 bis). Toutefois, le SCoT approuvé permet de répartir ce potentiel sur l'ensemble de la commune de Lieusaint.

NB : **7,04 ha** sont à répartir sur l'ensemble de la commune selon l'OR 93 du SDRIF-E.

Soit 10,6 ha au titre des consommations non cartographiées au titre du SDRIF-E et du SCoT approuvé.



La commune de Lieusaint fait partie d'une OIN (Opération d'intérêt national), de l'établissement public d'aménagement de Sénart (EPA Sénart). La commune s'inscrit dans des projets d'envergure nationale ou européenne (PENE) comptabilisés à l'échelle nationale pour la décennie 2021-2031. Les ZAC concernées sont :

- ZAC du Charme
- ZAC du Levant
- ZAC de la Pyramide
- ZAC Gare Université

(Art R.102-3 CU, Décret n°2017-560 du 14 avril 2017)

A ce titre, selon le SDRIF-E et le SCoT approuvé, la consommation foncière des secteurs concernés est déduite de la consommation d'espace permise par le projet de PLU de la commune.

ZAC et Zones	Surface en ha	Consommation permise par SDRIF-E/SCoT		Consommation PENE
		Consommation permise par les pastilles (OR 83)	Consommation permise potentiel non cartographié	
Zone 1	24,3	25	10,6 ha à répartir	Hors périmètre
Zone 2	3,5	0		Hors périmètre
ZAC du Carré	35,7	23 (SCoT) 25 (SDRIF-E)		Hors périmètre
Zone Nez de Cyrano	0	35 (SDRIF-E) 0ha (SCoT)	RAS	Hors périmètre
ZAC du Levant	40,3	10		Concernée
ZAC Université Gare	6,3	10		Concernée
ZAC de la Pyramide	12	10		Concernée
ZAC du Charme	30,6	30		Concernée

Le projet de PLU arrêté permet à terme la consommation prévisionnelle totale de 152,7 ha dont 5,85 déjà consommés sur la période 2021-2025. Toutefois, en tenant compte des secteurs liés aux PENE, seules la ZAC du Carré et les zones 1 et 2 comptabilisent la consommation foncière de Lieusaint, soit 63,5 ha.

En dehors des PENE, la consommation foncière d'ENAF non couverte par un potentiel cartographié au titre du SDRIF-E et du SCoT approuvé, s'élève à :

- 12,7 ha au titre du périmètre de la ZAC du Carré Sénart
- 3,5 hectares au titre de la zone 2

Le potentiel non cartographié du SCoT s'élevant à 10,6 hectares, le solde à couvrir s'élève à 5,6 hectares.

JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN ET DISPOSITIONS PRISES EN FAVEUR D'UNE LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

La consommation foncière d'espaces naturels, agricoles ou forestier est adaptée à l'achèvement des programmes validés dans le cadre de l'opération d'intérêt national et des ZAC en cours.

Les dispositions prises en faveur de la densification participent largement à la limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur le territoire (ENAF).

Les évolutions portées par la PLU révisé par rapport au PLU initial constituent des dispositions significatives en faveur de la limitation de la consommation d'ENAF :

- Reclassement de zones à urbaniser (AU/2AU) du PLU initial en zone agricole (A) = + 250 hectares
- Reclassement de zones à urbaniser (AU/2AU) du PLU initial en zone naturelle (N) = +76 hectares

Ainsi, 326 hectares d'ENAF initialement prévus pour être consommés sont classés en zone naturelle ou en zone agricole permettant ainsi d'assurer leur maintien en ENAF et donc de limiter fortement la consommation prévisionnelle d'ENAF à l'échelle de la commune.

INDICATEURS DE SUIVI DU PLU

Les indicateurs de suivis sont présentés au sein du rapport d'évaluation environnementale.