

3. Orientation d'Aménagement et de Programmation

3.1 – OAP sectorielles



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

Sommaire

Préambule.....	3
OAP 1 : La Barrière	5
OAP 2 : Levant Nord.....	9
OAP 3 : Ecopôle	13

Préambule

Rôle des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Conformément à l'article L.151-6 du code de l'urbanisme en vigueur au 1er juin 2023, 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 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 ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 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. »

Les secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation

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 1AU. Il s'agit des secteurs suivants :

- **OAP 1 : La Barrière**
- **OAP 2 : Levant Nord**
- **OAP 3 : Ecopôle**

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 Continuité écologique**.

Les orientations d'aménagement s'imposent aux futures opérations d'aménagement réalisées sur la commune, elles sont opposables en termes de compatibilité aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement d'initiatives publiques et privées.

Elles sont complétées par les prescriptions du règlement en fonction de la zone dans laquelle s'inscrit l'opération d'aménagement (se rapporter au plan de zonage et au règlement du PLU).

3 OAP en lien avec les zones 1AU

Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** sur la commune de Lieusaint sont **au nombre de trois** et sont localisées comme indiqué sur le **plan de localisation des zones 1AU** ci-dessous :



OAP	Contexte synthétique
La Barrière (AU1)	Secteur de 30 ha, Nord de la Zac du Levant, en limite de l'A5 à l'Ouest, à vocation mixte (logements, activités, équipements), intégrant des éléments paysagers sensibles et une trame verte à préserver
Levant Nord (AU2)	Secteur de 6,8 ha, Zac du Levant, au sud du château de la Barrière, trame bleu et trame verte à valoriser, à vocation économique assurant la continuité avec la zone Levant Sud
Ecopôle (AU3)	Secteur de 31,7 ha, Zac du Charmes, dédié aux éco-activités, inscrit dans un environnement paysager fort (ZNIEFF, bois classés, trames verte et bleue)

OAP 1 : La Barrière

Contexte :

Le secteur de l'OAP se situe au **Nord de la ZAC du Levant**, sur la commune de Lieusaint, et couvre **une superficie d'environ 30,04 hectares**. Il est 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.

Anciennement occupé en partie par une pépinière, le site se situe au sud de la D402 et bénéficie d'une **bonne accessibilité en transports en commun**, assurée par le TZen au nord et la ligne de bus 27 au sud. La gare de Moissy-Cramayel, localisée à environ 25 minutes à pied, complète cette desserte. Une voie verte existante offre déjà des **possibilités de déplacement en mobilité active** (vélo et piéton), qu'il conviendra de renforcer pour une meilleure connexion aux pôles environnants.

Le site présente un maillage viaire interne déjà structuré par plusieurs avenues. Il sera nécessaire à la bonne intégration des éléments sensibles suivants : le cimetière communal et sa future extension, la frondaison héritée de l'ancienne pépinière, ainsi que la proximité de l'A5, nécessitant la mise en place d'une marge de recul pour protéger les habitants des nuisances. La trame verte issue du bois de la Barrière constitue un atout majeur à préserver et à prolonger dans la composition urbaine ainsi que la trame verte existante.

Le secteur a vocation à accueillir un programme mixte associant logements, activités et équipements publics.



Objectifs :

- Préserver le patrimoine arboré issu de l'ancienne pépinière et de la trame verte et développer une stratégie de canopée visant à limiter les îlots de chaleur urbains.
- Favoriser la pratique du sport et des activités de plein air dans une logique de quartier sport et santé en cohérence avec la stratégie communale.
- Développer les liaisons douces : création de voies cyclables et amélioration de la marchabilité en lien avec les axes structurants (TZen, centre-ville, Carré Sénart, gare RER, université).
- Promouvoir la mixité fonctionnelle pour garantir la vitalité du quartier et la diversité des usages.
- Assurer une intégration urbaine et paysagère harmonieuse avec les quartiers avoisinants et le centre ancien de Lieusaint.
- Ménager autant que possible des cônes de vues et des percées visuelles dans le paysage.
- Assurer un taux d'au moins 25 % de logements abordables à l'échelle du périmètre de l'OAP.

Orientations

Programmation et principe de composition urbaine :

- 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.
- 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.
- Favoriser des implantations bâties permettant d'organiser des fronts urbains lisibles sur les axes structurants (avenue du Château de la Barrière, D402).
- 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.
- Privilégier une organisation des îlots permettant l'alternance entre espaces construits et respirations paysagères.
- Privilégier des volumes bâtis maîtrisés et des hauteurs graduées selon les contextes (lisières paysagères, interface urbaine).
- Encourager une écriture architecturale sobre et durable, privilégiant des matériaux pérennes et biosourcés.

- Assurer la création de 1600 à 1800 logements, soit une densité brute de 83 à 93 logements/ha.

Principes de desserte et de traitement des espaces publics :

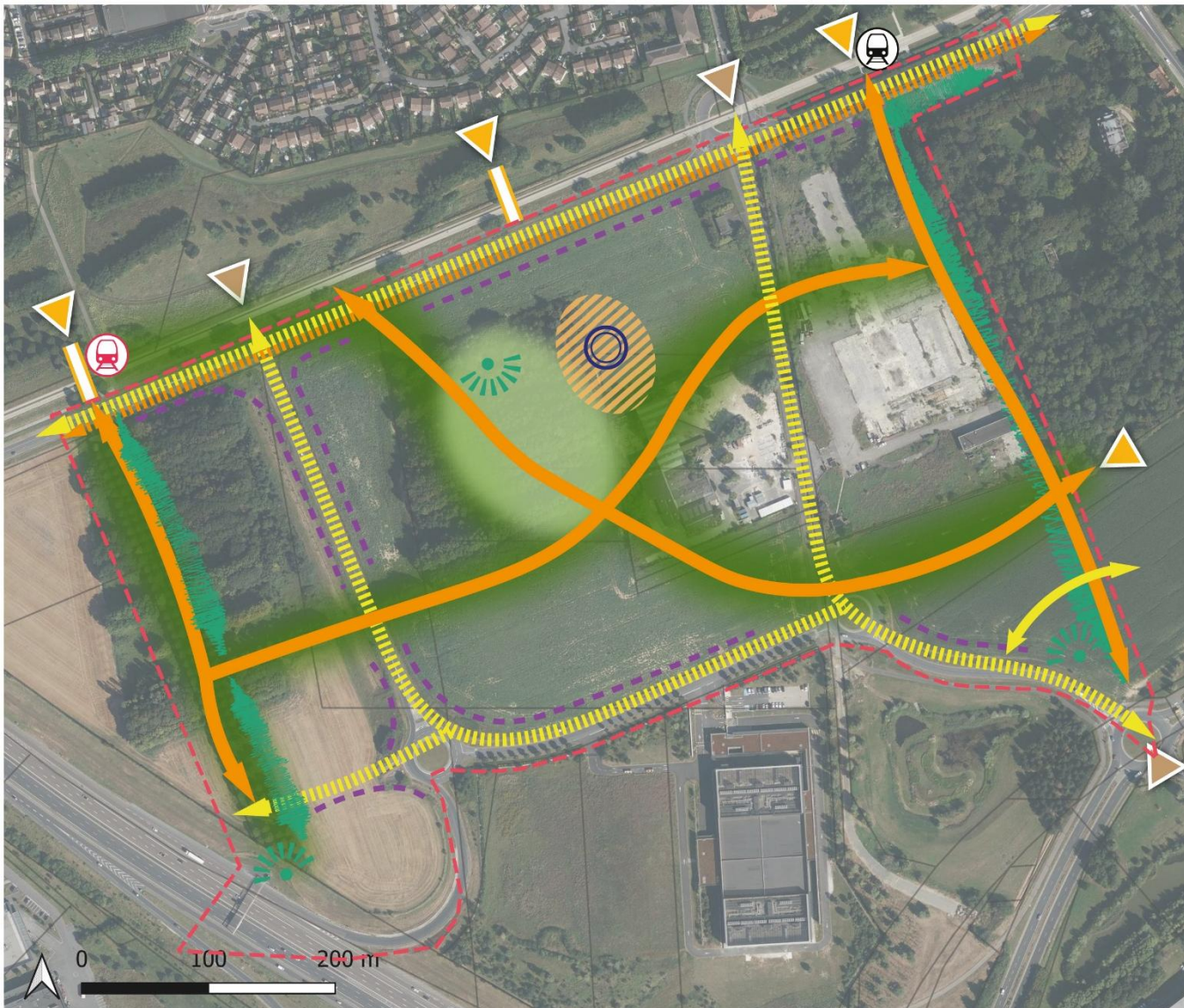
- Accompagner la desserte du secteur par un maillage hiérarchisé de voies principales et secondaire intégrant transport collectif et mobilités actives.
- Favoriser le développement de l'accessibilité en transports en commun, notamment par la création d'un nouvel arrêt du TZen.
- Veiller à requalifier et structurer les axes principaux afin de connecter le secteur aux pôles voisins (centre-ville, Carré Sénart, gare RER, université).
- Penser un réseau continu de cheminements en modes actifs, assurant des continuités Nord-Sud et Est-Ouest et des franchissements sécurisés de la D402.
- Renforcer les continuités urbaines et piétonnes avec les quartiers situés de l'autre côté de la D402 afin.
- Encourager la mutualisation et la végétalisation des stationnements afin de limiter l'imperméabilisation et d'intégrer les espaces de stationnement dans la trame paysagère.
- Favoriser une organisation des espaces publics permettant les continuités de déplacement et en lien avec la programmation urbaine.

Orientations



Paysage et environnement :

L'aménagement du secteur veillera à valoriser les structures naturelles existantes et organisera des trames vertes et bleues continues au sein du quartier.




- Préserver et mettre en valeur la centralité végétale issue de l'ancienne pépinière et les boisements existants.
- Veiller à intégrer l'alignement d'arbres du Carré Sénart en lisière ouest du site, en continuité avec le cimetière.
- Assurer la continuité de la trame verte d'Ouest en Est jusqu'au bois classé du château de la Barrière.
- Développer une trame verte secondaire accompagnant les cheminements piétons afin d'assurer des transitions qualitatives entre les différentes fonctions programmatiques.
- Privilégier la mise en place de lisières paysagères et zones tampons à l'ouest (écran acoustique) et à l'est (interface urbaine / bois).
- Intégrer une gestion des eaux pluviales en continuité avec les zones humides existantes, à travers des noues, bassins paysagers ou dispositifs d'infiltration.
- Valoriser les points hauts et belvédères du site par des ouvertures visuelles vers les espaces naturels.
- Favoriser le recours à des essences locales, diversifiées et adaptées au sol, et encourager la plantation d'arbres à grand développement.



OAP 1 - La Barrière

-  Périmètre de l'OAP
-  Limite communale

Structure et morphologie urbaine

-  Principe de front bâti intégrant des césures ou percées visuelles (à créer/ou à préserver)
-  Centralité fonctionnelle
-  Traitement espace public

Mobilité

Indications de principes

-  Traversée piétonne
-  Voie tous modes à requalifier
-  Voie tous modes à créer
-  Voie mode actif à requalifier
-  Voie mode actif à créer
-  Accès modes actifs
-  Accès tous modes
-  Arrêts Tzen à créer
-  Arrêts Tzen à venir

Paysage / Environnement

Indications de principes

-  Espaces végétalisés à créer/conforter
-  Trame verte
-  Zones tampon de transition paysagère
-  Vues panoramiques / Ouvertures visuelles à créer/conforter

OAP 2 : Levant Nord

Contexte :

Le secteur Levant Nord, situé sur la commune de Lieusaint, s'inscrit dans le périmètre de la **ZAC du Levant** et couvre une superficie d'environ **6,79 hectares**.

Il se positionne au sud du château de la Barrière ainsi que de son bois classé et de l'OAP La Barrière et au nord de la zone d'activité du Levant, formant un espace stratégique de transition entre ces deux entités.

Le site est délimité à l'est par l'avenue du Château de la Barrière (dans la continuité de la D306), au sud par la D1402, et à l'ouest par l'avenue Pierre-Gilles de Gennes. Sa limite nord correspond au Château de la Barrière et à son bois classé, éléments paysagers forts à intégrer dans les réflexions d'aménagement.

Bien desservi, le secteur bénéficie d'une bonne accessibilité en transports en commun : bus 27 au sud, gare de Moissy-Cramayel à environ 15 minutes à pied, et TZen à une dizaine de minutes. Les modes doux (piétons et cycles) disposent déjà d'une accessibilité existante sur les voies périphériques, qui pourra être renforcée pour favoriser les déplacements internes et les continuités avec les sites voisins. Le site présente, au sud, un espace vert et un bassin de rétention à préserver et à intégrer pleinement dans la composition urbaine et paysagère du futur quartier.

Dédié à une vocation économique, le secteur accueillera principalement des activités tout en veillant à s'inscrire dans la continuité urbaine et architecturale du Levant Sud et dans le respect du cadre environnemental de la Barrière.



Objectifs :

- Créer un quartier d'activités assurant la continuité urbaine entre la ZAC du Levant Sud et le secteur de la Barrière.
- Préserver et valoriser les espaces verts existants, notamment la zone végétalisée en limite sud et le bassin de rétention.
- Maintenir une transition paysagère de qualité avec le bois classé du Château de la Barrière et les quartiers résidentiels avoisinants.

Orientations

Programmation et principe de composition urbaine :

- Le secteur de l'OAP 2 a vocation à accueillir des activités économiques et tertiaires, en continuité avec la ZAC du Levant.
- 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.
- Renforcer l'identité d'entrée de ville en offrant une composition urbaine lisible et rythmée
- Favoriser une implantation permettant des transitions paysagères avec les espaces naturels environnants.
- 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.
- Encourager une architecture des bâtiments valoriser la qualité environnementale du site, à travers des formes, matériaux biosourcés et traitements sobres, intégrés au contexte paysager.

Principes de desserte et de traitement des espaces publics :

La desserte du secteur s'appuiera sur le renforcement des liaisons existantes et la création de nouvelles voies assurant un maillage cohérent et hiérarchisé.

- Favoriser la requalification de l'avenue du Château de la Barrière en voie primaire structurante, capable d'accueillir tous les modes de déplacement.
- Accompagner la création une voie secondaire prolongeant la rue Georges Charpak, permettant la desserte des différents îlots et débouchant sur la D1402.
- 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.
- Accompagner la création d'un nouvel arrêt de bus sur la D1402 afin d'améliorer la desserte en transport collectif du secteur.
- Encourager la mutualisation et la végétalisation des parkings, afin de limiter l'imperméabilisation des sols et d'intégrer le stationnement dans le paysage.
- Veiller à traiter les espaces publics par des matériaux durables, une végétation adaptée et un mobilier contribuant à la qualité d'usage du secteur.
- Accompagner une entrée de ville lisible en favorisant des fronts bâtis continus, des aménagements paysagers et une cohérence architecturale d'ensemble.

Orientations

Paysage et environnement :


L'aménagement du secteur veillera à s'appuyer sur les structures paysagères existantes et sur la richesse écologique des sites environnants, respectueux des continuités naturelles.

- 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.
 - Intégrer des espaces de transition paysagère en lien avec le bois de la Barrière sur les ilots limitrophes, afin d'assurer une interface douce entre zone d'activités et milieu naturel.
 - 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.
 - Valoriser les points de vue sur les espaces naturels en surplomb et les ouvertures visuelles sur le paysage, en particulier depuis les voies principales.
 - Favoriser la désimperméabilisations et la végétalisation des espaces de stationnements.
 - 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).
- 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).
 - Assurer la visibilité du patrimoine bâti et naturel en préservant des percées visuelles et des hauteurs de construction respectueuses de leur environnement.

OAP 2 - Levant Nord








-  Périmètre de l'OAP
-  Limite communale

Structure et morphologie urbaine

-  Principe de front bâti intégrant des césures ou percées visuelles (à créer/ou à préserver)




Mobilité

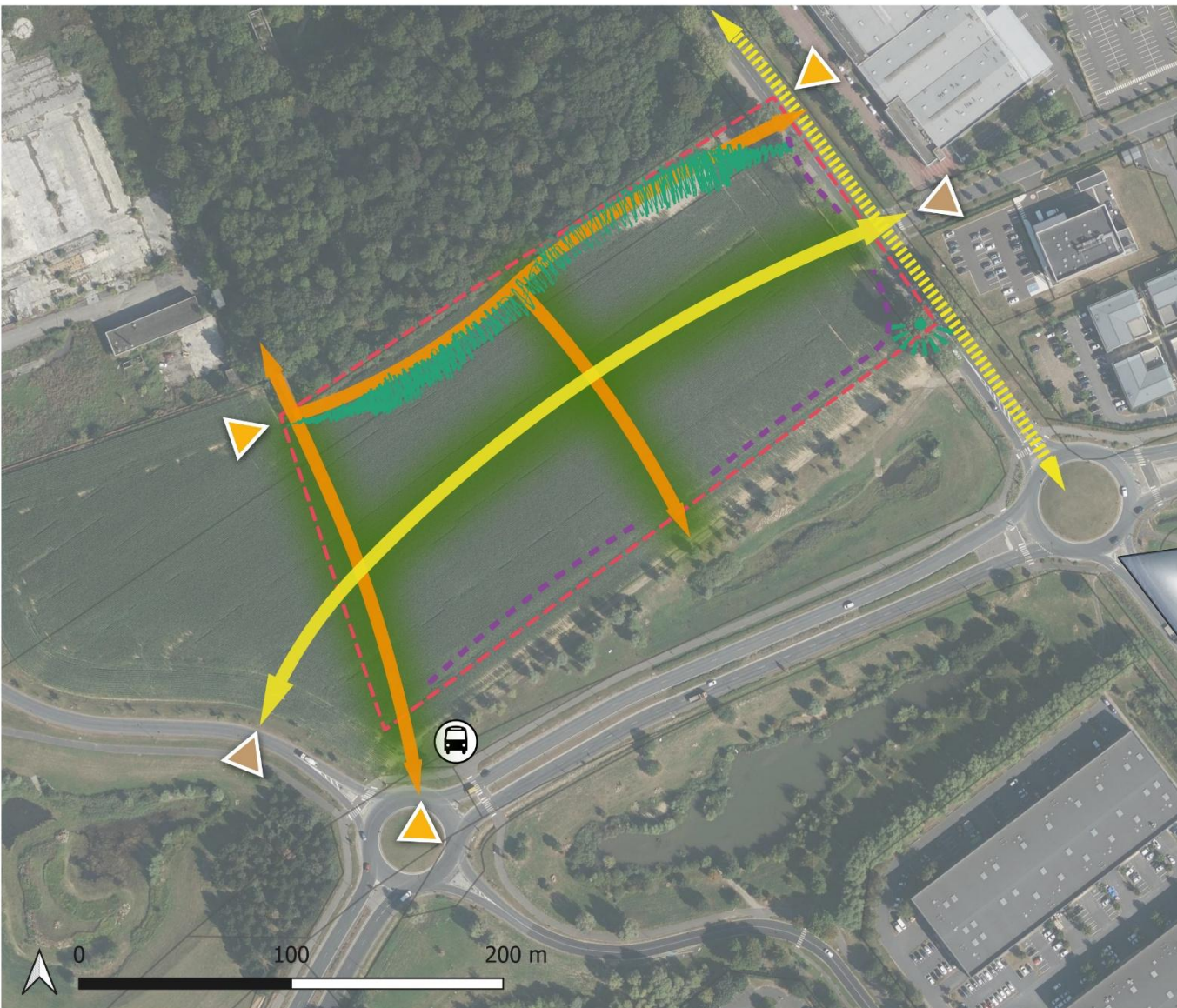
Indications de principes

-  Voie tous modes à requalifier
-  Voie tous modes à créer
-  Voie mode actif à requalifier
-  Voie mode actif à créer
-  Accès modes actifs
-  Accès tous modes
-  Arrêts bus à venir

Paysage / Environnement

Indications de principes

-  Trame verte
-  Zones tampon de transition paysagère
-  Vues panoramiques / Ouvertures visuelles à créer/conforter



OAP 3 : Ecopôle

Contexte :

Le secteur se situe au Sud de la ZAC du Charme à Lieusaint et s'étend sur environ 31,7 hectares.

Il est structuré par des infrastructures marquées : les voies ferrées à l'ouest, la RD 57 à l'est qui rejoint directement la francilienne et au sud les bois classés de la Garenne, de la Brossette et du Parc de la Motte. Le périmètre inclut la ZNIEFF de la Motte et plusieurs bois existants, qui confèrent au site une forte dimension environnementale. Ces continuités paysagères, trame verte et trame bleue, participent à la qualité du cadre naturel et doivent être prises en compte dans les partis pris d'aménagement.

Le secteur, isolé par ses limites physiques (bois, merlons, infrastructures), présente un fonctionnement relativement insulaire, limitant les connexions avec les quartiers environnants. Le site dispose toutefois d'une bonne accessibilité en transports en commun, assurée par les lignes de bus 53 et 26, ainsi que par des liaisons douces via la voie verte le long de la RD et des voies ferrées. Néanmoins, les parcours internes peu hiérarchisés et la configuration routière des accès principaux limitent aujourd'hui la place des mobilités actives. Les merlons périphériques et les bois classés, bien que participant à la qualité paysagère, restreignent également la perméabilité du site. Les nuisances sonores liées à la Francilienne devront par ailleurs être prises en compte.

Le secteur est destiné à accueillir un écopôle tourné vers les PME du secteur des éco-activités, avec l'ambition d'en faire un parc d'activités exemplaire et durable.



Objectifs :

- Favoriser les liaisons vers les pôles d'échanges multimodaux, les centres-villes, les quartiers périphériques et les espaces de promenade.
- Concevoir un cadre de vie qualitatif, valorisant le paysage, la végétation, les promenades et la présence de l'eau.
- Intégrer les enjeux climatiques dans la conception du site, notamment la gestion des eaux pluviales, les risques d'inondation et les phénomènes de sécheresse.
- Travailler les franges paysagères en lien avec la RD57, la Francilienne, les voies ferrées, les terres agricoles et les quartiers limitrophes.
- Minimiser l'emprise de la voirie interne afin de limiter l'artificialisation des sols.
- Maximiser les circulations douces pour renforcer les continuités entre les espaces naturels et bâtis.
- Offrir de grandes parcelles divisibles, adaptées aux besoins fonciers des entreprises et garantissant la flexibilité des implantations futures.

Orientations

Programmation et principe de composition urbaine :

- 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.
- Offrir des îlots organisés selon une trame urbaine claire, favorisant la lisibilité des circulations.
- Encourager des fronts bâtis continus et alignés le long des voies primaires et secondaires.
- Favoriser des façades actives sur les espaces publics majeurs.
- Privilégier des implantations permettant des transitions végétalisées vers les zones tampons paysagères.
- Les bâties et constructions seront rythmées par des percées visuelles.
- 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.
- 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.

Principes de desserte et de traitement des espaces publics :

Le réseau viaire et les espaces publics viseront à assurer une bonne accessibilité du site tout en encourageant les mobilités douces et collectives.

- Assurer la requalification de la voie primaire partiellement existante ouest-est en axe structurant tous modes, permettant la liaison avec la RD57.
- Accompagner la création d'une nouvelle voie primaire sud assurant la desserte interne et la connexion entre Combs-la-Ville et Moissy-Cramayel.
- Penser la mise en place d'un maillage de voies secondaires pour desservir les îlots d'activités et renforcer la porosité du site.
- 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 espace vert structurants.
- 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.
- 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.
- 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.

Orientations

Paysage et environnement :




L'aménagement du secteur s'appuiera sur la valorisation du paysage existant et la mise en place d'une trame verte cohérente, afin de renforcer le caractère environnemental de l'Écopôle.

- Préserver et conforter les talus et espaces végétalisés en limite des infrastructures routières et ferroviaires.
 - 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;
 - la trame bleue s'organisera autour d'aménagements de gestion intégrée des eaux pluviales (noues, bassins, jardins de pluie).
 - 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.
 - 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.
 - Encourager la végétalisation des toitures, façades et clôtures lorsque cela est possible, afin de renforcer la biodiversité et le confort thermique.
- 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).
 - 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).





OAP 3 - Ecopôle

-  Périmètre de l'OAP
-  Limite communale

Structure et morphologie urbaine

-  Principe de front bâti intégrant des percées (à créer/ou à préserver)
-  Centralité fonctionnelle
-  Traitement espace public

Mobilité

-  Passage ou tunnel
-  Voie primaire à requalifier
-  Voie primaire à créer
-  Voie secondaire à requalifier
-  Voie secondaire à créer
-  Voie mode actif à requalifier
-  Voie mode actif à créer
-  Accès modes actifs
-  Accès tous modes
-  Arrêts Tzen à venir

Paysage / Environnement

-  Espaces végétalisés à créer/conforter
-  Trame verte
-  Zones tampon de transition paysagère
-  Vues panoramiques / Ouvertures visuelles à créer/conforter



CODRA Conseil
Agence Bagneux
157, rue des Blains
92 220 Bagneux
01 45 36 16 16
codra@codra-conseil.com

  www.codra-conseil.com

