



Département de Seine-et-Marne
Ville nouvelle de Sénart
Commune de Lieusaint

plan local d'urbanisme

Extraits de la partie II modifiée

Rapport de présentation

Pièce n°1

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal portant modification du Plan local d'urbanisme de la commune, en date du 22 juin 2009

Le Maire,
Michel BISSON

Modification n° 1	en date du 22 juin 2009
Approbation	en date du 19 mai 2008

Partie II du *Rapport de présentation* initial
enrichie et mise à jour, suite à la modification n°1 du PLU
Se substitue aux pages 95 à 107 du *Rapport de présentation*
approuvé le 19 mai 2008

II. LA JUSTIFICATION DE LA REGLE

La justification des choix réglementaires

Totalement intégrée à la ville nouvelle de Sénart, à laquelle son développement est lié, la ville a fait le pari de maîtriser ce développement au mieux de ses intérêts et de préserver son identité propre.

L'objectif consiste donc à continuer à participer au développement de la ville nouvelle et à s'inscrire dans sa logique, en particulier dans les domaines du logement, des activités, du commerce et des déplacements, tout en préservant son environnement de qualité et des conditions de vie appréciées des habitants.

Le PADD a donc pris pour objectif un développement maîtrisé et encadré, visant à conserver au territoire son caractère.

Pour répondre à cette nécessité de maîtriser l'évolution de la ville tout en s'inscrivant dans le mouvement déjà largement engagé de la ville nouvelle, il convenait en terme de règle de faire face à trois défis :

- proposer une règle qui permette aux secteurs centraux anciens d'évoluer et de se renouveler dans le respect de leur caractère.
- proposer une règle qui permette aux secteurs périphériques du centre, plus nouvellement constitués, mais qui pour certains d'entre eux réclament des possibilités de se renouveler.
- s'inscrire enfin dans la continuité directe des règles liées aux ZAC en cours afin de leur permettre de continuer leur développement mais tout en infléchissant certains choix à la suite des conclusions du diagnostic du PLU.

Rappelons que la quasi totalité du territoire urbanisable de la commune est aujourd'hui classé en ZAC. C'est au travers des ZAC successives que le territoire s'est urbanisé et qu'il va continuer cette urbanisation.

Le Plan Local d'Urbanisme a fait le choix au niveau de son plan de zonage de s'affranchir des limites de ZAC. Le plan de zonage a été établi à partir des réalités morphologiques du territoire. Par contre, il s'est obligé, compte tenu de la fabrication en cours de la ville, de s'astreindre à placer sa règle en continuité avec celles des ZAC.

La plus grande part des règles du PLU s'inspire donc très directement des règles de ZAC qui étaient en application. Toutefois, ces règles n'étant pas immuables, des modifications ont été apportées sur certains articles qui paraissaient devoir évoluer.

La zone U1

Il s'agit du secteur central qui correspond au bourg historique et à ses derniers développements situés à son immédiate périphérie.

Des tissus traditionnels y cohabitent avec des modes d'urbanisation plus récents.

Il est apparu rapidement qu'il y avait nécessité de différencier les secteurs historiques de la rue de Paris des développements périphériques. C'est pourquoi un sous secteur U1a a été créé pour les deux côtés de la rue de Paris où la règle de hauteur est en particulier adaptée.

Sur l'ensemble de la zone, l'alignement y est généralement respecté. Le commerce et l'artisanat y sont présents et doivent pouvoir continuer à se développer.

C'est le secteur le plus anciennement constitué du territoire et il est composé non seulement d'un centre ancien traditionnel (U1a), présentant les caractéristiques habituelles de ce type de tissu (alignement, respect des volumétries, rythmes des percements...) mais également de secteurs d'urbanisation beaucoup plus récents qui ont été construits dans la cadre des ZAC du Centre-ville et du Moulin à vent (U1).

Ces tissus forment aujourd'hui le centre bourg et il convenait d'y prévoir une règle la plus commune possible qui permette à cet ensemble d'évoluer et de se renouveler dans le respect des ambiances existantes.

Le secteur de plan masse U1PM reprend le secteur UPM du POS, élargi à une parcelle voisine. Les règles relatives à la limite minimale de constructibilités des parcelles ont été supprimées pour se mettre en adéquation avec la législation.

Au cœur même des tissus, persistent aujourd'hui encore de petits secteurs cultivés, derniers héritiers des jardins potagers. Le PLU a fait le choix d'en conserver certains, généralement sur des parcelles en bande, enclavées, afin de garder trace d'un passé proche de village agricole.

Une ancienne zone NDa du POS, derrière le Colombier, évolue dans le cadre du PLU. Dans la mesure où ce secteur est situé au cœur des tissus constitués et qu'il bénéficie donc des réseaux nécessaires à sa mise en valeur, il est désormais ouvert à l'urbanisation dans le cadre de la zone U1a. L'espace boisé classé qui le borde, est lui, conservé dans sa totalité. Une partie de la parcelle est également préservée dans le cadre d'un terrain cultivé à protéger.

Un espace boisé classé avait été mis en place dans le cadre du POS sur une parcelle de maison située rue du Moulin à vent. De petite taille, il était peu significatif pour le quartier. Le Plu a fait le choix de le supprimer mais d'inscrire cette parcelle dans la continuité de la zone de plan masse de la Grande ferme. Les droits à construire y sont donc régis en particulier par le document graphique. Celui-ci détermine des emprises constructibles qui permettent de protéger les zones les plus boisées tout en autorisant la mise en valeur de la parcelle.

La règle du secteur U1PM (secteur de plan masse de la Grande ferme), reprend le corps de règles de la dernière modification du POS qui avait aboutie à un travail précis et global sur le secteur, fruit d'une longue réflexion et d'un consensus avec les partenaires locaux.

La règle de hauteur à l'égout du toit a également été conservée de manière à ne pas bouleverser le dispositif fin mis en place sur ce secteur.

Pour les secteurs U1 et U1a, les autorisations sous conditions ont un peu évoluées (article 2). L'artisanat y est autorisé sous réserve de compatibilité avec les tissus voisins et de taille réduite.

Comme dans l'ensemble du PLU, l'article 5 est désormais sans objet. Il n'y a plus de minimum parcellaire et désormais, toute parcelle est constructible dans la mesure où l'ensemble des articles de la règle peut être respecté. Eu égard aux anciennes zones du POS, il s'agit là d'une modification si ce n'est majeure, en tous cas importante.

Autre innovation, c'est la création de la bande constructible de 15 mètres à partir de l'alignement. Ce dispositif favorise l'urbanisation des avants de parcelles et évite la

densification des arrières. Jumelée au nouveau Coefficient d'Emprise de 50% (article 9), la tendance est au non remplissage des parcelles les moins importantes et à la protection des fonds. Les parcelles de plus grandes dimensions qui ont possibilité de créer de la bande constructible à partir de nouvelles voiries sont relativement favorisées.

Les articles 7 et 8 reprennent les dispositions de la règle de l'ancien POS.

Dans le secteur historique (U1a), le choix a été fait de limiter la hauteur des bâtiments à 9,00 mètres au faîtage et R+1+C, soit un étage de moins que la hauteur autorisée dans la règle du POS. En effet, après examen sur le site, il est apparu clairement que cette hauteur correspondait bien à l'ambiance générale de ces secteurs centraux et de la rue de Paris en particulier et qu'une densification de cette zone n'était pas souhaitable dans la mesure où elle bouleverserait le paysage bâti et les équilibres qui y existent.

Par contre, la règle R+2+C, du POS et de la ZAC Centre a été conservée pour les secteurs les plus récents du centre bourg, avec une hauteur de 12m au faîtage.

Dans l'ensemble du PLU, la rédaction de l'article 11 a été simplifiée, vers moins de détails et une plus grande facilité de lecture. Les dispositions prêtant trop à interprétations ont été supprimées.

L'article 12 relatif aux normes de stationnement a été plus profondément modifié. La règle durcit les exigences pour les logements. Il a en effet été constaté lors des travaux préparatoires (ateliers de diagnostic et ateliers de PADD), que la question du stationnement était récurrente et qu'il fallait y apporter une réponse. Le choix a donc été d'imposer systématiquement deux places par logement.

Parallèlement et dans le but de favoriser l'installation de commerces en centre-ville, l'obligation de stationnement pour les commerces disparaît, quelle que soit leur taille. Enfin, l'article 14 est désormais sans objet, plus de SHON résiduelle issue des ZAC et pas de COS. Les droits à construire ne dépendent plus uniquement de la dimension du terrain, mais aussi du caractère du terrain, de sa forme et de son emplacement. Il s'agit là d'une évolution importante de la règle, qui a été adoptée dans l'ensemble du règlement et qui vise à mieux lier la constructibilité d'un terrain à sa réalité morphologique.

La zone U2

Il s'agit des secteurs situés en périphérie ouest du centre bourg. Ces secteurs se sont développés à partir d'opérations d'aménagement réalisées progressivement à l'aide de ZAC. Des secteurs d'habitat individuel alignés ou non cohabitent avec des secteurs d'habitat collectif.

L'artisanat doit pouvoir continuer à s'y développer sous certaines conditions.

La zone comprend la ZAC du Moulin à vent et une partie de la ZAC Centre. Ces secteurs se sont développés dès les années 1980 et se sont poursuivis jusqu'au début des années 2000 pour les dernières réalisations.

Aujourd'hui, ces secteurs « sont devenus de la ville » et ils vieillissent. Ils doivent donc pouvoir évoluer au même titre que des secteurs plus traditionnels.

Les autorisations sous conditions ont un peu évoluées (article 2). L'artisanat de taille réduite est autorisé sous réserve de compatibilité avec les tissus voisins.

L'article 5 reste sans objet. L'article 6 est une écriture sous la forme PLU de la règle de la ZAC.

La distance vis à vis des limites séparatives est désormais assouplie en cas d'absence de baies. En effet, le tissu aujourd'hui largement constitué se renouvelle et il convenait de permettre certaines évolutions des bâtis existants.

Dans le même ordre d'idée, les annexes inférieures à 9 m² et les piscines peuvent désormais s'implanter librement sur les parcelles. Cette souplesse est apparue indispensable à l'usage.

L'article 8, sans objet dans le règlement de ZAC, s'inscrit désormais dans la continuité de la zone U1 de la même manière que l'article 9 qui limite désormais l'emprise au sol des constructions.

Il ne s'agit plus d'une règle de ZAC destinée à faciliter le développement de quartiers nouveaux mais d'une règle devant permettre l'évolution sur le long terme de quartiers déjà constitués.

L'article 10 reprend les données de la règle de ZAC, remises sous la forme PLU, avec en particulier des références de hauteur prises au faîtage des bâtiments.

L'article 11 est simplifié et conforme aux autres zones du PLU.

La norme de stationnement est légèrement renforcée en particulier en terme de nombre de places visiteurs, afin de répondre à la préoccupation des habitants sur cette question et à la réelle difficulté rencontrée sur le secteur.

L'article 13 introduit la notion de pourcentage de terrain non imperméabilisé, s'inscrivant ainsi dans une démarche environnementale affirmée.

Enfin, les SHON globales de la ZAC disparaissent de l'article 14 qui devient sans objet.

La zone U3

Il s'agit des secteurs situés en périphérie nord du centre bourg. Ces secteurs se sont développés à partir d'opérations d'aménagement réalisées progressivement à l'aide de ZAC. Des secteurs d'habitat individuel alignés ou non cohabitent avec des secteurs d'habitat collectif.

La zone comprend la partie déjà urbanisée de la ZAC de la Pyramide, construite à la fin des années 1990 et au cours des années 2000.

L'artisanat est désormais interdit, ainsi que les activités industrielles, les entrepôts et les garages. En effet, ce secteur est totalement urbanisé, l'artisanat ne peut y trouver réellement sa place. Toutefois, si des activités artisanales existent, elles peuvent continuer à se développer sous condition de respect du voisinage et du caractère du secteur.

L'article 5 reprend l'absence de minimum parcellaire de la règle de la ZAC.

L'article 6 évolue vers un recul obligatoire sur alignement, tel qu'il est généralement constaté et de manière à permettre éventuellement le stationnement d'un véhicule sur la parcelle.

L'article 7 reprend la règle de la ZAC mais y introduit un assouplissement pour les annexes inférieures à 9 m² et piscines qui bénéficient désormais d'une implantation libre sur la parcelle, indispensable à l'usage.

L'article 8 propose désormais, dans un but de simplification, une règle commune pour le logement individuel et pour le logement collectif. Cette règle, commune à plusieurs zones du PLU, différencie les façades aveugles des façades possédant des vues, afin d'introduire une certaine souplesse dans la formation des tissus urbains.

La forte densité de ces secteurs, constatée et critiquée lors du diagnostic, a amené, même si ces secteurs sont globalement constitués, à réduire l'emprise au sol de 60 à 50%.

Pour la même raison, les hauteurs autorisées sont également réduites. La règle reprend les éléments des secteurs U1 et U2, afin de rechercher une certaine homogénéité des secteurs qui forment aujourd'hui le cœur de ville. Dans la mesure où c'est la hauteur maximale des bâtiments qui est réglementée, les références de hauteur sont prises au faîtage des bâtiments.

C'est aussi à la suite des conclusions du diagnostic que la règle de stationnement (article 12) a été renforcée. Deux places sont désormais imposées, quelque soit le type de logement. En effet, la difficulté de stationner et l'envahissement simultané des espaces publics par les voitures ont été des sujets systématiquement mis en avant lors du diagnostic.

L'obligation en terme de plantation est également renforcée afin de répondre au constat fait d'une certaine densité et d'un déficit d'arbre dans ce secteur.

La zone U4

La zone correspond à un secteur voué aux activités et aujourd'hui presque totalement urbanisé. Elle correspond aux territoires des zones d'aménagement concerté « Parisud V » et « Les Hauldres Parisud I »

Les articles 1 à 7 reprennent la règle de la ZAC, remise en forme pour être en cohérence avec l'ensemble du PLU. Il est fait mention dans l'article 6 des reculs nécessaires des constructions par rapport à la francilienne (RN104) et le boulevard de l'Europe sur toute sa longueur (RD 50 - dans sa partie allant de la francilienne au nord au ruisseau des Hauldres au sud). La marge est de 50 mètres de recul calculé depuis l'axe des voies.

L'article 9 introduit la notion d'emprise au sol qui n'existait pas dans le règlement de ZAC de Parisud 1 mais qui est repris de la règle de Parisud 5; afin d'éviter toute densification excessive d'un secteur aujourd'hui totalement constitué.

L'article 11 est légèrement modifié dans le but de supprimer les difficultés d'interprétation.

La règle de stationnement au nombre d'emplois qui existait dans la ZAC Parisud 1 disparaît au profit d'une règle à la surface, comme dans l'ensemble du PLU. La règle au nombre d'emplois s'avérant à l'usage difficile à appliquer.

L'article 13 n'évolue pas.

La SHON des ZAC disparaît de l'article 14 comme dans l'ensemble des zones du PLU.

La zone U5

Elle correspond à l'extrême nord de la zone industrielle de Moissy-Cramayel. Une très petite partie de cette zone est située sur le territoire de la commune de Lieusaint.

Ce secteur présente une vocation mixte d'activités économiques associées à des activités hôtelières et de restauration.

Cette zone est assez densifiée, avec un parcellaire de petites et moyennes dimensions. Le bâti est implanté généralement en milieu de parcelle.

Eu égard au fait que la commune de Moissy abrite la majeure partie de cette zone d'activité et que les quelques propriétés de la partie lieusaintaise sont dans presque tous les cas à cheval sur les territoires des communes de Moissy-Cramayel et de Lieusaint ; il a été décidé d'harmoniser les règlements des deux communes dans un souci évident de cohérence.

La zone UR

Il s'agit de l'emprise du domaine public utilisé par les voies et infrastructures routières.

Les règles ont été intégralement reprises du POS sans modifications.

La zone AU1

Il s'agit d'une zone d'extension en prolongation naturelle du secteur de la Pyramide. Principalement dédiée au logement sous des formes diverses, elle accepte également les services et le commerce dans la mesure où ceux-ci s'insèrent harmonieusement dans les tissus ainsi constitués.

Les équipements publics ou privés y sont naturellement admis.

La zone comprend une des deux parties restant à urbaniser de la ZAC de la Pyramide.

La limite sud de cette zone tient compte du Schéma Directeur actuel de Sénart qui classe l'ensemble des terrains au nord de l'avenue Pierre Point en secteur dévolu au pôle universitaire. Cette classification ne permet pas d'étendre le secteur du logement jusqu'à l'avenue Pierre Point, tel qu'il avait été envisagé un temps.

Compte tenu du caractère de la zone, en continuité directe avec la zone U3, il paraissait utile d'y interdire – comme dans la zone U3 – l'artisanat, qui peut trouver sa place à proximité immédiate en zone AU2.

Les articles 5 et 6 reprennent à quelques modifications de forme près, les éléments de la règle de la ZAC.

Dans le cadre de la présente modification, les articles 7 et 8 ont été amendés en accord avec l'aménageur de la ZAC, pour les rendre plus cohérents, plus simples et plus compréhensibles. Les distinctions de règles établies initialement entre l'habitation et le commerce, apparues peu pertinentes, ont été supprimées. A présent, seul le principe général de construction nouvelle est retenu. Le principe d'une surface minimum de 9 m² vient amender la règle d'implantation relative aux annexes, comme dans le reste des secteurs d'habitat.

L'article 10 introduit une distinction entre l'habitat individuel, limité à 12 m et R+2+C et les logements collectifs et constructions autres que l'habitation, limité à 18 m et R+3+C.

La règle de stationnement est totalement remaniée et devient plus contraignante. Une double règle est mise en place avec une place de stationnement par tranche de 50 mètres carrés de SHON, sans pouvoir être inférieur à 2 places par logement. Dans le cadre de la présente modification, il est précisé que toute tranche de 50m² entamée implique la réalisation d'une place de stationnement.

L'article 13 se met en conformité avec celui des autres secteurs d'habitat. Un pourcentage d'espaces non imperméabilisés est introduit pour faciliter l'infiltration d'eau à la parcelle et rendre concret un élément de développement durable.

Les SHON de la ZAC disparaissent de l'article 14 qui devient sans objet.

La zone AU2

Il s'agit d'une zone d'extension en prolongation naturelle du secteur de la Pyramide qui a pour vocation principale d'accueillir des activités tertiaires, artisanales et de services, ainsi que des équipements publics.

La zone comprend la seconde partie qui reste à urbaniser de la ZAC de la Pyramide. Cette zone est créée afin d'être en compatibilité avec la dernière modification du Schéma Directeur de Sénart de décembre 2004 ; laquelle classe cette zone en « *secteur à vocation générale* » (comprenant du logement et des activités économiques).

Cependant compte tenu des proximités et des continuités avec les secteurs d'habitat, le choix a été fait d'interdire dans cette zone, les constructions à usage d'entrepôt. En effet, ce type d'activité induit des mouvements de véhicules lourds en totale contradiction avec le caractère de ce secteur proche du centre bourg et situé le long du jardin de la Méridienne.

Compte tenu du projet en cours de transport en commun en site propre depuis la gare de Lieusaint jusqu'aux villes de Corbeil-Essonnes et Evry, il a été précisé dans le cadre de la présente modification que la construction des centres de maintenance de transports publics est autorisée.

Pour le reste des articles une homogénéité a été recherchée avec la zone adjacente AU1. Seules quelques distinctions en fonction des types de construction ont été introduites pour être en cohérence avec les articles 1 et 2 de la zone.

Les articles 5 et 6 reprennent à quelques modifications de forme près, les éléments de la règle de la ZAC.

Dans le cadre de la présente modification, les articles 7 et 8 ont été amendés en accord avec l'aménageur de la ZAC, pour les rendre plus cohérents, plus simples et plus compréhensibles. Les distinctions de règles établies initialement entre l'habitation et le commerce, apparues peu pertinentes, ont été supprimées. A présent, seul le principe général de construction nouvelle est retenu. Le principe d'une surface minimum de 9 m² vient amender la règle d'implantation relative aux annexes, comme dans le reste des secteurs d'habitat.

L'emprise au sol des constructions a été fixée à 60 et est désormais applicable à toutes constructions, quelque soit leur destination, la prime accordée dans la règle de ZAC à certains types d'implantation paraissant ici peu nécessaire.

Les règles de stationnement pour les constructions de logement reprennent les règles de la zone AU1 ainsi que les corrections introduites dans le cadre de la présente modification du PLU. Les règles de stationnement relatives aux autres types de constructions reprennent celles de l'ancien règlement de la ZAC.

L'article 13 introduit une notion de pourcentage de terrain non imperméabilisé. Cette disposition tranche avec l'ancienne règle et s'inscrit dans une perspective plus environnementaliste, en déclinant concrètement un élément de développement durable qui favorise l'infiltration des eaux par le sol.

Enfin, les SHON de la ZAC disparaissent du règlement du PLU.

La zone AU3

Il s'agit au sein du Carré d'une zone en cours d'urbanisation qui peut accueillir, des bureaux, des services et activités, ainsi que des commerces et des équipements publics ou privés.

Elle correspond à une partie du territoire de la ZAC du Carré, élargi aux limites du carré de tilleul.

Les dossiers de ZAC définissent des prescriptions précises en terme de traitement des abords des voies importantes. Des schémas illustrent les choix opérés dans ce domaine.

Les activités industrielles, les entrepôts et l'artisanat sont désormais interdits, confirmant le caractère de zone à vocation commerciale, d'activités non industrielles et d'équipement.

Les logements n'y sont autorisés que dans la mesure où ils sont destinés à des personnes dont la présence est nécessaire sur le site, reprenant en cela la règle de la ZAC.

L'article 6 assouplit les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques autorisant désormais l'alignement ou le retrait.

Suite à l'observation de Monsieur le Préfet par lettre en date du 17 juillet 2008, l'article 7 de la zone a été régleménté en concertation avec l'aménageur. Il reprend les dispositions de la zone AU4 du Carré qui lui ai immédiatement adjacente.

L'article 8 a également été amendé en concertation avec l'aménageur. Il est s'harmonise avec celui de la zone AU4. La rédaction de cet article a été simplifiée. Bien que le fond ne change pas, il convenait d'une part, de rendre cette règle plus aisément compréhensible des usagers, et d'autre part, de cesser de faire référence à une écriture de règle adaptée à une zone montagneuse ou à forte déclivité. Cette situation ne correspond évidemment pas à la zone du Carré Sénart.

Les articles relatifs aux emprises au sol et aux hauteurs de construction reprennent les règles de la ZAC et assurent une homogénéité au secteur.

L'article 11 est simplifié.

La règle de stationnement (article 12) est remise en forme, mais reprend les mêmes normes que la règle de ZAC. Dans le cadre de la présente modification du PLU, une règle relative aux deux roues est nouvellement introduite, en accord avec l'aménageur.

Comme dans l'ensemble des zones du PLU, les très importantes SHON de la ZAC disparaissent de l'article 14 qui devient désormais sans objet.

La zone AU4

Il s'agit d'une zone en cours d'urbanisation, destinée à recevoir des équipements publics ou privés, des activités tertiaires ou de bureaux ainsi que des commerces et services. C'est la zone de développement du Carré qui doit s'articuler autour des grands éléments d'infrastructure qui y sont réalisés. Le logement peut y être admis.

La zone correspond à la partie ouest de la ZAC du Carré

Compte tenu du fait qu'il s'agit d'un secteur en cours d'urbanisation, le choix est de conserver généralement la règle de la ZAC.

Les amendements introduits concernent les articles 7 et 8 qui ont été mis en cohérence avec le secteur AU3 directement adjacent. Sur proposition de l'aménageur, il n'est plus fait de distinction entre l'habitat et les autres types de construction et la règle est rendue plus lisible.

L'article 11 est allégé comme dans l'ensemble du règlement.

La règle de stationnement (article 12) est remise en forme, mais reprend les mêmes normes que la règle de ZAC. Dans le cadre de la présente modification du PLU, une règle relative aux deux roues est nouvellement introduite, en accord avec l'aménageur.

L'article 14, devient sans objet, abandonnant les indications de SHON de la ZAC qui n'ont pas leur place dans ce document.

La zone AU5

Il s'agit d'une zone destinée au développement des activités de culture et de loisirs liées au caractère naturel du secteur. En effet, le caractère très particulier de ce secteur de développement de la ville, fortement attaché à l'Allée Royale a déterminé les interdictions et les conditions particulières. Les activités sont donc autorisées de manière limitée et dans le cadre de la mise en valeur de l'Allée Royale.

Compte tenu de ce caractère, les articles déterminant les modes d'implantation sont très peu contraignants.

Dans le cadre de la présente modification, les articles 7 et 8 ont été mis en cohérence avec les changements adoptés pour les autres secteurs du Carré Sénart.

L'article relatif à l'emprise au sol des constructions est sans objet.

La hauteur des constructions (article 10) est limitée à 12 mètres, autorisant ainsi la réalisation d'équipements sportifs ou de loisirs.

L'article 11 est une version simplifiée de celui des autres zones du PLU et le stationnement des véhicules est volontairement non normé afin d'éviter la mise en place des parcs de stationnement trop importants et cette formulation est la même que celle retenue pour la zone N.

L'article 14 est, comme dans le reste du PLU, sans objet.

La zone AU6/AU6pm

Cette zone correspond aux terrains d'assiette des deux fermes de Servigny et de Villepècle . Si la vocation agricole de la ferme de Servigny est à ce jour maintenue, la ferme de Villepècle a cessé son activité agricole.

Il s'agit d'éléments du patrimoine local et toutes les interventions sur ces bâtiments doivent se faire dans le respect du caractère des bâtiments existants.

Le terrain de la ferme de Villepècle est couvert par un secteur de plan masse et est inscrit sous le zonage AU6pm.

La règle reprend, sans modification, la règle de la zone 1 NA de l'ancien POS, ainsi que les détails de plan de masse de la zone 1NA b de l'ancien POS.

La zone AU7

Il s'agit d'une zone de développement, située à proximité immédiate de la gare et en relative continuité avec les tissus en cours de constitution du quartier de la Pyramide ; elle se développe depuis le nord de l'Avenue Paul Delouvrier jusqu'à l'autoroute A5a.

Sont autorisés : les activités tertiaires, les centres de recherche et les locaux d'enseignement et de formation, publics ou privés ainsi que les activités industrielles et technologiques, et les services ou activités induites par ces fonctions (hôtels, restaurants et commerces en dessous des seuils de CDAC).

Les activités à usage exclusif d'entrepôt et de logistique sont interdites.

Les résidences de type foyer ou étudiant sont autorisées, mais le logement ne peut y trouver sa place.

Les constructions, équipements et aménagements liés au fonctionnement des gares ferrées et routières sont autorisés.

La zone correspond à la totalité de la ZAC Université-Gare et à la partie centrale de la ZAC du Levant

Ce choix s'inscrit dans la continuité des choix opérés dans le secteur AU2, de respect des proximités avec les secteurs centraux de la ville.

Les autres interdictions ou occupations soumises à conditions sont reprises de la règle de la ZAC.

Les articles 5 à 9 reprennent les articles de la règle de la ZAC.

La hauteur des constructions (article 10) est ramenée, pour des raisons de cohérence avec les secteurs voisins, à 15 m et la notion de nombre de niveaux disparaît compte tenu de la destination de la zone.

L'article 11 est remis en cohérence avec les autres zones du PLU.

Dans le cadre de la présente modification du PLU, les règles de stationnement sont modifiées dans un sens visant à les éclaircir (simplification des catégories, introduction d'une modulation pour la catégorie des entrepôts, généralisation des aires 2 roues, complément pour les établissements d'enseignement...). A noter également pour l'article 12, qu'un différé de réalisation des places de stationnement est introduit sous condition pour les pétitionnaires.

L'article 13 introduit là aussi la notion nouvelle de pourcentage de terrain non imperméabilisé dans un souci de développement durable.

Les SHON de la ZAC disparaissent de l'article 14 qui devient désormais sans objet.

La zone AU8/AU8a

Il s'agit d'une zone de développement destinée à recevoir des équipements publics ou privés d'infrastructure ou de superstructure, des activités tertiaires tant publiques que privés avec une priorité sur les centres de recherche, les locaux d'enseignement, les locaux de formation et les établissements de santé.

Les services et activités induites (hôtels, restaurants), les équipements à caractère sportif, culturel ou récréatif ainsi que les résidences de type foyer pour chercheurs, étudiants peuvent également y être admis.

La zone comprend un sous-secteur AU8a qui correspond aux emprises des établissements Berger.

La zone comprend la partie nord de la ZAC du Levant.

Les activités industrielles, l'artisanat, l'entreposage et la logistique sont à présent interdits.

En cela, la zone s'inscrit dans les choix faits par le PLU pour toutes les zones d'activités proches des secteurs constitués d'habitat. Ce choix est d'autant plus justifié que ce secteur revêt un caractère d'entrée de ville pour la commune. De plus, les vastes zones économiques du nord (Parisud) de l'est (le Charme/Écopôle) et le sud (zone industrielle de Moissy) permettent à l'industrie, à l'artisanat et à l'entreposage de trouver place sur le territoire communal.

La vocation de la zone, activités tertiaires, centres de recherche, équipements..., est très clairement affirmée.

Une distinction est faite avec le sous-secteur AU8a qui correspond à l'ancienne usine BERGER et où la règle s'inspire directement de l'ancienne règle du POS.

L'article 7 est commun aux deux secteurs et devient très légèrement plus souple que les règles précédentes.

L'article 8 reprend la rédaction retenue dans des nombreux autres secteurs et introduit la notion de baies, comme dans l'ensemble des règles du PLU.

L'emprise au sol des constructions est libre, comme dans la règle du POS.

Les hauteurs autorisées en secteur AU8 s'alignent avec celles du secteur AU7 voisin, alors qu'elles sont maintenues à la règle du POS en secteur AU8a.

Comme dans beaucoup d'autres zones, l'article 11 est simplifié dans un but de meilleure compréhension.

Les normes de stationnement ont été logiquement mises en cohérence avec la zone AU7 dans le cadre de la modification du PLU.

Il n'est pas fixé de COS (ce qui était déjà le cas dans l'ancien secteur 1 NAa, aujourd'hui AU8).

La zone AU9

Il s'agit d'une zone de développement à vocation économique, située pour partie au sud de l'Avenue Paul Delouvrier entre l'autoroute A5a et le Parc d'Activités du Château d'eau et pour partie au sud-est de l'échangeur de l'autoroute A5a.

Y sont autorisés les activités industrielles, technologiques, et artisanales, les activités tertiaires, centres de recherche publics ou privés, et les services ou activités induites par ces fonctions.

Les activités à usage exclusif d'entreposage et de logistique y sont interdites ainsi que les commerces.

La zone correspond à la partie sud de la ZAC du Levant et à la partie est, à proximité immédiate de l'autoroute, de la ZAC du Carré.

La zone regroupe les anciennes zones NAX et 1 NAA du POS.

Les règles d'implantation reprennent les règles du POS.

L'article 9 introduit un pourcentage d'emprise pour les activités industrielles afin non de limiter de développement de ces activités mais de parvenir à un paysage industriel moins dense que ce que l'on peut aujourd'hui constater sur certains secteurs.

Les normes de stationnement ont été logiquement mises en cohérence avec les zones AU7 et AU8 dans le cadre de la modification du PLU.

La hauteur des constructions est unifiée sur l'ensemble de la zone à 15 m, dans un but d'homogénéisation du paysage, en continuité des zones voisines.

Les articles suivants sont semblables à la règle de la zone AU8.

Les COS disparaissent sur l'ensemble de la zone.

La zone AU10

La zone correspond à une zone d'urbanisation future, baptisée « Ecopôle », non équipée, destinée à l'implantation d'activités économiques prioritairement dans le domaine des éco-activités et des éco-filières,

Au sein des éco-filières, les éco-activités produisent des biens et des services capables de mesurer, de prévenir, de limiter ou de corriger les impacts environnementaux tels que la pollution de l'eau, de l'air, du sol, la gestion des déchets, du bruit, des écosystèmes, relevant des questions liées au changement climatique (utilisation rationnelle de l'énergie, énergies renouvelables, réduction des gaz à effet de serre).

Cette zone n'est urbanisable dans le cadre du présent PLU que sous la forme d'une opération d'ensemble (ZAC) et sous réserve de la réalisation des équipements manquants.

Il s'agit d'une règle totalement nouvelle mais qui se situe dans la continuité logique des différentes zones d'activités et en particulier des zones AU8 et AU9 dont elle reprend la plus grande partie de la règle et en particulier la hauteur limitée à 15m.

La règle est en outre commune aux trois communes sur lesquelles la zone est implantée.

Seul l'article 13 est volontairement différent, réduit à une simple préconisation très générale, laissant volontairement une certaine liberté de conception et de réalisation.

Dans le cadre de la présente modification du PLU et à la demande de l'aménageur, seule la règle de recul par rapport à la RD 50 a été modifiée en portant la distance de 30 à 50 mètres.

Les zones 2AU

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

Aujourd'hui, les intentions sur ces secteurs ne sont pas définies et il n'est donc pas souhaitable d'y proposer une règle.

Ces zones nécessitent une modification ou une révision du PLU pour pouvoir être ouvertes à l'urbanisation. Dans l'attente, toutes les occupations et utilisations du sol ne répondant pas à la vocation de la zone sont interdites.

Les zones N et Ns

Cette zone correspond aux grands ensembles naturels qui ponctuent le territoire communal. Il s'agit de la ceinture verte des Hauldres, du bois de la Garenne, de la ZNIEFF de la Motte ainsi que des secteurs formant la ceinture verte à l'ouest et au sud du centre bourg.

La zone comprend un sous secteur NS, couvrant le Parc des sports, qui peut recevoir certains types de constructions ou d'aménagements en lien avec la vocation sportive des lieux ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes.

La présente modification du PLU explicite la possibilité de réaliser des jardins familiaux dans la zone Ns.

Le caractère naturel de ces zones a bien entendu orienté de manière très ferme les choix réglementaires. Les occupations du sol sont très strictement limitées à ce qui paraît nécessaire ou indispensable dans ce type de secteur.

Compte tenu des très faibles possibilités de construire, les articles 5 à 13 de la règle restent très indicatifs et très peu développés.

Il n'y a naturellement pas de COS dans ce secteur.