



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

RECU
18.12.13
PARF.77

II. LA JUSTIFICATION DE LA REGLE

Complément au rapport De présentation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal portant révision simplifiée du Plan local d'urbanisme de la commune, en date du 16 décembre 2013

Le Maire,
Michel BISSON



Révision simplifiée n° 1	
Modification n° 4	en date du 28 juin 2012
Modification n° 3	en date du 23 juin 2011
Modification n° 2	en date du 28 juin 2010
Modification n° 1	en date du 22 juin 2009
Approbation	en date du 19 mai 2008

Mairie de Lieusaint
50 rue de Paris
77567 Lieusaint Cedex

Téléphone : 01 64 13 55 55
Télécopie : 01 64 13 55 70

plan local d'urbanisme

La zone AU8

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 privées 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 correspond à 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.

L'article 7 est 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.

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

Les normes de stationnement sont mises à jour, dans la logique des autres zones.

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

La zone AU8a

Les règles de ce secteur ont fait l'objet d'une révision simplifiée à l'occasion du projet d'urbanisation porté par les propriétaires privés. Le projet vise à une reconversion du site.

Les règles de ce secteur sont inspirées de celles du secteur AU1 (écoquartier de l'Eau Vive) et modérément adaptées à la situation particulière de la zone (cf les 2 sous-secteurs)

Cette zone correspond aux anciennes propriétés de la société Berger, entreprise de fabrication de boissons, qui a occupé le site de 1970 à 2003. L'ensemble était divisé en deux parties très distinctes :

- Une première à l'est, occupée par le siège social de l'entreprise et composée d'un château de style Louis XIII construit au début de XXème siècle et ses dépendances (maison de gardien en entrée, dépendances, orangerie, maison du Directeur, etc...) ainsi que d'un parc boisé classé (espace boisé classé) ;
- Une seconde à l'ouest, constituée d'une usine de fabrication de boisson, détruite en 2011.

A présent, ces deux parties aux caractéristiques très différentes justifient les deux sous-secteurs de la zone AU8a.

Le premier sous-secteur contient des bâtiments qui présentent un réel intérêt historique et une qualité architecturale certaine (château et ses dépendances). Ces bâtiments sont marqués au plan numéroté 1.bis et font l'objet d'une protection dans les articles 2 et 11 du règlement qui tend à préserver leur qualité. L'espace boisé classé est inchangé. Une destination tertiaire de l'ensemble est encouragée de type service public, équipement privé ou public de formation, d'enseignement... L'habitation est circonscrite aux seules résidences-foyers (article 2), à l'exclusion de l'habitation à vocation générale. Le COS est inchangé par rapport à l'élaboration de 2008, lequel reprenait celui fixé dans le POS de 2000.

Le second sous-secteur, correspondant à l'ancienne usine Berger, doit tendre à une reconversion de la friche industrielle. L'habitation, les bureaux, l'hébergement hôtelier sont autorisés. L'excellente desserte en transport en commun grâce à la ligne de TZen 1 (transport en commun en site propre), qui est située directement au nord de la zone avec la station « Château de la Barrière », doit permettre d'offrir une densité comparable aux quartiers alentours tel que celui de l'Eau Vive. Le COS est ainsi porté au taux précis de 0.76 afin de permettre sur ce secteur d'environ 50 000 mètres carrés de surface au sol, une constructibilité totale de 38 000 mètres carrés de surface de plancher.

Toutefois, le coefficient d'emprise au sol est abaissé de 50 à 30%, ce qui doit permettre de diminuer l'effet de masse que constituait l'ancienne usine et laisser 70% des terrains libres de constructions.

Les articles 7 et 8 permettent une large composition urbaine.

Les hauteurs autorisées permettent des constructions à 13.5 mètres avec une composition de R+2+attique. Ponctuellement pour permettre une composition urbaine plus variée et favoriser un épannelage, les hauteurs peuvent être portées à 16 mètres avec une composition de type R+2+double attique (deux niveaux d'attique) ou R+3+attique (un niveau d'attique). La proportion des bâtiments de hauteur à 16 mètres est arrêtée à 1/5ème des surfaces de plancher.

L'article 11 reprend les dispositions de l'écoquartier. Une mention est faite pour les installations techniques installées en toiture et qui nécessiteraient une toiture plane. Ces toitures planes sont possibles dans la mesure où elles ne sont pas visibles depuis l'espace public et ne représentent pas plus de 20% de la toiture du bâtiment. Cette disposition présente l'avantage de réduire la hauteur des toitures.

Les normes de stationnement sont adaptées de celles de l'écoquartier. Elles sont fixées pour les constructions d'habitation à 1.6 place de stationnement par logement et 0.4 places visiteurs, ce qui est un bon compromis entre la situation du quartier, sa desserte par les transports en commun, sa localisation par rapport à la gare, au centre-bourg, aux pôles d'emplois et de commerces, la taille prévue des logements, ainsi que les modes de vie des habitants du territoire.