



Département de Seine-et-Marne
Communauté d'agglomération Grand Paris Sud
Seine-Essonne-Sénart
Commune de Lieusaint

plan local d'urbanisme

II. LA JUSTIFICATION DE LA REGLE

Complément au rapport De présentation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal portant mise en compatibilité n° 2 du Plan local d'urbanisme de la commune, en date du 18 juin 2018

Le Maire,
Michel BISSON



Mise en compatibilité n° 2	en date du 18 juin 2018
Modification simplifiée n° 5	en date du 1 ^{er} février 2016
Mise en compatibilité n° 1	en date du 28 avril 2014
Révision simplifiée n° 1	en date du 27 janvier 2014
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

Partie II du *Rapport de présentation* initial
Complément au rapport
suite à la mise en compatibilité n°2 du PLU

II. LA JUSTIFICATION DE LA REGLE

La justification des choix réglementaires

La zone U1b pm

Il s'agit d'un petit secteur d'un peu plus d'un demi-hectare en cœur de ville. Ce secteur, détaché de la zone U1a, a été créé en 2018 à l'occasion de la mise en compatibilité du P.L.U. par déclaration de projet. Le projet est une opération de renouvellement urbain qui vise à renforcer l'attractivité du centre-ville par :

- la réhabilitation du patrimoine le long de la rue de Paris,
- la démolition d'une friche d'activités,
- la réalisation d'une opération mixte de logement individuel et collectif
- la création d'une nouvelle liaison est-ouest pour faciliter les déplacements entre le centre-ville et le quartier de la Pyramide.

Ce secteur comprend des règles écrites et graphiques. Ces dernières sont contenues dans le plan n°9b Secteur de masse – Cœur de ville.

Le projet est décomposé en plusieurs secteurs aux morphologies différentes mais dont l'ambiance est assurée par une opération d'ensemble :

- La partie donnant sur la rue de Paris, où le bâti traditionnel fait l'objet d'une réhabilitation complète et l'alignement historique respecté. La hauteur maximale est de 12 mètres (partie A au plan).
- La partie au cœur de l'îlot urbain, où doit trouver place un ensemble de petites maisons de ville à R+1+C maxi. L'ambiance d'une venelle de village est recherchée. La hauteur maximale est de 9 mètres (partie B au plan).
- La partie au nord-est, où deux immeubles d'habitation collective sont prévus à R+2 et R+2+Attique en accroche avec les immeubles déjà existants des quartiers voisins récents. La hauteur maximale est de 10 mètres pour la partie centrale et 12 mètres pour la partie occidentale proche des quartiers voisins (parties C et D au plan).

La destination des constructions est principalement l'habitat. Cependant les commerces, services et services publics sont autorisés dans le sens où ils confortent les fonctions du centre-ville. Considérant cette vocation privilégiée d'habitat d'une part et les caractéristiques physiques réduites du secteur en forme de baïonnette d'autre part, l'artisanat n'est plus autorisé ainsi que l'industrie.

La desserte automobile ainsi que la liaison piétonne ont vocation à être rétrocédées à la commune et versées dans son domaine public.

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est réglementée au document graphique. L'alignement sur la rue de Paris qui existe depuis 1763 est conservé pour les constructions directement riveraines de cette rue.

Les toitures terrasses en forme de jardins sont possibles dans les parties C et D.

Les dispositions relatives aux clôtures sont celles que l'on retrouve dans les autres secteurs du centre-ville.

Les normes relatives au stationnement ont été revues pour tenir compte des capacités du secteur, de la desserte en transport en commun offerte, des habitudes connues des habitants de Lieusaint en matière de déplacement. Fort de ces éléments, la règle en la matière fixe à 1,5 places de stationnement par logement dont au moins une est couverte. Un stationnement visiteurs à rétrocéder à la commune est également prévu à hauteur de 0,25 place par logement.

L'emprise au sol n'est pas règlementée comme dans le reste du secteur U1. Pour autant, afin d'éviter à travers le temps des extensions successives, notamment dans la partie centrale constituée de maisons de ville, il est proposé de conserver un minimum de 20% d'espaces verts non-imperméabilisés.

