

Département de Seine-et-Marne
Commune de **Lésigny**



Révision du Plan Local d'Urbanisme de 2004 et des Plans d'Occupations des Sols partiels de 1987 et de 2001

1. Rapport de présentation

2^{ème} PARTIE

CHOIX RETENUS POUR ETABLIR
LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES
ET JUSTIFICATIONS DU ZONAGE ET DU REGLEMENT

SOMMAIRE

Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) 2

- 1.1 - Les objectifs du PLU4
- 1.2 - L'élaboration du PADD à partir de ces pistes de réflexion6
- 1.3 - La recherche d'un équilibre dans le projet urbain17

Chapitre 2

Les choix retenus pour la délimitation des zones du PLU et justification des changements apportés 18

- 2.1 - La zone UA.....21
- 2.2 - La zone UB.....23
- 2.3 - La zone UC.....24
- 2.4 - La zone UD25
- 2.5 - La zone UI26
- 2.6 - La zone UL27
- 2.7 - La zone UR.....28
- 2.8 - La zone IAU.....29
- 2.9 - La zone N30
- 2.10 - La zone A31
- 2.11 - La zone N22
- 2.12 - Les choix retenus pour les orientations d'aménagement33

Chapitre 3

Les motifs des règles applicables et justification des changements apportés 39

- 3.1 - Les dispositions réglementaires générales.....39
- 3.2 - Les dispositions réglementaires zone par zone.....45

Chapitre 4

Les incidences des orientations et des dispositions du PLU sur l'environnement 69

- 4.1 - Le maintien et la protection des composantes paysagères70
- 4.2 - La prise en compte du développement durable79
- 4.3 - La prise en compte des risques et des nuisances.....81
- 4.4 - Les incidences du PLU sur la qualité de l'air.....82
- 4.5 - La prise en compte des répercussions sur le milieu humain.....84
- 4.6 - La prise en compte du volet économique87
- 4.7 - Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.....89

Chapitre 5

Les indicateurs de suivi pour l'évaluation des résultats de l'application du PLU en matière d'habitat 93

CHAPITRE 1

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'occasion, pour la municipalité, de mener une nouvelle réflexion sur la cohérence de l'aménagement et le développement de la commune.

La nouvelle exigence du PLU suppose que ce projet soit exprimé dans un document spécifique : le « Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) » qui présente les orientations de la commune en matière d'aménagement et d'urbanisme pour les années à venir.

Les mesures et les choix retenus pour établir le PADD s'intègrent d'une part, dans une politique urbaine locale énoncée à l'échelle de la commune et constituent, d'autre part, le pivot et l'outil privilégié de mise en œuvre d'objectifs nationaux définis aux articles L.121-1 et L.111-1 du Code de l'Urbanisme.

Le projet urbain de Lésigny, exprimé par le PADD et les outils mis en œuvre pour le réaliser (zonage et règlement), doit permettre de décliner, localement et en fonction des composantes de la commune, les principes d'urbanisme et d'aménagement précisés par l'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme qui visent :

1. l'équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces naturels, boisés, agricoles insistant ainsi sur la légitimité du renouvellement urbain ;
2. la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat ;
3. l'utilisation économe de l'espace et la protection de l'environnement (eau, air, sols, milieux, paysages...),
4. la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie,....

La politique urbaine de Lésigny s'articule, par ailleurs, avec les principales orientations définies par les documents de planification supra-communaux applicables au territoire de la commune. En application des articles L.111-1, L.111-1-1 et L.123-1-5-4, la mise en œuvre du PLU doit s'opérer de manière complémentaire et en cohérence avec :

- le nouveau SDRIF approuvé par l'État par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013 ;
- le SCOT de la Frange Ouest du Plateau de Brie approuvé le 27 novembre 2012 ;
- La révision du Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France (PDUIF) approuvée le 19 juin 2014 par le Conseil régional d'Ile-de-France.

L'insertion du PLU dans la hiérarchie des normes reste complexe et les instruments d'encadrement du PLU sont multiples et contraignants. Si les PLU doivent nécessairement être compatibles avec les dispositions issues du Code de l'Urbanisme, de portée normative supérieure – un document est compatible dès lors qu'il n'est pas contraire aux orientations ou principes fondamentaux dudit document et qu'il contribue à sa réalisation. Le PLU doit également prendre en considération d'autres éléments de natures diverses. La loi SRU donne au PLU une fonction de synthèse de l'ensemble des obligations auxquelles est soumise la collectivité locale ; fonction affirmée par l'association de diverses personnes publiques à son élaboration ainsi que par la mise en œuvre de la concertation avec la population.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU intègre l'ensemble des orientations des documents de planification et contraintes règlementaires présentées dans la « première partie du rapport de présentation.

La définition du projet de territoire pour Lésigny se fonde sur :

- La définition des objectifs fondamentaux du projet de ville ;
- la prise en compte des normes supérieures ;
- la recherche permanente d'un équilibre, dans le projet urbain, entre le développement nécessaire de la ville et la préservation de la qualité du cadre de vie.

1.1. LES OBJECTIFS DU PLU

Le présent Plan Local d'Urbanisme tient compte des différents documents d'urbanisme qui régissent actuellement le territoire communal. Les grandes orientations d'aménagement pour le développement de la ville avaient déjà été définies, notamment dans le cadre du PLU approuvé le 17 janvier 2004. Le présent PLU en assure la continuité tout en tenant compte de la situation socio-économique de la commune, de l'évolution des législations et notamment la loi Solidarité et Renouvellement Urbains pour favoriser entre autre la mixité urbaine et les conditions d'accueil de l'activité économique, la loi Duflot et la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové)

Le PLU permet également d'intégrer les dernières normes supra-communales et en particulier les orientations du SCOT de la Frange Ouest du Plateau de Brie dernièrement approuvé.

Le PLU au travers du PADD permet également à la commune d'inscrire les objectifs de son projet de ville qui sont notamment d'insuffler une dynamique démographique et économique dans la poursuite du maintien de ses enjeux d'amélioration et de préservation du cadre de vie.

L'urbanisme de Lésigny est actuellement régi par plusieurs documents d'urbanisme qui complexifient la lecture du droit du sol sur la commune. La synthèse de l'ensemble de ces documents d'urbanisme, dans un document unique constitue également l'un des enjeux de cette révision. Il s'agit ainsi d'élaborer un document d'urbanisme plus simple et plus compréhensible afin de faciliter l'instruction du droit des sols sur la commune.

La poursuite des objectifs fondamentaux des études antérieures

La délibération en date du 28 juillet 2011 a prescrit la révision du PLU et des POS partiels de 1987 et de 2001. Les objectifs, fixés dans la délibération, et ayant permis d'orienter le travail préparatoire à l'élaboration du PADD sont :

- La recherche d'un équilibre emploi/habitat, objectif qui pourrait être atteint par l'aménagement d'une zone d'activité non polluante, dans une partie du secteur de Maison Blanche, offrant une mixité urbaine conformément aux orientations du SDRIF.
- La préservation de l'environnement et des massifs forestiers lors de l'élaboration des projets.
- Le renforcement de la définition de zone de loisir, de sport et d'hôtellerie dans la vallée du Réveillon.
- La mise en valeur des parcs et châteaux en étudiant la compatibilité des projets avec les réalités économiques.
- Le développement des liaisons douces sur la commune et vers l'extérieur.
- L'aménagement des entrées de ville.
- La gestion de la croissance démographique en évaluant les disponibilités foncières et la diversité de l'habitat.
- L'adaptation du document d'urbanisme aux évolutions législatives.
- L'intégration des orientations du SDRIF approuvé par l'État par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013, du SCOT approuvé le 27 novembre 2012 et du SDAGE.

A partir de ces objectifs d'aménagement, des études antérieures et des conclusions apportées par le rapport de présentation, le PADD a été progressivement établi et nourri.

1.2 - L'ELABORATION DU PADD A PARTIR DE CES PISTES DE REFLEXION

De ces objectifs, des pistes de réflexion ont été proposées et les besoins des habitants ont été pris en compte, grâce à la mise en place de la concertation. Le travail préparatoire a donc consisté en une réflexion sur les possibilités d'aménagement qui exprime les intentions et les politiques prioritaires de la municipalité pour les années à venir. Celles-ci s'inscrivent à la fois dans le cadre de la loi du Grand Paris, du SCOT du Plateau de la Brie, du SDRIF et dans une perspective de développement durable.

Par ailleurs, la répartition équilibrée entre emploi, logement, commerces et services, l'amélioration des performances énergétiques, la diminution des obligations de déplacement et d'usage de l'automobile, la réduction de la consommation d'espace et la préservation des espaces naturels sont parmi les enjeux forts de développement durable.

Pour l'avenir, la commune de Lésigny compte poursuivre sa politique urbaine et accompagner l'aménagement du secteur de Maison Blanche, avec pour sujet déterminant de préserver le cadre de vie de qualité et les caractéristiques traditionnelles et paysagère du territoire.

La préoccupation en matière d'aménagement du territoire et de développement durable doit être de pouvoir concilier développement et environnement.

Le projet de ville se décline en cinq grandes orientations générales d'aménagement et d'urbanisme :

1. Développer un habitat pour tous
2. Développer la fonction économique
3. Bâtir un meilleur schéma de déplacement et mieux circuler
4. Contribuer à une meilleure préservation de l'environnement et des espaces naturels et forestiers
5. Préserver la qualité et le cadre de vie des habitants.

La préoccupation majeure de la municipalité reste en effet de satisfaire les besoins en matière d'habitat qui s'expriment et qui constituent également une obligation dans le cadre de la loi Grand Paris. La réponse de la commune par rapport à cet enjeu doit se décliner avec ses objectifs de préservation et de mise en valeur des milieux et des paysages, de manière à pérenniser l'attractivité et la richesse de son territoire.

Parmi les enjeux forts de développement durable, la commune a pour objectif, notamment sur sa principale opportunité foncière que constitue le secteur de Maison Blanche, de conduire une politique urbaine en veillant à contenir l'étalement urbain, respecter une répartition équilibrée entre emploi, logement diversifié, et services, constituer une opération exemplaire en matière de performances énergétiques ambitieuses, de déplacements, de densités et de préservation des espaces naturels et des continuités écologiques.

Orientation 1 : Développer un habitat pour tous

La commune doit gérer la baisse de population, constatée entre 1990 et 2008. Celle-ci est en partie due au phénomène de desserrement des ménages qui accompagne le vieillissement de la population en place depuis les années 1970 notamment.

Ce phénomène ne peut s'inverser que par une nouvelle offre de logements plus diversifiée. En effet, la commune subit actuellement les effets de sa constitution. Elle accueille un parc de logements monofonctionnel constitué en majeure partie de maisons individuelles (90% du parc résidentiel), qui ne permet pas de répondre à tous les besoins d'accueil de nouveaux ménages, de décohabitation ainsi qu'aux besoins spécifiques des personnes âgées.

Pour corriger ces tendances démographiques, la commune a ainsi réorienté sa politique d'habitat depuis plusieurs années, par le biais notamment des dernières opérations résidentielles de Villarceau, puis plus récemment du « Cœur de Ville ». Elle a en effet veillé à assurer une mixité sociale et à créer un parcours résidentiel plus large, notamment pour loger les personnes âgées et les jeunes qui souhaitent rester sur la commune.

Aujourd'hui, l'enjeu du PADD est de poursuivre ces actions de diversité résidentielle, de manière à maintenir dynamisme et attractivité du territoire.

L'objectif principal est de relancer en douceur une reprise démographique et de pallier au phénomène de desserrement des ménages, en lien avec les objectifs résidentiels du Grand Paris qui a attribué au bassin de la RN 4 la création de 746 logements par an, dans lequel se trouve la commune.

Pour répondre à cet objectif, la commune poursuivra la réalisation d'opérations de renouvellement dans son tissu urbain au gré des opportunités foncières. Elles sont estimées au SCOT à environ 50 logements et correspondent en partie à la finalisation de l'opération centre-ville. La requalification des terrains de l'ancienne école de l'Orée constitue également une opportunité foncière, sur laquelle la ville envisage la création de logements spécifiques pour les personnes âgées.

Par rapport à ces nouveaux besoins et à la demande de l'Etat en matière de production de logement et notamment social auquel la ville doit répondre, il sera donné une réponse par le biais de l'achèvement de l'opération « Cœur de Ville », la création d'un nouveau quartier résidentiel d'environ 250 logements sur le secteur de Maison Blanche et l'obligation de réaliser 40% minimum de logement social dans les opérations de 6 logements et plus sur l'ensemble du territoire.

Le PLU traduit ces orientations sur des secteurs ciblés au plan de zonage et au règlement.

Celles-ci s'expriment notamment par la reconduction des densités dans le centre (UA) et en particulier sur le secteur UAc1, destiné à recevoir l'achèvement de l'opération « Cœur de ville » pour l'accueil de 43 logements sociaux.

Dans la lignée de l'objectif de renouvellement urbain, la réglementation de la zone UA permet, au gré des opportunités foncières un renouvellement résidentiel. Ce parc doit pouvoir évoluer pour offrir des espaces complémentaires adaptés et adaptables aux évolutions sociales, et augmenter les performances énergétiques des constructions. Au-delà des actions concrètes et identifiées en centre-ville, les opportunités ponctuelles de création de logements dans les secteurs urbanisés sont ainsi possibles dans le respect du règlement.

Concernant l'opération de l'Orée, le PLU intègre un nouveau secteur UBc pour permettre le développement de logements spécifiques pour les personnes âgées, d'une capacité d'environ 60 logements.

Pour ce qui concerne les autres secteurs résidentiels de la commune, le PLU réaffirme la possibilité de pouvoir envisager des réhabilitations et des extensions, de manière à répondre aux besoins d'agrandissement des habitants.

Le PLU intègre également une zone d'urbanisation nouvelle 2AU sur le secteur de Maison Blanche. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation en précise la capacité résidentielle, évaluée à environ 250 logements conformément aux objectifs du SCOT et qui représente une densité d'environ 35 logements à l'hectare. Cette densité permet d'envisager des programmes résidentiels mixtes et notamment l'insertion de petits collectifs bas sur des secteurs choisis.

Par le biais de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, la grande ossature paysagère et viaire est établie, pour maîtriser cet aménagement dans le respect notamment des perspectives paysagères de la forêt domaniale de Notre Dame. L'objectif de la commune est également de garantir une desserte cohérente et intégrée de ce secteur au reste du territoire. Ce secteur fera ainsi l'objet d'études préalables sur le trafic et les accès, notamment depuis la RN104 et d'une étude paysagère et acoustique.

Sur la zone 1AU, le PLU permet la réalisation d'environ 50 logements.

Pour répondre aux obligations de la commune de réaliser du logement social, dues à un déficit déjà ancien et expliqué en partie par la rareté d'un foncier disponible, le règlement du PLU intègre dans ses dispositions générales l'obligation de réaliser au moins 40% de logements à caractère social dans les opérations développant plus de 6 logements.

L'article L.123-1 du code de l'urbanisme dispose en effet qu'un PLU peut délimiter des secteurs dans lesquels un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logements permettant le respect des objectifs de mixité sociale.

Orientation 2 :

Développer l'emploi et favoriser le dynamisme économique de la commune

Le diagnostic économique montre qu'il est nécessaire que la ville poursuive ses initiatives pour améliorer le taux d'emploi sur le territoire. C'est la raison pour laquelle, la volonté municipale des prochaines années est d'insuffler un développement économique maîtrisé, sur plusieurs sites et à différentes échelles.

Le PLU prend en compte cette considération :

- en confirmant de l'activité sur le site de Maison Blanche :

L'objectif de l'aménagement inscrit au PLU, par le biais de la zone 2AU et d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, est de constituer sur une dizaine d'hectares une opération d'activités non polluante en bordure de la RN104. Son aménagement exemplaire devra intégrer des préoccupations portant à la fois sur la qualité du projet, son intégration architecturale, paysagère, environnementale et sur l'économie du sol et des ressources en énergie, en eau,.....

- en confirmant de l'activité sur le site de la route de Pontault :

L'objectif de l'aménagement inscrit au PLU, par le biais de la zone 1AU et d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, est de constituer un nouveau quartier accueillant éventuellement des activités non polluantes en entrée de ville, en vis-à-vis du centre commercial de la Fontaine.

- en poursuivant le développement économique sur plusieurs sites et notamment sur :

- les centres commerciaux du Parc et de la Fontaine

Dans cette optique, le PLU confirme les secteurs d'activités existants et les regroupe dans une zone unique (UI). L'enjeu est de consolider, voire d'augmenter leur attractivité en répondant notamment aux besoins de modernité des entreprises (haut débit, télé-travail...).

- le centre ville

Le PLU accompagne le soutien commercial au centre ville. La zone UA est reconduite et notamment le développement possible de l'activité en général.

De manière à garantir la pérennité de l'activité commerciale et artisanale sur les secteurs les plus chaland, le PLU instaure des linéaires sur lesquels le changement de destination des locaux occupés par du commerce et de l'artisanat situés à rez-de-chaussée est interdit.

- les activités de loisir existantes

Le PLU pérennise ces activités et les consolide pour améliorer leur attractivité. Il répond à leurs besoins d'extension, par la reconduction de droits à construire limités en surface de plancher du fait de leur localisation en milieu naturel.

- en permettant le développement des micro-entreprises sur le territoire :

L'analyse a illustré la composition du tissu économique globalement composé de micro-entreprises et de petits établissements. C'est la raison pour laquelle, le PLU reconduit la mixité contrôlée des fonctions notamment dans les secteurs résidentiels, en permettant l'implantation contrôlée d'activités non nuisantes (professions libérales, etc.) tant en termes de bruit, que d'image ou encore de stationnement. Cette mesure vise également la réduction de l'usage de la voiture.

- en permettant la poursuite de l'activité agricole :

L'activité agricole et équestre existante est maintenue dans tous les secteurs où elle est pratiquée, sauf sur la plaine de Maison Blanche.

Orientation 3 :

Bâtir un meilleur schéma de déplacement et mieux circuler :

La commune de Lésigny mène depuis quelques années, des actions pour améliorer les conditions de déplacements sur son territoire. L'objectif principal est de donner une plus juste place aux déplacements doux, de développer l'usage des transports en commun notamment lors des migrations pendulaires domicile-travail, de sécuriser les voies et de rapprocher les habitants des équipements publics, du centre ville et des bois limitrophes.

La commune a mis en place des itinéraires de circulations douces, engagé des travaux de sécurisation des voies comme l'avenue des Hyverneaux, et créé un ramassage scolaire.

Le PADD poursuit ces actions puisqu'il est prévu le développement de nouvelles liaisons douces et notamment au centre ville ainsi que dans la partie Sud/Sud-Est du territoire communal, dont la destination générale est vouée aux loisirs et à la détente.

Dans l'optique de pacifier le territoire, et de privilégier les modes de déplacements économes, la commune a le souci de mailler les itinéraires doux actuellement présents sur le territoire à ceux du Plan Départemental des Itinéraires Cyclables (SDIC).

Une opération de requalification fonctionnelle des espaces publics en centre ville et notamment des cheminements est projetée, pour rendre la circulation plus fluide aux piétons, cycles et aux automobiles.

Dans le cadre de l'amélioration du cadre de vie des habitants, la ville entend poursuivre sur l'ensemble de ses quartiers (notamment dans les quartiers résidentiels) une nouvelle politique de déplacement permettant de sécuriser l'ensemble des circulations (sécurisation des voies dans les résidences, sécurisation des déplacements vers les équipements scolaires, amélioration des communications entre les quartiers...).

Par ailleurs, compte tenu de la fréquentation importante des gares sur les communes voisines, l'acheminement public renforcé constitue également un enjeu de la ville pour favoriser davantage l'utilisation des transports en commun.

Au niveau du présent PLU, la commune confirme la plupart des Emplacements Réservés au niveau du centre ville avec la mise en place de nouvelles liaisons douces, l'élargissement et l'amélioration de l'accessibilité du chemin du Couchant du château.

A cela s'ajoute, dans le but de faciliter les liaisons des quartiers avec les pôles de commerce du centre ville, un projet de créer un parking public, comprenant à la fois des espaces pour les cycles, pour les deux-roues motorisés ainsi que pour les Personnes à Mobilité Réduite.

Au travers du PLU, le principe de la maîtrise des déplacements est pris en compte par le choix de conforter et de favoriser l'accueil de nouvelles activités économiques sur le territoire et réduire les migrations alternantes.

En termes réglementaires, le PLU pour favoriser les déplacements doux, intègre des dispositions pour la réalisation de places de stationnement pour les vélos dans les constructions nouvelles.

Orientation 4 :

Contribuer à une meilleure préservation de l'environnement et des espaces naturels et forestiers

L'une des caractéristiques de Lésigny tient à ses espaces paysagers qui représentent plus des deux tiers de la commune. Cet environnement diversifié, constitué de forêts, de parcs, de rus, de mares et zones humides, de prairies en herbe, de cultures et de jardins privés présente un intérêt paysager et écologique évident.

La démarche du PADD est de conserver cette diversité paysagère et naturelle traduite par la carte de la « trame verte et bleue » de Lésigny. Celle-ci tient compte des composantes paysagères existantes sur la commune et précise la localisation des zones humides, des mares, et des continuités écologiques recensées par le SRCE et par les études de la DRIEE lancées en 2009.

Pour cela, les dispositions réglementaires garantissant de la préservation et de valorisation de la « trame verte et bleue » du territoire sont poursuivies, renforcées et précisées.

Le présent P.L.U. réintègre les divers périmètres de protection « massif boisé de plus de 100 ha » (dont les lisières sont protégées par une prescription d'inconstructibilité dans une bande de 50 mètres), de « Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) » de types 1 et 2,...) et poursuit les démarches de protection de ces secteurs de richesses naturelles par le classement en zone N et en zone A et par la reconduction des éléments de patrimoine protégés du PLU antérieur.

Il reprend également les démarches de protection relatives au patrimoine boisé puisque les Espaces Boisés Classés sont maintenus sur les grandes entités boisées. Ainsi, les boisements et les espaces paysagers et de loisirs inscrits au SDRIF sont protégés par un classement N et couverts par la trame EBC.

Afin de consolider la place des espaces verts au sein du centre ville, le PLU reconduit la protection EBC notamment sur les propriétés situées en bordure du château, car ils constituent une continuité naturelle à son parc. En revanche, le petit patrimoine d'EBC localisé dans la zone urbaine (place de l'église et rue de Villarceau) est substitué par la protection d'Espace Vert à Protéger (EVP).

Les EBC constituent en effet une protection forte qui s'avère souvent être une réelle contrainte aux secteurs couverts par ce type de servitude, pour notamment permettre leur valorisation et/ou le développement de leur accessibilité, de leur entretien, ou encore de leur pérennité (par exemple le remplacement des arbres dont l'état phytosanitaire pose problème,...).

Des prescriptions imposant leur protection sont apportées à l'article 13 du règlement. Cette protection s'applique particulièrement bien pour les espaces paysagers évoluant dans les tissus urbains et ayant une destination principalement ludique.

Quelques arbres isolés et alignements de marronniers d'intérêt et en particulier les ripisylves, situées le long du ru du Réveillon sont consolidés par la protection EVP.

La composante paysagère de la commune mise en exergue dans le cadre du SRCE est également protégée. Les réservoirs de biodiversité du bois Notre-Dame et de la vallée du Réveillon sont pérennisés dans le cadre du PLU par un zonage N ainsi que les corridors biologiques qui traversent le Nord du territoire.

En ce qui concerne la coupure du réservoir de biodiversité constituée par la Francilienne, la commune de Lésigny a émis un avis favorable, dans le cadre de l'enquête publique concernant le SRCE, pour la création d'une passerelle au Nord de Maison Blanche permettant le franchissement de la N104 afin de créer une continuité avec la forêt de Notre Dame.

Le PLU a recensé l'hydrographie de la commune et les actions de mise en valeur. Les rus constituent également un patrimoine naturel à préserver et à mettre en valeur. Il s'agit de zones humides plus ou moins boisées qui contribuent à l'environnement écologique de ces cours d'eau et qui représentent des lieux privilégiés et complémentaires pour l'avifaune. Pour les protéger et en particulier leurs ripisylves, le PLU inscrit une limite de protection de 5 mètres depuis le haut de leur berge.

Dans la lignée de cet objectif, le PLU tient compte des secteurs potentiellement humides, (de classe 1, 2 et 3) répertoriés notamment dans le bois de Notre Dame et le long du ru du Réveillon, par un zonage de ressources naturelles (N). En ce qui concerne, celles localisées dans le tissu urbain de certains lotissements, le règlement limite leur constructibilité à des extensions.

La volonté communale est de préserver les mares. L'analyse a mis en exergue leur localisation principalement dans le bois Notre Dame, dont le classement en zone N et en EBC intègre cette volonté.

De manière à préserver celles localisées sur le secteur de Maison Blanche (2AU) et sur le secteur de Pontault (1AU), le PLU propose, dans le cadre de leur Orientation d'Aménagement et de Programmation respective, leur protection au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme. Au règlement, leur comblement est interdit ainsi que tous travaux susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des mares et mouillères existants.

Dans le cadre de la modification du PLU qui permettra l'ouverture à l'urbanisation de Maison Blanche, des prescriptions seront introduites afin de maintenir leur qualité hydraulique et biologique.

Dans le cadre des projets de développement de la commune (zones 2AU et 1AU), la gestion des nouvelles franges de l'urbanisation sera une préoccupation majeure. Les futures extensions seront réfléchies pour permettre une véritable valorisation de l'écotone.

Le présent PLU gère en effet sur le secteur 1AU les lisières permettant de « filtrer » les relations entre l'espace urbanisé et l'espace non-urbanisé pour réduire les incompatibilités entre les deux milieux. Il est imposé une transition paysagère par l'inconstructibilité des fonds de jardins et la réalisation de haies paysagères. Sur l'ensemble du territoire, les haies seront constituées d'essences locales et le thuya, le laurier sont interdits ainsi que les espèces invasives (bambou, renouées du Japon,...). Dans le cadre du règlement, il est conseillé l'implantation des clôtures de manière à favoriser le déplacement de la petite faune.

En complément à ces mesures, des continuités vertes seront intégrées dans le cadre des nouveaux projets ainsi que de nouvelles liaisons douces bordées de végétal pour organiser une continuité écologique entre anciens et nouveaux quartiers, et entre ville et campagne. Ce maillage vert, liant tous les éléments de biodiversité, renforcera ainsi les continuités écologiques existantes et créées : boisements, mares.

Cette action contribue à atteindre l'objectif général de préserver et de relier la biodiversité et les continuités écologiques en milieu urbain.

La commune souhaite s'investir durablement dans la préservation de l'environnement. Pour ce faire, elle a axé son PADD sur l'intégration de démarches environnementales dans une logique de développement durable, afin de préserver la qualité de vie de la commune.

Cette démarche se traduit dans le cadre du PLU par le maintien d'espaces verts perméables pour diminuer autant que possible les volumes de ruissellement. Un débit de fuite maximum est intégré ainsi que l'utilisation privilégiée de techniques alternatives de manière à limiter les apports d'eau pluviale dans les réseaux (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage, ...).

Le PLU favorise le tri sélectif des déchets, en rendant obligatoire la réalisation de locaux poubelles permettant le stockage des ordures.

En ce qui concerne l'aménagement sur Maison Blanche, la ville souhaite créer, avec le concours de la région, un projet innovant dans le cadre de l'élaboration d'une charte de qualité.

Cette opération d'aménagement intégrera des préoccupations environnementales qui concerneront, outre l'aspect des bâtiments :

- le traitement des eaux pluviales en surface grâce à divers techniques comme les systèmes de bassins tampons végétalisés et le principe de noues ou fossés drainant...
- l'utilisation d'énergies nouvelles, la réalisation d'éco-construction,....
- la mise en œuvre d'un accompagnement végétal de l'ensemble des voies et des espaces libres afin d'assurer une continuité végétale avec le Bois Notre-Dame.

Le règlement du PLU encourage, en outre, l'utilisation des énergies renouvelables et le recours aux techniques favorisant une meilleure performance énergétique des bâtiments.

De manière générale, l'utilisation des techniques de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, photovoltaïque, éoliennes) ou les moyens d'économies d'énergie liées à la forme des bâtiments et aux types de toitures sont facilités par le règlement dans la mesure où ils s'intègrent dans le contexte urbain et architectural.

Par ailleurs pour les constructions existantes, le règlement du PLU permet dans le cadre des dispositions générales, une dérogation aux articles 6, 7, 8 et 9 pour favoriser l'isolation thermique et phonique des constructions existantes.

Le PLU réaffirme les obligations de végétalisation des espaces libres sur les parcelles privatives, dans le cadre du règlement. Ces espaces verts privés et notamment les cœurs d'îlots du parc résidentiel contribuent à l'image végétale de Lésigny et constituent des éléments relais de biodiversité.

La commune de Lésigny souhaite préserver l'héritage patrimonial du territoire. Pour ce faire, outre la protection de son église aux Monuments Historiques, un dispositif est mis en place dans le PLU pour permettre de protéger les constructions jugées intéressantes, au travers de l'article-L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme.

Des prescriptions imposant leur protection sont apportées au règlement.

La commune cherche à jouer un rôle incitatif pour ce qui concerne la valorisation et la pérennité des grands domaines.

C'est pourquoi, le PLU poursuit un certain nombre de dispositions garantant de leur protection et de leur valorisation, en permettant l'aménagement et l'extension des constructions existantes dans la plupart des grandes propriétés foncières.

Orientation 5 :

Préserver la qualité et le cadre de vie des habitants.

En indiquant la poursuite et le renforcement des démarches de protection et de valorisation du patrimoine tant naturel que bâti dans l'orientation précédente, le PLU souligne l'intérêt des espaces patrimoniaux pour la sauvegarde de la qualité du cadre de vie de la commune.

Le PLU vise également à prendre en compte la sauvegarde de la forme urbaine et architecturale du centre ancien, en instaurant un périmètre de sauvegarde du patrimoine briard, au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme.

Au-delà de ces mesures protectrices, la préservation et la valorisation du cadre de vie s'inscrit dans divers projets communaux et notamment à travers :

- La finalisation du projet « Cœur de ville » qui porte en particulier sur la valorisation des espaces publics dans le respect des caractéristiques villageoises existantes et la redynamisation commerciale, l'amélioration de l'accessibilité au centre ville afin de doter la commune d'un centre ville plus adapté aux besoins des habitants.

- La poursuite de la politique active en matière d'équipements publics avec une nouvelle restauration scolaire dans l'école du Parc, la restructuration de l'Entre Deux Parcs, l'extension de l'espace culturel, l'extension de la mairie et une nouvelle salle de gymnastique près du collège.

- La mise en œuvre des mesures préventives supplémentaires avec la poursuite de la gestion du bruit et l'élaboration d'une carte de bruit visant à réduire l'exposition aux nuisances sonores et à préserver et créer des zones calmes.

- L'amélioration des conditions de déplacements par le biais de l'élaboration d'un Plan de Mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces Publics.

- L'équipement du territoire en très haut débit (fibre optique), au côté du Conseil Général de Seine-et-Marne. Ainsi, le PLU impose aux constructions, travaux, installations et aménagements, de prendre en compte les besoins en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, dans les articles 4 et 16 du règlement.

La traduction de ces orientations d'aménagement passe par l'application d'un zonage et d'un règlement particulier pour chacun des secteurs de la ville.

Les choix effectués pour le zonage et le règlement sont détaillés au chapitre suivant de ce rapport de présentation. Ces choix apportent une réponse aux enjeux liés à l'amélioration de la situation économique sur la commune, à la mixité urbaine et sociale ainsi qu'à l'amélioration des déplacements et du cadre de vie dans les objectifs de développement durable.

De l'ensemble de ces réflexions et propositions, il en est résulté un débat en Conseil Municipal du 25 janvier 2013, au terme duquel le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été validé par les élus. Les orientations présentées précédemment ont donc été retenues.

Une démarche participative au cours de l'élaboration du projet de ville

L'élaboration du projet de ville (matérialisé par le PADD) se fonde, d'une part, sur une analyse prospective des besoins et d'autre part, sur la prise en compte des normes et prescriptions de portée supérieure.

La mise en œuvre de la concertation avec la population et de l'association avec les personnes publiques a permis de nourrir la réflexion. Cette démarche participative apparaît comme le moyen de s'assurer de la recherche permanente d'un équilibre, dans le projet urbain, entre un développement maîtrisé de la ville et la préservation de la qualité du cadre de vie, en intégrant les attentes des acteurs intéressés par le devenir du territoire de Lésigny (population, chambre de commerce et d'industrie, Etat, communes voisines, Syndicat des Transports d'Ile de France, etc.).

Les études relatives à la révision du POS/PLU se sont déroulées dans le cadre de la concertation avec la population et les associations agréées au titre de l'article L.121-5 du Code de l'Urbanisme, qui ont souhaité être associées. La consultation des habitants sur l'avenir de leur commune s'est réalisée sous la forme de deux réunions publiques, d'une exposition publique et de plusieurs articles dans la presse municipale et le site internet, permettant de sensibiliser les habitants aux enjeux liés à l'élaboration du PLU.

Les réunions publiques et l'exposition publique se sont tenues aux dates suivantes :

- Réunion publique : 1^{er} février 2013
- Réunion publique : 1^{er} juillet 2013
- Exposition publique : 2 juillet / 15 septembre 2013

Les réunions avec les associations agréées au titre de l'article L.121-5 du Code de l'Urbanisme qui ont souhaité être associées se sont tenues aux dates suivantes :

- Associations de protection de l'environnement : 23 avril 2013 et 17 décembre 2013
- Commerçants, associations et présidents de copropriétés : 16 janvier 2013
- Propriétaires des »Grands Domaines « : 24 avril et 4 juillet 2013

L'Etat a remis un Porter à Connaissance comportant les informations nécessaires à l'exercice des compétences de la commune en matière d'urbanisme. Ce document rassemble notamment les informations concernant les diverses administrations intéressées par l'élaboration du PLU.

Les articles L.121-4, L.121-5, L.123-6, L.123-7 et L.123-8 du Code de l'Urbanisme indiquent la liste des Personnes Publiques Associées et consultées pouvant intervenir et faire part de leur avis. La municipalité a donc invité les personnes publiques à deux réunions d'association :

- La première réunion en date du 3 décembre 2012 a eu pour objet de présenter le diagnostic et l'état initial de l'environnement, ainsi que les grands thèmes du PADD.
- La seconde réunion en date du 24 juin 2013 a présenté l'avancement du PLU dans son ensemble et la justification des dispositions réglementaires.

1.3. LA RECHERCHE D'UN EQUILIBRE DANS LE PROJET URBAIN

Le PADD offre une vision générale de l'engagement de la ville face aux différents enjeux recensés sur son territoire.

Les différentes actions et orientations retenues par la commune de Lésigny expriment la volonté d'assurer une cohérence entre, d'une part, le fonctionnement et l'attractivité de la ville, et d'autre part, la qualité de son cadre de vie et de son environnement paysager. Son objectif consiste à rechercher un équilibre des services, des activités, du logement, des équipements, des espaces paysagers dans et entre les quartiers, afin de constituer un bassin équilibré de vie, d'habitat et d'emploi. Les orientations définies concourent à cette recherche d'équilibre dans leur mise en œuvre simultanée.

Il s'agit, dans certains cas, de maintenir des équilibres déjà constitués sur le territoire. Il peut s'agir, aussi, de pallier aux dysfonctionnements observés dans les quartiers ou à l'échelle de la ville. Le maintien ou la recherche de ces grands équilibres nécessitent un travail régulier d'évaluation et d'appréciation des enjeux fondamentaux qui se posent à l'échelle de la commune.

CHAPITRE 2

LES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES DU PLU ET JUSTIFICATIONS DES CHANGEMENTS APPORTES

Les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme de Lésigny ont été élaborées pour répondre aux objectifs d'urbanisme, que la ville s'est fixée dans son projet urbain tel qu'il est présenté dans le document intitulé « Projet d'Aménagement et de Développement Durables » et justifié au chapitre 1 du présent document.

Les dispositions réglementaires du PLU, qui se situent dans le règlement écrit et les documents graphiques, répondent en outre dans leur organisation et leur contenu aux exigences du Code de l'Urbanisme tel qu'il a été remanié par la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite loi SRU, ainsi que les trois décrets d'application du 27 mars 2001 qui ont considérablement modifié le droit de l'urbanisme.

Le règlement du PLU prend en compte ces éléments, et notamment les dispositions supra-communales, conformément à l'article L.121-2. La règle d'urbanisme s'articule, en particulier, avec les principales orientations définies par les documents de planification supra-communaux et communaux déjà élaborés sur le territoire de Lésigny, tels que le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France approuvé par l'État par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013, le SCOT de la Frange Ouest du Plateau de Brie approuvé le 27 novembre 2012 et le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2014.

Le PLU prend également en compte l'ensemble des populations vivant sur le territoire communal ou appelées à y venir, notamment pour des raisons économiques. Les différents types d'occupations de sol sont recensés et intégrés au projet communal, lequel comporte un diagnostic, les besoins, et les traduit en termes d'utilisation du sol.

Dans le cadre de cette révision, les avis et observations des habitants et de différentes personnes privées et publiques concernées ont été sollicités.

La délimitation des zones du PLU de Lésigny répond aux objectifs de traduire les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) tout en se fondant sur les caractéristiques géographiques et urbaines qui caractérisent l'identité du territoire communal, notamment de ses quartiers.

Le zonage du PLU s'est attaché à traduire les réalités et les spécificités du tissu urbain existant, les secteurs de renouvellement urbain potentiels, la diversité des formes, des hauteurs et des fonctions urbaines présentes sur le territoire. Il intègre également les enjeux d'un développement durable :

- en permettant aux constructions existantes d'évoluer,
- en définissant des règles d'implantation compatibles avec une architecture bioclimatique et de meilleures performances énergétiques des constructions,
- en protégeant les zones naturelles et les continuités écologiques.

Cette application conduit à l'élaboration d'un plan de zonage. Celui-ci, divisé en sept zones urbaines, deux zones d'urbanisation future et deux zones naturelles, couvre l'ensemble du territoire communal :

- une zone UA qui intègre les territoires centraux de Lésigny
- une zone UB qui intègre un habitat individuel
- une zone UC qui intègre un habitat mixte
- une zone UD, qui intègre un habitat individuel principalement groupé
- une zone UI qui intègre les territoires économiques
- une zone UL qui intègre les secteurs urbanisés des châteaux, de l'Entre Deux Parcs et du groupe scolaire du Parc
- une zone UR qui intègre l'emprise d'infrastructures routières
- une zone 1AU, zone d'urbanisation future, route de Pontault à usage mixte
- une zone 2AU, zone d'urbanisation future de Maison Blanche à usage mixte
- une zone A, zone agricole
- une zone N, zone naturelle qu'il convient de préserver

Si le présent PLU assure globalement la continuité des grandes orientations d'aménagement que la ville avaient déjà été définies dans le cadre des documents d'urbanisme qui régissent actuellement le territoire communal (PLU de 2004, POS de 2001 sur le secteur route de Pontault), le plan de zonage intègre de nouvelles zones notamment économiques, de loisirs et agricoles, dont les secteurs spécifiques attachés à chacun d'eux sont reconduits.

Dans ce cadre, les périmètres des zones d'habitat (UB, UC et UD du PLU de 2004) sont inchangés. La seule modification concerne la zone UB qui intègre un nouveau secteur UBc. Celui-ci vise la restructuration du site de l'ancienne école de l'Orée pour permettre un renouvellement urbain.

Le périmètre de la zone UA du PLU de 2004 est réduit puisqu'il n'inclut plus les pôles économiques de la commune (UAX, UAc1 et UAc2 du PLU de 2004). Désormais, il englobe uniquement le centre ville ancien et intègre le centre ville nouvellement rénové (classé AUa et AUc au PLU de 2004), dans lequel la diversité des fonctions est autorisée.

La zone UI constitue une nouveauté puisqu'elle regroupe les secteurs économiques de la commune, classés dans la zone centrale UA au PLU de 2004 (UAX, UAc1 et UAc2). Les secteurs spécifiques attachés à chacun d'eux sont reconduits.

La zone UL constitue une nouveauté puisqu'elle regroupe principalement les secteurs construits de loisirs de la commune, classés dans la zone naturelle N au PLU de 2004 (Nb, Ne, Ng1, Nh2, et Ni2). Les secteurs spécifiques attachés à chacun d'eux sont reconduits.

Le périmètre de la zone UR du PLU de 2004 qui intègre notamment la RN104 est reconduite.

Le périmètre de la zone d'urbanisation future 1NAb du POS de 2001 (du fait de l'annulation du Schéma Directeur de la Frange Ouest du Plateau de Brie de 1999) est reconduit sur le secteur de la route de Pontault. Il est dorénavant baptisé 1AU dans le cadre du PLU.

La zone A constitue une nouveauté puisqu'elle regroupe les secteurs naturels réservés à l'exploitation agricole et à l'élevage, classés dans la zone centrale N au PLU de 2004 (Nb, Nd et Ng2). Les secteurs spécifiques attachés à chacun d'eux sont reconduits.

Avec la loi ALUR qui restreint considérablement les possibilités de construire dans les zones naturelles et forestières, le périmètre de la zone naturelle N du PLU de 2004 est réduit puisqu'il n'inclut plus les secteurs urbanisés des grands domaines.

Le présent PLU tient compte des dispositions supra-communales pour le secteur de Maison Blanche qui classent ce secteur en zone d'urbanisation future et en particulier le nouveau SDRIF approuvé par l'État par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013, et le SCOT de la Frange Ouest du Plateau de Brie approuvé le 27 novembre 2012.

Dans ce cadre, ce secteur aujourd'hui classé en zone agricole NC au POS de 1987 (du fait de l'annulation du Schéma Directeur de la Frange Ouest du Plateau de Brie de 1999) retrouve dans le cadre du présent PLU, une vocation d'urbanisation future pour notamment insuffler à la commune une dynamique démographique et économique.

- Un **secteur UAa** qui englobe le secteur du village d'origine, protégé au titre de l'article L 123-1-5 7^{ème} du Code de l'Urbanisme où seules sont autorisées les extensions. Ce secteur ne comprend plus la partie Sud de la rue de la Fontaine dont la qualité architecturale se rapproche davantage de celle du secteur UAb et une petite partie de l'opération « cœur de ville » non encore réalisée.

- Un **secteur UAb** qui englobe des constructions plus récentes situées globalement en premier rang le long de la rue de Villardeau. Un ajustement de la limite a été réalisé pour inscrire toute l'opération « cœur de ville » dans un même secteur (UAc). Son périmètre est élargi aux parcelles situées rue de la Fontaine.

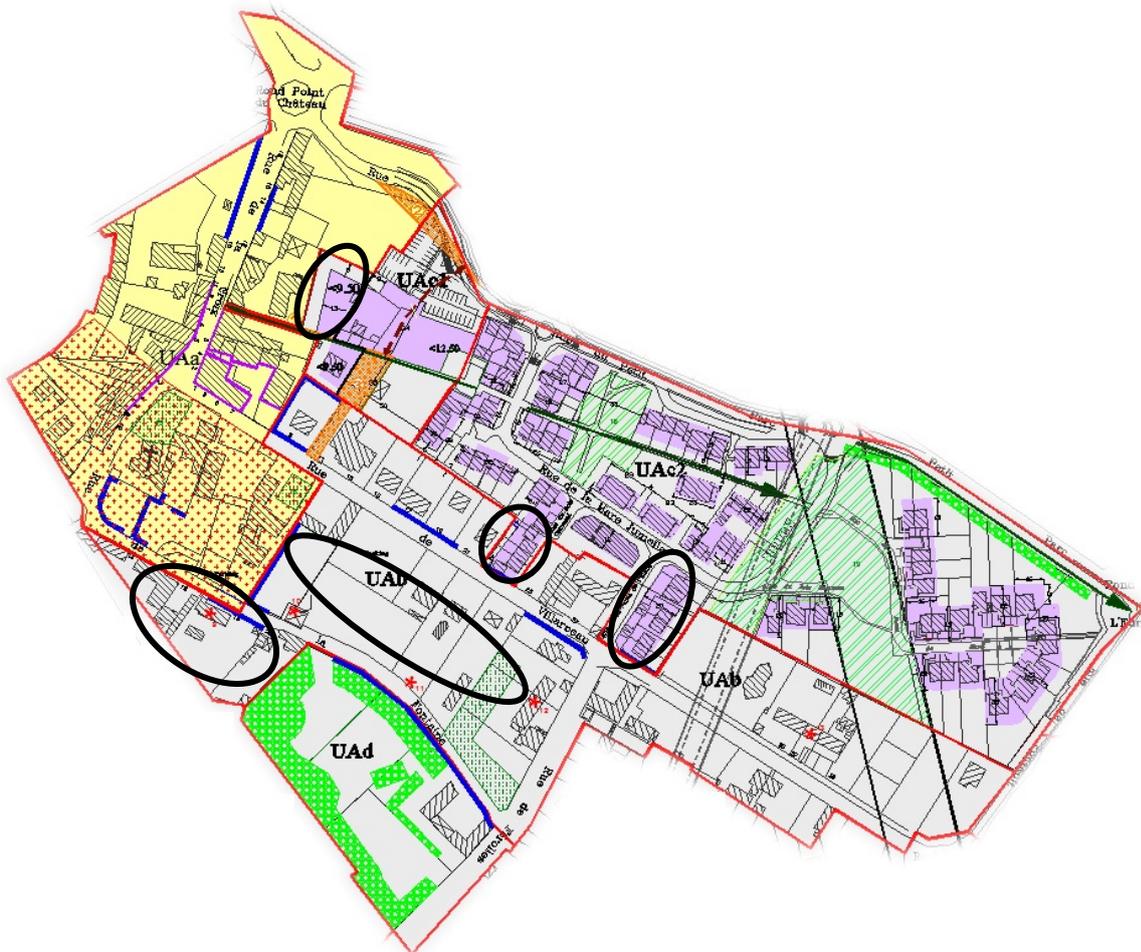
- Un **secteur UAc** qui englobe les nouveaux secteurs construits du « cœur de ville » en un sous-secteur UAc2 et ceux non encore bâtis situés derrière la poste dans un sous-secteur UAc1. Au PLU de 2004, ces sous-secteurs correspondent aux secteurs UAa et AUc. Le sous-secteur UAc1 intègre désormais l'emprise constructible du cœur de ville située en UAa au PLU de 2004 pour faciliter la lisibilité du projet et son instruction.

Le présent PLU conserve également la limite des hauteurs, c'est à dire 9,50m pour les parcelles situées dans la continuité du centre ancien et 12,50m pour celles situées dans la continuité des nouvelles opérations.

Par rapport au PLU de 2004, le présent PLU pour laisser plus de souplesse à ce projet supprime l'emprise à dominante minérale, sans étendre l'emprise constructible qui reste inchangée.

Le principe de liaison douce vers la rue de la Croix traversant la zone constructible est gardé, car le gabarit du cheminement n'est pas arrêté à ce jour. Par ailleurs, ce principe laisse également la possibilité de réaliser une construction en surplomb. Dans le même esprit, il est ajouté un principe de desserte automobile depuis la rue du Petit Parc car son gabarit n'est pas acté à ce jour.

- Un **secteur UAd** qui englobe des terrains très peu construits le long de la rue de la Fontaine. Ils sont destinés à un usage d'habitat peu dense du fait notamment de leur caractère paysager dans la continuité du Parc du Château et de leur classement en zone humide probable de classe 3. Ce secteur a fait l'objet d'une réduction périmétrale sur les terrains situés au Sud de la rue de la Fontaine.



2.2. LA ZONE UB

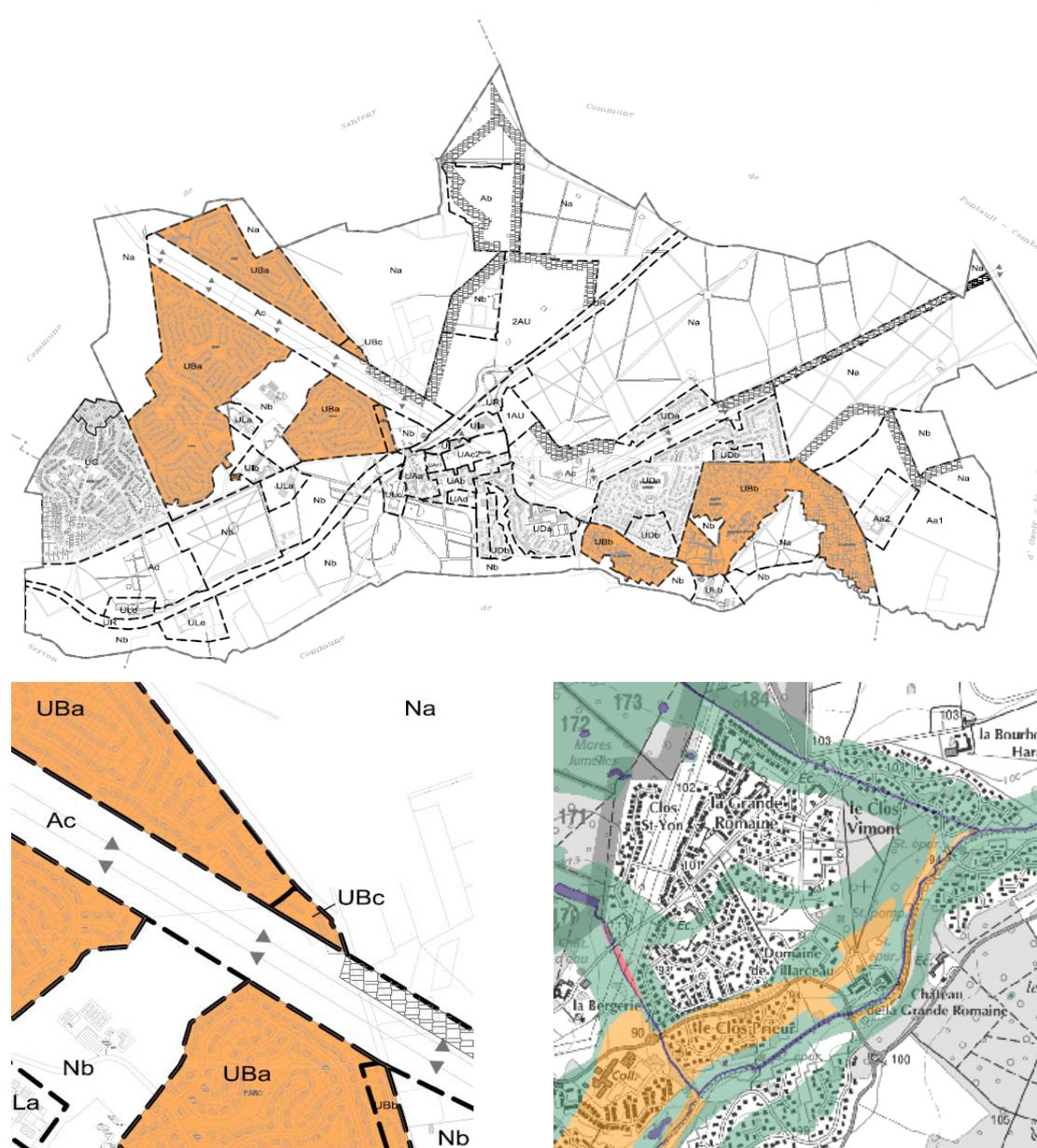
La zone UB, d'une superficie d'environ 140 hectares, représente 14% du territoire. Elle est essentiellement composée d'un habitat pavillonnaire de bonne qualité, réalisé sous la forme de lotissements. Elle présente une densité qui permet une garantie paysagère à préserver, d'autant que certains de ses terrains sont concernés par des zones humides de classe 2 et probable de classe 3 (secteurs UBb).

Le périmètre de la zone UB est inchangé et les deux secteurs qui existaient au PLU précédent sont maintenus en fonction de leurs possibilités d'aménagement et de leur densité.

- Le secteur UBa englobe l'opération de l'Orée et du Parc.
- Le secteur UBb recouvre les opérations de la Grande Romaine, du Clos Vimont, du Clos Prieur et de la résidence d'Ozoir.

La zone UB comprend désormais un nouveau secteur UBc sur le secteur de l'ancienne école de l'Orée pour permettre la réalisation de logements spécifiques pour les personnes âgées.

Le règlement de cette zone au même titre que le règlement précédent montre une volonté, sur des secteurs aujourd'hui achevés, de préserver leur ambiance résidentielle paysagère.

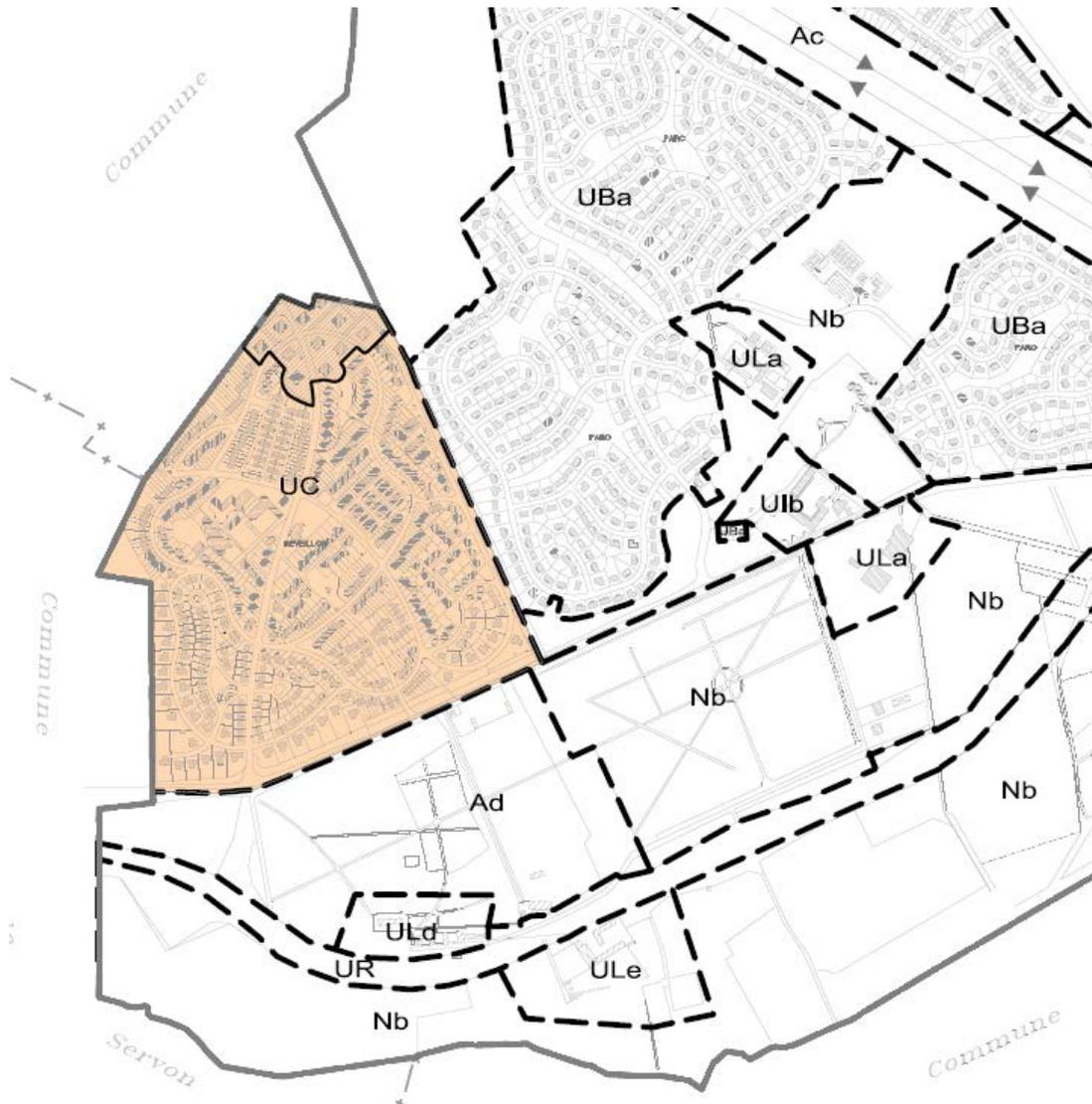


2.3. LA ZONE UC

La zone UC, d'une superficie d'environ 42 hectares, représente 4,2% du territoire. Il s'agit de l'ancienne Z.A.C. de Grattepeau réalisée dans les années 1970, selon un plan de masse et dénommée aujourd'hui « Résidence du Réveillon ».

Cette zone accueille aujourd'hui une diversité résidentielle où tous les types d'habitat sont représentés : maisons individuelles sur de grandes parcelles paysagères, maisons de ville sur des parcelles « en lanières » ayant des façades sur rue de moins de 5 mètres, et dont un certain nombre d'entre elles correspondent à des « chalandonnettes » et dix petits collectifs d'une hauteur à R+4.

Le périmètre de la zone UC est inchangé.



2.5. LA ZONE UI

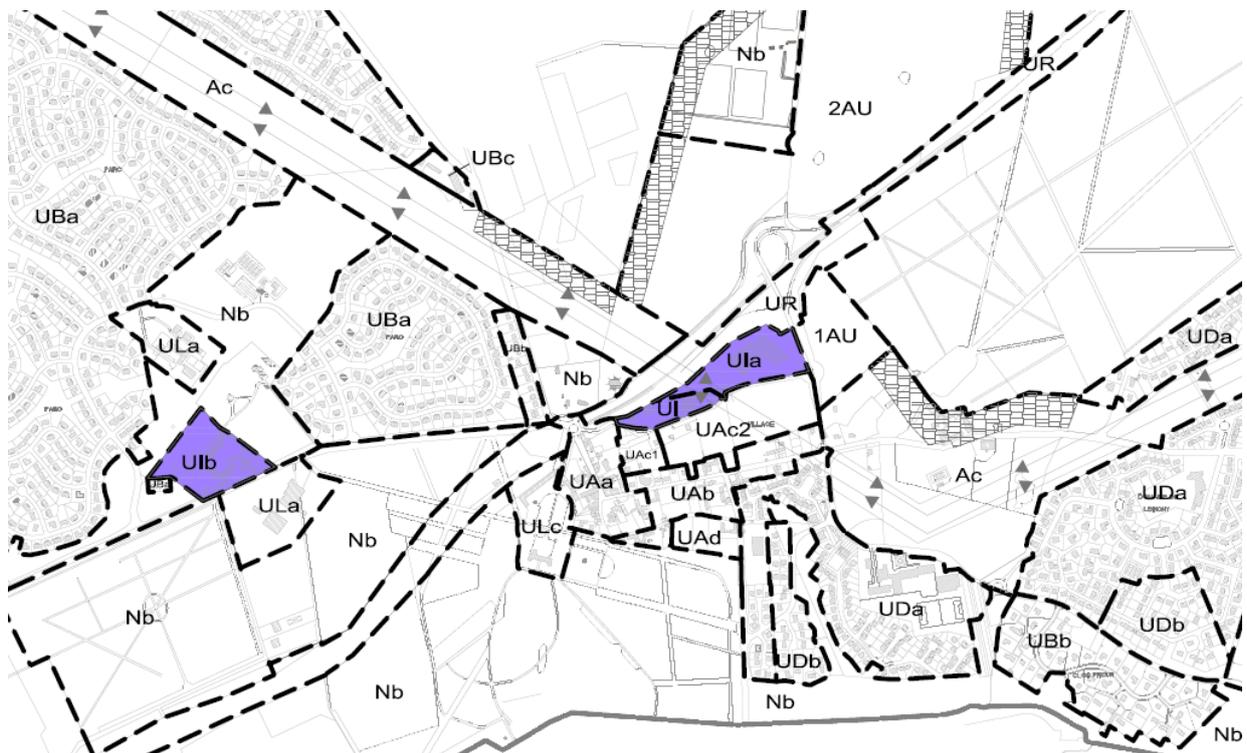
La zone UI, d'une superficie d'environ 6 hectares, représente 0,6 % du territoire. Il s'agit d'une nouvelle zone du PLU qui regroupe les différents secteurs économiques de la commune.

Elle intègre trois secteurs (UI, U1a et UIb).

La zone UI correspond à la zone d'activités de la rue du Petit Parc, classée au PLU de 2004 en secteur UAx.

Le secteur U1a correspond au centre commercial de la Fontaine, classé au PLU de 2004 en secteur UAc2.

Le secteur UIb correspond au centre commercial du Parc, classé au PLU de 2004 en secteur UAcl.

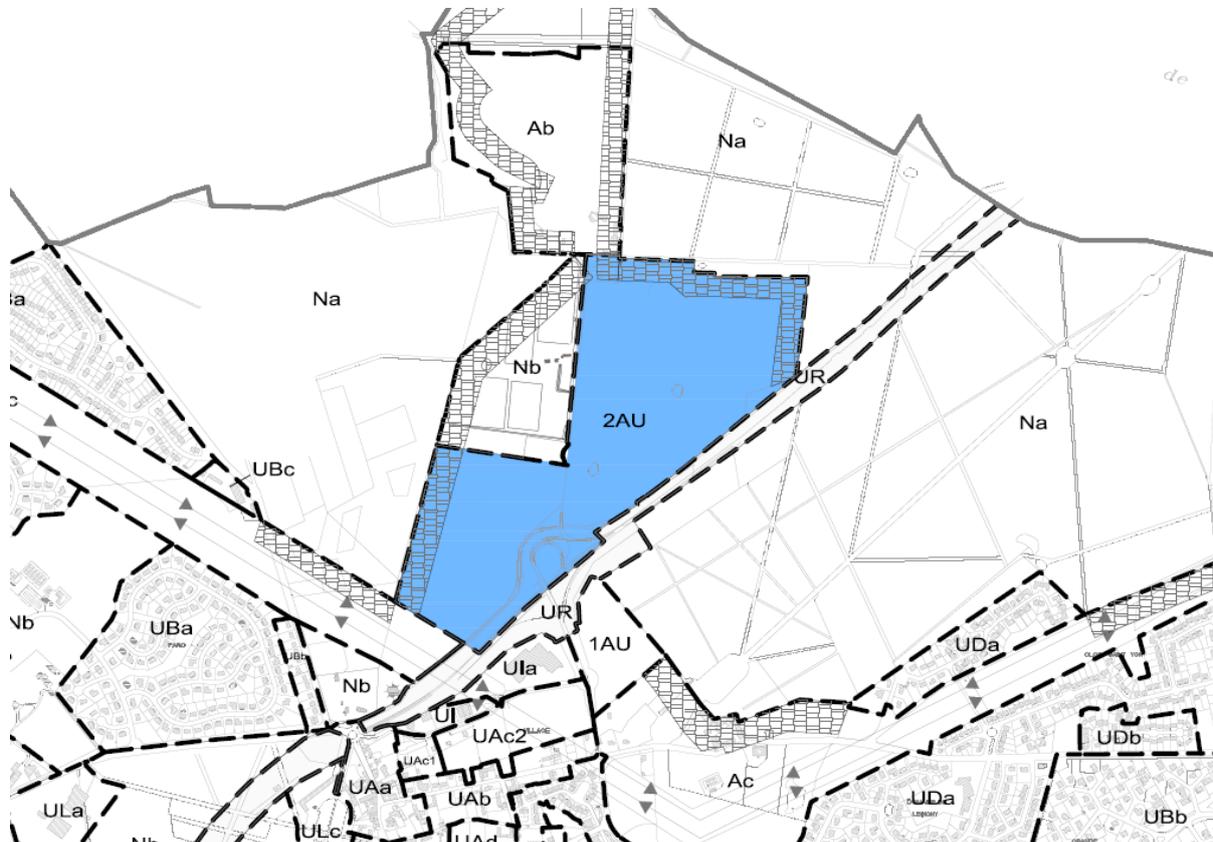


2.9. LA ZONE 2AU

La zone 2AU, d'une superficie d'environ 35 hectares, représente environ 3,5% du territoire communal. Située le long de la Francilienne sur le secteur de Maison Blanche, elle correspond aujourd'hui aux deux pastilles d'urbanisation préférentielle inscrites au Schéma Directeur de la Région Ile de France approuvé par l'État par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013.

Cette zone, inscrite au SCOT de la Frange Ouest du Plateau de Brie, est vouée à l'accueil d'un quartier mixte sous forme d'opérations d'aménagement exemplaires en termes de développement durable. Elle fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée par l'élaboration d'une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme qui définira les conditions d'aménagement et les règles d'urbanisme. Son ouverture à l'urbanisation est également subordonnée à la prise en compte de la protection et de la mise en valeur des paysages d'entrées de ville (article L.111-1-4 du code de l'urbanisme). Dans le cadre de ces études, cette zone fera l'objet de dispositions particulières en termes de nuisances, sécurité, qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages.



2.10. CHOIX RETENUS POUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Outre la division du territoire en zones, le PLU peut prévoir des dispositions particulières qui viennent se superposer au zonage. Il s'agit, notamment :

2.10.1 - Secteurs d'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Ainsi que le prévoit le Code de l'Urbanisme, modifié par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, le PLU peut comporter des Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Ces orientations peuvent, en cohérence avec le PADD, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. Ces orientations d'aménagement peuvent être élaborées pour des secteurs ou des quartiers nécessitant une restructuration ou une mise en valeur. Elles sont complémentaires aux dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique.

Deux secteurs d'Orientations d'Aménagement sont retenus sur le territoire de Lésigny et font l'objet d'un document graphique spécifique dans le dossier du PLU (Pièce n°3).

Ils ont pour finalité un aménagement global des secteurs. L'objectif, pour la plus importante en termes de superficie, est d'aboutir à la réalisation d'un quartier durable à vocation mixte sur le secteur de Maison Blanche. Pour l'autre sur le secteur route de Pontault, la finalité est de renouveler un secteur communal en entrée de ville, dans la continuité du centre ville et de le dynamiser d'occupations de sols et de paysage intégrés aux ambiances urbaines et végétales limitrophes.

Les principaux motifs qui conduisent à la définition de ces Orientations d'Aménagement sont les suivants :

- **Organiser la trame urbaine et paysagère**, en prévoyant de nouvelles capacités de construction et cela dans le respect des environnants.
- **Structurer autour de nouveaux espaces paysagers** des liens écologiques avec les environnants.
- **Veiller à la bonne gestion des déplacements**, en indiquant la localisation et les caractéristiques vers une desserte globale des secteurs.

2.10.1.1. Le secteur de Maison Blanche

Ce secteur, d'une superficie d'environ 35 hectares, est adossé à la forêt domaniale, dont il devra préserver la lisière boisée.

Le projet municipal sur ce site est de développer un nouveau quartier d'habitat et d'emplois, accessible à tous, où la qualité de vie et l'application de principes de développement durable restent des objectifs prioritaires.

L'ambition est de contenir l'étalement urbain par une densité maîtrisée en créant un quartier de demain dans une démarche éco exemplaire en matière de construction durable, d'efficacité énergétique et de réduction des Gaz à Effet de Serre.

Sur ce secteur, il est programmé un pôle économique en bordure de la RN104 et une offre résidentielle en arrière-plan. Elle sera diversifiée pour répondre à des objectifs de mixité sociale et pour permettre un parcours résidentiel plus complet sur la commune.

Ce nouveau parc résidentiel, évalué à environ 250 logements supplémentaires, s'inscrit en matière de densité dans une logique de 35 logements à l'hectare, par l'utilisation de formes et de typologies urbaines variées et une répartition étudiée en fonction de la proximité des équipements.

Ce nouveau quartier sera connecté au reste de la ville par les transports en commun et des cheminements doux, reliés notamment aux équipements et au centre ville.

Les mares existantes seront prises en compte et insérées dans les corridors biologiques. L'intégration paysagère du nouveau quartier sera particulièrement étudiée notamment ses franges, de manière à ne pas interrompre les écosystèmes existants de la forêt de Notre Dame. C'est la raison pour laquelle, ont été dessinés des « corridors » et des « barreaux » paysagers pour également préserver les vues sur la forêt et apporter une valorisation paysagère depuis la RN104.

2.10.1.2. Le secteur dit de « route de Pontault »

Ce secteur, d'une superficie d'environ 3,5 hectares, est situé en entrée de ville le long de la route de Pontault (RD356). Il est aujourd'hui occupé par une friche paysagère que la ville souhaite maîtriser pour garantir un urbanisme, un paysagement et une architecture cohérents à la hauteur de sa localisation.

L'ambition sur ce site est de terminer cette entrée de ville en constituant un nouveau quartier à dominante résidentielle, dans la continuité du centre ville, en vis-à-vis du centre commercial de la Fontaine, dans l'arrière-plan paysager de la forêt domaniale de Notre Dame. L'enjeu est également de désenclaver ce secteur et de le réinscrire dans la grande trame viaire communale. Il est également prévu une desserte douce vers la forêt domaniale de manière à apporter aux habitants du centre ville un accès pacifié à la forêt.

Le zonage et le règlement applicables intégrant ces terrains ont été prescrits dans une logique de valorisation, dans l'objectif de ne pas créer de bouleversements dans les équilibres naturels limitrophes.

2.10.2. Les Emplacements Réservés

Conformément à l'article L 123-1-8° du Code de l'Urbanisme, la commune peut fixer, dans son PLU, les Emplacements Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, ainsi qu'aux espaces verts. Ces emplacements réservés sont repérables sur les documents graphiques et le numéro qui est affecté à chacun d'eux renvoie à une liste qui figure en annexe du règlement.

Cette liste indique la collectivité bénéficiaire de la réserve et sa destination.

L'inscription d'un Emplacement Réservé rend inconstructible les terrains concernés pour toute autre utilisation que celle prévue dans la liste.

En contrepartie, le propriétaire d'un terrain réservé peut mettre la collectivité bénéficiaire de la réserve en demeure d'acquérir son bien en application de l'article L 123-17 du Code de l'Urbanisme.

Les Emplacements Réservés prévus à Lésigny au nombre de 3 représentent une superficie d'environ environ 1 365m². Ils concernent essentiellement des aménagements de voirie et de stationnement.

(Article L.123.17 du Code de l'Urbanisme)

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Superficie approchée
1	Aménagement d'un accès	Commune	179 m ²
2	Amélioration tracé voie du Petit Parc	Commune	462 m ²
3	Aménagement d'un parking public	Commune	724 m ²

2.10.3. Les Espaces Boisés Classés

Conformément à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme, les PLU peuvent classer les espaces boisés, les bois, les forêts et les parcs à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les Espaces Boisés Classés (E.B.C.) à Lésigny représentent globalement une superficie d'environ 380 hectares dans le PLU. Ils concernent principalement les grandes entités boisées existantes et plus particulièrement la forêt Notre Dame, le bois de la Grande Romaine, une partie du parc du château, de la Jonchère et du golf.

Ceux-ci sont délimités aux plans de zonage par une trame particulière, et les dispositions qui leur sont applicables sont rappelées à l'article 13 du règlement des zones UA, UB et N.

En application des dispositions de l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, tout défrichement de ces espaces est interdit, et les coupes et les abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable. En outre, seuls peuvent être admis des aménagements et des installations légères nécessaires à l'accueil du public, dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère de ces espaces.

Il s'agit d'une protection forte, qui ne peut être supprimée ou réduite que dans le cadre d'une procédure de révision du PLU (article L 123-13 du Code de l'Urbanisme).

L'ensemble des Espaces Boisés Classés (EBC) répertoriés au PLU en vigueur est conservé. Seuls deux d'entre eux, d'une superficie de 760 m² localisés en centre ancien, ont été remplacés par des Espaces Verts à Protégés, protection moins contraignante pour leur entretien ou encore leur accessibilité.

Par ailleurs, à la demande de RTE, les EBC situés sous la ligne haute tension à 63 kv ont fait l'objet d'un déclassement pour tenir compte des servitudes relatives à son passage. La largeur à déclasser de mètres 20 mètres de part et d'autre de l'axe de la ligne 63kv, entraîne une perte de 10 800m² d'EBC sur le secteur du golf et de l'Entre Deux Parcs.

2.10.4. Massif boisé de plus de 100 ha

La commune de Lésigny comporte un espace boisé appartenant à une entité de plus de 100 hectares. Il s'agit de la forêt domaniale de Notre Dame. Ainsi le PLU protège ce massif par la délimitation au document graphique d'un principe d'inconstructibilité dans une bande de 50 mètres. Cette prescription est également reportée au règlement dans la zone naturelle (N) et dans les deux zones d'urbanisation future (1AU et 2AU).

2.10.5.- Les éléments de patrimoine à préserver au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme

Conformément à l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme, les PLU peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Cette protection a pour effet de subordonner la délivrance des autorisations d'urbanisme à un objectif de conservation et de mise en valeur du bâti et du patrimoine paysager.

Ces éléments sont repérables sur les documents graphiques 5.1 et 5.2 et le numéro qui est affecté à chacun d'eux renvoie à une liste qui figure en annexe du règlement.

A Lésigny sont préservés au titre de cet article :

Le bourg originel, quelques bâtiments dont les châteaux et des murs anciens

Dans le cadre du PLU, il est instauré un périmètre de protection sur l'ensemble du bourg d'origine et qui concerne le secteur UAa. Ce secteur, qui apparaît d'emblée par l'ancienneté de son bâti, a pour caractéristique d'avoir conservé son caractère villageois et son échelle. Resté à l'écart des développements résidentiels, il présente un urbanisme de type briard et des éléments architecturaux traditionnels, dont certaines maisons briardes réhabilitées. Cette disposition vise à maintenir sa qualité urbaine et architecturale pour préserver l'image et l'identité du bourg de Lésigny.

Un certain nombre de bâtiments ont également été répertoriés pour être protégés, dont le château de Lésigny, le château de Maison Blanche, la ferme des Hyverneaux, un pigeonnier, Cette disposition vise à maintenir les grands repères historiques du territoire. Dans la lignée de cet objectif, certains puits qui marquent fortement l'image du centre bourg méritent également d'être protégés et préservés.

Dans la lignée de cet objectif, le PLU reconduit la protection d'un certain nombre de murs briards anciens à protéger et identifiés au centre ancien et le long des grands domaines de Lésigny.

Des prescriptions visant leur protection sont apportées à l'article 11 du règlement de la zone UA et N.

Des arbres remarquables, alignements végétaux et espaces paysagers

Le PLU intègre des éléments de patrimoine végétal jouant un rôle important dans le paysage communal. Il s'agit notamment des nouveaux aménagements paysagers de l'opération « Cœur de ville », d'allées plantées, de fonds parcelaires ou encore d'un verger inséré dans le lotissement du Clos Prieur, de quelques arbres remarquables isolés,... qui participent à la trame verte de Lésigny.

La préservation de ces éléments garantit le maintien de la biodiversité sur le territoire.

Les dispositions relatives à cette protection figurent à l'article 13 du règlement des zones UA, UB et N.

Des mares

Sur les secteurs opérationnels, le PLU protège l'existence et la qualité hydraulique et biologique des mares par leur inscription « éléments de patrimoine à protéger » qui jouent également un rôle dans la biodiversité du territoire.

2.10.6. Les secteurs de sensibilité archéologique

Sont applicables, sur l'ensemble du territoire de la commune les prescriptions de la loi du 27 septembre 1941, validées par ordonnance du 13 septembre 1945 dont l'article 14 prévoit la déclaration immédiate de toute découverte fortuite à caractère archéologique, ainsi que les dispositions de la loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 protégeant les terrains contenant des vestiges archéologiques.

La Direction des Antiquités Historiques (Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Ile-de-France, Château de Vincennes, Donjon du Vieux Fort, avenue de Paris 94300 Vincennes) et la Direction des Antiquités Préhistoriques de la Région d'Ile-de-France (Palais de Chaillot, Arche de Paris – 75116 Paris) sont actuellement tenues d'être informées de tout projet, chacune en ce qui les concerne de toute découverte consécutive à des travaux qui seraient réalisés dans la commune.

En ce cas, si des terrains sont concernés par la présence de vestiges, il sera fait application de l'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme. Les constructions pourront y être refusées ou soumises à conditions spéciales si elles sont de nature à compromettre la mise en valeur ou la conservation desdits vestiges.

La **présence de sites archéologiques sur le territoire communal**, dont la préservation en place est impérative, est prise en compte par le PLU, qui les identifie aux documents graphiques n° 5.1 et 5.2 comme suit :

N°1 - Abbaye des Hyverneaux - vestige abbaye médiévale

N°2 - Eglise Saint-Yon - Edifice religieux médiéval, post médiéval et moderne (CIMh) Notons aussi les sites archéologiques pour lesquels la DRAC, service régional de l'archéologie demande à être consulté pour avis sur tous les projets de travaux susceptibles de porter atteinte au sous-sol

N° 2 - Les abords de l'Eglise Saint-Yon

N° 3 - La Jonchère - château

N° 4 - La Sous carrière - château

N° 5.- L'abbaye de Monthéty

En dehors de ces secteurs identifiés, le service régional de l'archéologie devra être saisi pour avis de toutes les autorisations d'utilisation du sol dont le terrain d'assiette est supérieur à 5 000 m².

La cartographie des secteurs pour lesquels conformément au décret 86/192, le service régional de l'archéologie devra être saisi ou consulté pour avis de toutes les utilisations du sol est présentée en annexe du rapport de présentation.

2.10.7. Les linéaires commerciaux

En réponse à la volonté de conforter le commerce et l'artisanat au centre ville, le PLU instaure des linéaires commerciaux protégés, pour lesquels le changement de destination des locaux occupés par du commerce et de l'artisanat situés à rez-de-chaussée est interdit. Ces linéaires, repérés au document graphique 5.2, sont situés rue de la Croix et rue de Villarceau.

2.10.8. Les périmètres de captages d'eau en activité

Le document graphique du PLU identifie le captage d'eau potable en cours d'activité situé dans le quartier de l'Orée et celui situé dans le quartier du Réveillon dont l'activité est suspendue pour le moment. Leurs périmètres de protection sont rappelés dans le chapitre « risques et protections » des zones UB et UC du règlement.

2.10.9. Des règles particulières de hauteurs

Le document graphique repère deux secteurs sur lesquels des règles particulières sont définies. Il s'agit de la hauteur de petits collectifs limitée à 12,50 mètres, situés dans la résidence du Cottage de Villarceau et dans le secteur du Réveillon.

CHAPITRE 3

LES MOTIFS DES REGLES APPLICABLES ET JUSTIFICATIONS DES CHANGEMENTS APPORTES

3.1. LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Avant de décrire les diverses dispositions de la règle d'urbanisme applicable sur le territoire de Lésigny, il convient de donner quelques repères afin de comprendre l'organisation du dossier de PLU et rappeler le contexte issu de la loi SRU dans lequel s'inscrit la règle d'urbanisme locale.

3.1.1. Les différentes pièces du dossier

Conformément à l'article R.123-1 du Code de l'Urbanisme, le dossier de PLU de Lésigny comprend :

- un rapport de présentation,
- un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- des Orientations d'Aménagement et de Programmation(OAP),
- un règlement,
- des documents graphiques,
- des annexes (listées aux articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'Urbanisme).

Bien que le corps même de la règle d'urbanisme applicable au terrain soit exprimé dans le règlement (pièce 4), les autres pièces du dossier de PLU sont importantes dans la mesure où leur contenu a des incidences sur les modalités d'occuper et d'utiliser le sol :

Le rapport de présentation est l'exposé des motifs du projet d'aménagement et d'urbanisme retenu dans le PLU.

Son rôle est également de présenter les raisons pour lesquelles il a été institué des dispositions encadrant le droit d'occuper ou d'utiliser le sol.

Il s'agit d'apporter des éléments de compréhension du contenu réglementaire de chaque zone, c'est-à-dire d'explicitier la règle d'urbanisme en éclairant en particulier les dispositions prévues par le règlement qui viennent en superposition du zonage et dont les effets se cumulent à l'application du règlement des zones.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit les orientations d'urbanisme générales retenues par la commune. Il expose les intentions sur lesquelles s'appuient le zonage et les règles prévus par le plan.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent des secteurs à enjeux identifiés dans la lignée du projet d'aménagement général, des orientations d'aménagement, voués à être mis en valeur, restructurés et aménagés. Elles sont illustrées par un schéma visant à expliquer les grandes lignes directrices d'aménagement à mener.

Les servitudes d'utilité publique sont indépendantes de la règle d'urbanisme. Elles s'imposent à toute demande d'occuper ou d'utiliser le sol. Selon leur nature, leurs effets sont variables et sont plus ou moins contraignants vis-à-vis des droits à construire.

3.1.2. Les dispositions générales du règlement

3.1.2.1. Le champ d'application territoriale de la règle

La règle d'urbanisme organisée par le PLU de Lésigny s'applique à l'ensemble du territoire communal.

3.1.2.2. Les autorisations préalables

Du fait de l'existence du PLU, un certain nombre d'autorisations et de déclarations sont requises pour engager des travaux autres que ceux encadrés par le permis de construire, la déclaration préalable, le permis de démolir qui sont, quant à eux, requis que la commune soit ou non dotée d'un document d'urbanisme.

3.1.2.3. Les autres législations d'urbanisme applicables

Des législations demeurent applicables, même lorsqu'une règle d'urbanisme est élaborée dans le PLU. Il s'agit, notamment, des articles d'ordre public contenus dans les règles générales d'urbanisme (article R 111-1 du Code de l'Urbanisme), ainsi que des législations énumérées précédemment et qui sont regroupées dans les annexes du PLU telles que les servitudes d'utilité publique. Ces législations peuvent restreindre les droits à construire, nonobstant les dispositions du PLU.

3.1.3. Présentation réglementaire du PLU

3.1.3.1. Les dispositions écrites du PLU

L'écriture réglementaire du PLU a évolué dans sa forme par rapport à celle du POS :

- d'une part, pour prendre en compte les difficultés de gestion au quotidien des autorisations d'urbanisme et s'adapter au projet de développement ;
- d'autre part, pour répondre aux nouvelles exigences du régime juridique des PLU tel qu'il est défini aux articles L.123-1 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme. Il peut être utile de préciser et de justifier les principales évolutions apportées à l'architecture générale du règlement.

Le règlement du PLU de Lésigny a donc été « repensé », dans son esprit, comme dans sa règle. En cohérence avec la politique globale définie au niveau supra-communal, l'un des principaux objectifs du PLU est de préserver, dans son fonctionnement et son aspect actuel tant architectural que paysager, la qualité du cadre de vie des quartiers de Lésigny, tout en poursuivant le développement harmonieux de la commune.

Pour répondre à cet objectif, il est indispensable de prévoir des règles d'urbanisme suffisamment fines et précises, afin de les mettre en cohérence avec les besoins et de les adapter au caractère particulier de la commune.

Les articles obligatoires (R.123.9 dernier alinéa du Code de l'Urbanisme)

Le règlement comprend seize articles. Seules sont obligatoires les règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives ; leur présentation peut être soit écrite aux articles 6 et 7, soit graphique. L'article 8, qui devait être réglementé obligatoirement dans les POS, peut désormais ne plus comprendre de règle.

Les articles 1 et 2 : Occupation et l'utilisation des sols (R.123.9 1° et 2° du Code de l'Urbanisme)

Les articles 1 et 2 du règlement concernent respectivement les occupations et utilisations du sol interdites et celles soumises à condition, alors que dans les POS, l'article 1 arrêtaient la liste des occupations du sol autorisées. Cette évolution s'inscrit dans la logique de la poursuite de l'objectif de mixité.

La mise en oeuvre réglementaire du projet urbain de Lésigny commence fondamentalement par la définition des occupations et des utilisations du sol interdites, ainsi que celles soumises à condition. Le contenu de l'article 1 cite limitativement toutes les interdictions, ce qui conduit à autoriser tout ce qui n'est pas interdit à cet article.

Les occupations et utilisations du sol ayant un impact fort ont donc été étudiées au cas par cas, en fonction des zones considérées. Il s'agit, en particulier, d'interdire ou de soumettre à certaines conditions restrictives les constructions dans les zones naturelles, les installations classées pour la protection de l'environnement, les installations et travaux divers....

La règle des articles 1 et 2 vise la mixité des fonctions. La pluralité des fonctions propre aux centralités est maintenue et développée, en particulier dans la zone centrale UA et dans les zones plus résidentielles avec l'autorisation d'implanter de façon maîtrisée les professions libérales pour répondre aux besoins des micro-sociétés. Cependant, les logements (sauf ceux de fonction) sont interdits dans les secteurs économiques (UI) en raison de leur vocation très spécifique.

L'article 3 : Accès et voirie (R.123.9-3° du Code de l'Urbanisme) permet de prévoir les modalités de création de voies nouvelles et de préciser les conditions d'accès aux voies, quelle que soit leur nature, privée ou publique. La notion de sécurité de tous les usagers de la voie constitue le principal motif des limitations administratives apportées par la règle.

L'article 3 du PLU n'ajoute, globalement, pas de réglementations supplémentaires à celles qui existaient dans le PLU actuel.

La notion de sécurité de tous les usagers de la voie constitue le principal motif des limitations administratives apportées par la règle.

L'article 4 : Desserte par les réseaux (R.123.9-4° du Code de l'Urbanisme)

La capacité des réseaux est un élément important dans la définition des choix d'aménagement. Les aménagements sur le terrain devront garantir l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public apte à recueillir ces eaux s'il existe.

Conformément aux prescriptions du SAGE du bassin versant de l'Yerres, l'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. De manière à limiter les apports d'eaux pluviales dans le réseau public, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage, ...). Pour l'excédent d'eau n'ayant pas pu être infiltré, stocké,... le débit de fuite maximum est de 1l/seconde/hectare.

Désormais, il est imposé pour les logements nouveaux, la réalisation de locaux de stockage des conteneurs réservés à la collecte sélective des déchets. Un local pour les encombrants est également imposé pour les constructions ou groupes de constructions au-dessus de 10 unités.

L'intégration des nouveaux réseaux de communication liés aux nouvelles technologies (NTIC) avec l'imposition de fourreaux supplémentaires est également prise en compte.

L'article 5 : Superficie des terrains (R.123.9-5° du Code de l'Urbanisme)

Dans la logique de la loi SRU favorable à la densification et de la promulgation de la loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), l'article 5 relatif à la taille des terrains ne peut fixer de règle.

Les articles 6, 7 et 8 : Règles relatives à l'implantation des constructions (R.123.9-6°,7° et 8° du Code de l'Urbanisme)

L'implantation des constructions par rapport aux voies, aux limites séparatives et aux constructions les unes par rapport aux autres, participe très largement à la définition de la forme urbaine. Elle détermine :

- la perception des espaces accessibles (perspectives depuis le domaine public ...) ;
- la lisibilité des espaces non accessibles (jardins privés, espaces entre les constructions,..) ;
- la perception des espaces non visibles (fond de parcelle, aération de cœur d'îlots...).

Ces règles permettent, en fonction des secteurs, de privilégier l'implantation à l'alignement favorisée dans les pôles de centralité notamment en zone UA et l'implantation souvent en retrait des voies et des limites séparatives ou au moins sur une des limites, notamment dans les quartiers pavillonnaires. Lorsque les constructions sont implantées en retrait, elles doivent respecter une distance variable. Ces dispositions ont pour finalité de préserver un ensoleillement convenable.

L'article 9 : Emprise au sol (R.123.9-9° du Code de l'Urbanisme)

En complément de l'article 13, la détermination d'une emprise au sol des constructions à Lésigny permet, ainsi, d'influer efficacement sur la morphologie bâtie, inciter à la maîtrise des espaces libres et favoriser le maintien des plantations. La règle de l'article 9 doit répondre à un objectif d'urbanisme précis et correspond à la volonté :

- d'aérer le tissu urbain,
- de limiter l'imperméabilisation des sols.

L'article 10 : Hauteur des constructions (R.123.9-10° du Code de l'Urbanisme)

L'article 10 définit un plafond maximal au-delà duquel la construction ne peut être édifiée. La détermination de la hauteur répond à un souci de paysage urbain, destiné à garantir l'intégration du projet, de protéger les vues, la silhouette générale et le caractère spécifique de Lésigny. La hauteur autorisée est décroissante depuis les zones économiques jusqu'aux zones d'habitat individuel.

Les hauteurs variables et décroissantes sur certains secteurs montrent une volonté soit d'intégration paysagère, soit de création de mises en scène spécifiques depuis les axes routiers, ou de repères urbains en entrées de ville.

L'article 11 : Aspect extérieur (R.123.9-11° du Code de l'Urbanisme)

Cet article concerne non seulement, l'aspect extérieur des constructions (types architecturaux, matériaux, toitures, panneaux photovoltaïques notamment dans la zone centrale, ...), mais aussi, l'aménagement de leurs abords par des dispositions sur le traitement des clôtures notamment.

Les éléments de patrimoine bâtis remarquables ont été protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme. Ils sont représentés aux documents graphiques n°5.1 et 5.2 du PLU.

L'article 12 : Stationnement (R.123.19 du Code de l'Urbanisme)

Divers principes généraux s'appliquent pour l'ensemble des zones du PLU : il s'agit de veiller à l'aspect pratique du stationnement. Les normes de stationnement imposées pour toute nouvelle construction doivent être réalisées en dehors des voies publiques pour en éviter l'envahissement, et donc veiller à ne pas perturber la fluidité du trafic.

Les normes de stationnement représentent un minimum à respecter. Le nombre de places, fixé suivant la destination de la construction (habitation, bureau, artisanat, commerce, équipement hôtelier, équipements) est identique quelque soit le secteur géographique de la commune.

Globalement les règles du PLU de 2004 sont inchangées. Pour rappel, les normes par destinations sont les suivantes :

Bureau : 1 place pour 60% de surface de plancher.

Commerce et artisanat : 1 place pour 40 m² de surface de plancher. En revanche sur les secteurs commerciaux de la Fontaine et du Parc, la norme pour le commerce est ramenée à 25m², compte tenu de leur affluence.

Equipement hôtelier : 1 place par chambre.

Salles de spectacles : 1 place pour 10m² de surface de plancher.

Seules les règles concernant l'habitation et la restauration ont fait l'objet d'ajustement. Les normes de stationnement résidentiel ont été adaptées pour ne plus faire référence aux nombres de logements, en lien avec la réforme des permis de construire. La norme réservée à la restauration est modifiée de manière à ne pas contraindre l'implantation des petits établissements notamment au centre ancien. Il est dorénavant exigé une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant au-delà de 40m².

Pour le logement collectif, il est imposé 1,5 place par surface de plancher comprise entre 40 et 70 m², au-delà, il sera réalisé 2 places de stationnement.

Des normes pour les deux-roues ont également été ajoutées dans la zone centrale pour les destinations résidentielles, artisanales et de bureaux, de manière à intégrer la diminution des déplacements automobiles.

Afin de respecter la loi relative à la lutte contre l'exclusion de 1998, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement locatif aidé.

L'article 13 : Espace libre et plantations (R.123.9-13° du Code de l'Urbanisme)

Les prescriptions de l'article 13 permettent de gérer la relation entre le bâti et les espaces libres. Cet article doit permettre d'assurer la cohérence entre la préservation des espaces aérés et les impératifs de construction.

Le rôle essentiel de cet article est la protection et la création des espaces verts de manière à conserver et enrichir la grande trame verte de Lésigny.

L'article 13 impose pour chaque zone un pourcentage minimal d'espaces verts, ce qui facilite l'évacuation des eaux pluviales en milieu naturel.

Certains arbres, alignements végétaux et espaces paysagers ont été protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme. Ils sont représentés aux documents graphiques n°5.1 et 5.2 du PLU.

L'article 14 : Coefficient d'Occupation de Sol (L.123.11-13°, R123-10 et L.123-4 du Code de l'Urbanisme).

La fixation d'un COS est supprimée avec la promulgation de la loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

Deux nouveaux articles 15 (Performances énergétiques et environnementales) et 16 (Infrastructures et réseaux de communications électroniques), issus des lois Grenelles, sont intégrés à la présente élaboration du PLU.

L'article 15 : Performances énergétiques et environnementales (R.123.9-15° du Code de l'Urbanisme)

Il peut fixer les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales. Dans le cadre du PLU, il n'est pas fixé de bonification de COS pour les constructions dépassant les critères de la RT2012.

Cependant des dérogations aux règles des articles 6, 7, 8, 9 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0.30m.

L'article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques (R.123.9-16° du Code de l'Urbanisme)

Il peut fixer des obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Au PLU, l'article précise que les constructeurs devront obligatoirement prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé et sur l'espace public pour le raccordement FTTH (fourreaux, boîtes de tirage,...).

3.2. LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ZONE PAR ZONE

3.2.1. Les dispositions du P.L.U. dans les zones urbaines (U)

Les zones urbaines, dites « U » sont définies comme celles qui sont déjà urbanisées et équipées, dans lesquelles la capacité des équipements existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions nouvelles.

Le PLU de Lésigny délimite 6 zones urbaines qui chacune, font l'objet d'un règlement de 16 articles. Le zonage tient compte à la fois de l'existant et des diverses volontés d'aménagement exprimées et retenues, dans le cadre du PADD.

3.2.1.1- Le centre ville : la zone UA

Cette zone correspond à la zone centrale de Lésigny qui intègre le centre ancien, développé autour des équipements communaux (mairie, église,...) et qui garde encore aujourd'hui un caractère villageois et la nouvelle opération « Cœur de ville ».

Elle est divisée en 4 secteurs distincts en fonction de leur ancienneté, de leurs possibilités d'aménagement, de leur densité et de leur destination.

L'objectif de la règle est inchangé puisqu'il s'agit de poursuivre les formes urbaines, la préservation de la morphologie générale du tissu ancien (respect des gabarits et des formes urbaines traditionnelles), sans remettre en cause les équilibres actuels et notamment le cadre de vie.

Il apparaît nécessaire de conserver le caractère de ce secteur central avec ses immeubles de faible hauteur, de préserver son authenticité et de valoriser son patrimoine (église, maisons briardes,...), tout en permettant la poursuite du renouvellement urbain qui s'opère aujourd'hui avec l'opération « Cœur de ville » notamment.

Les règles du PLU permettent toujours de contrôler l'implantation et la qualité des constructions nouvelles dans le respect des formes urbaines ainsi que la réhabilitation, les extensions et la reconstruction du patrimoine existant, de manière à garantir un renouvellement urbain et paysager intégré et qualitatif.

Il s'agit également de poursuivre les vocations de centralité, la mixité urbaine pour notamment favoriser le dynamisme du centre.

Les règles de la zone UA du PLU de 2004 rédigées de façon à tenir compte de ces objectifs sont globalement maintenues.

Les principales règles :

Articles 1 et 2

La zone UA, pour renforcer les fonctions de centralité, reste ouverte à différentes vocations : habitat, équipements, commerces, hébergement hôtelier, bureaux et activités artisanales.

De manière à conserver l'esprit villageois du centre et à préserver la morphologie parcellaire, l'activité dans le secteur UAb (commerce, artisanat, bureau et équipement hôtelier) reste limitée à une superficie maximale de 250m² de surface de plancher, car il existe les secteurs UI pour privilégier des implantations commerciales et de services plus importantes.

Les installations classées sont autorisées, sous réserve de préserver la sécurité collective et de maintenir le caractère paisible du cadre de vie (bruit, olfaction, esthétique, pollution...). Pour les mêmes raisons, l'interdiction d'implanter des entrepôts, dépôts et des décharges est reconduite.

Ces activités doivent être compatibles avec la fonction du centre ville et en valoriser son image.

Dans la lignée de cet objectif, les installations de camping et de caravaning sont toujours interdites.

Le présent PLU favorise et incite les démarches environnementales dans les nouvelles constructions.

Cependant les installations techniques tels que climatisations, chaufferie, panneaux solaires, cellules photovoltaïques, ouvrages de récupération d'eau sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans le volume bâti et dans l'environnement.

Le règlement de cette zone prévoit toujours des dispositions permettant de maintenir les caractéristiques principales du tissu urbain existant, tant d'un point de vue architectural que de morphologie urbaine et paysagère, notamment en secteur UAa. Pour cela, les conditions d'aménagement permettent la création de surfaces de plancher supplémentaires dans le volume du bâtiment existant et des extensions limitées en fonction de la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U.

Articles 3, 4 et 5

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

Article 6

La nouvelle opération « Cœur de ville » et les parcelles mitoyennes classées UAa sont toujours régies par des emprises constructibles qui laissent une souplesse d'implantation.

L'alignement doit être strictement conservé ou il doit être observé une marge de recul végétalisée ou aménagée dans la continuité de l'espace public.

En secteur UAb, les emprises constructibles sont supprimées et les implantations retenues correspondent au type d'implantation général repéré lors de l'analyse urbaine, c'est-à-dire 5 mètres de retrait rue de Villarceau et à l'alignement ou en retrait de 5 mètres rue de Férolles et rue de la Fontaine.

Ces retraits de 5 mètres permettent de répondre à d'éventuels besoins en stationnement ou de créer un jardin sur rue.

Article 7

De façon à préserver un front urbain bâti quasi continu au centre ancien, l'implantation sur les limites est possible. En cas de retrait, la distance d'implantation de la construction doit être au moins égale à 4 mètres minimum dans la partie la plus ancienne (secteur UAa) et à une distance correspondant à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres en secteurs UAb et UAd.

Article 8

Comme au PLU de 2004, la distance de prospect doit être au quart de la hauteur totale de la construction avec un minimum de 2 mètres, au centre ancien. Ce minimum de prospect est toujours porté à 4 mètres dans la nouvelle opération « Cœur de ville » pour les parties de constructions comportant des ouvertures de dimension supérieure à 0,25m².

Cette règle est assouplie (minimum de 2.50 m) lorsque l'ensoleillement des pièces peut être moindre, c'est-à-dire lorsqu'il s'agit d'une façade dont la dimension des baies est inférieure à 0,25m². La notion de baie devenue caduque avec la réforme des Permis de Construire, le PLU la remplace par celle d'ouverture, avec un seuil de 0,25m².

Article 9

En secteur UAa, le présent PLU reporte l'absence de règle compte tenu de la morphologie diversifiée du tissu, avec la présence notamment de petites parcelles.

En secteur UAb, l'emprise constructible étant supprimée il est fixé une emprise au sol de au sol de 40 %, de manière à pérenniser le caractère végétal de grands fonds parcellaires.

Dans le secteur UAc correspondant à l'opération « Cœur de ville », celle-ci reste régie par des emprises constructibles localisées au plan de zonage. Sur les terrains où l'opération d'aménagement est achevée (sous-secteur UAc2), celles-ci ont été réduites à l'emprise du bâtiment et élargies de quelques mètres sur leur périphérie, de façon à permettre d'éventuelles extensions du bâti ou la réalisation d'annexes ou d'abris jardins.

En secteur UAd, elle est dorénavant fixée à 15% pour garantir le maintien du cadre végétal de ce secteur situé dans la continuité du Parc du Château. Par ailleurs, ces terrains sont concernés par une zone humide probable de classe 3.

Article 10

La hauteur des constructions n'a pas fait l'objet de grandes modifications pour rester en harmonie avec les paysages urbains identitaires des rues du centre ancien et préserver le cadre de vie des riverains. Pour les extensions du secteur ancien, elle est cadrée à la hauteur de la construction la plus haute de l'unité foncière. Elle est de 8,50 mètres au faîtage pour le secteur UAb et de 7 mètres à l'épout pour le secteur UAd.

Pour l'opération achevée du « Cœur de ville », la hauteur est fixée à 8 mètres car elle représente l'épannelage moyen du secteur. Pour le secteur non achevé, le PLU reconduit la référence au document graphique qui fixe une hauteur de 12,50 mètres pour permettre la réalisation de petits collectifs et de 9,50 mètres pour les terrains contigus au centre ancien.

Article 11

Les toitures sont particulièrement renseignées, en termes de pentes notamment. Elles seront comprises entre 35 et 45° et l'utilisation de la toiture terrasse est limitée, pour conserver une silhouette de toiture harmonieuse sur l'ensemble du centre ville.

Concernant la pose des panneaux photovoltaïques, il est rappelé qu'elle est soumise à validation par l'Architecte des Bâtiments de France. Ceux-ci ne doivent pas être visibles depuis l'espace public pour préserver un aspect architectural cohérent.

Les clôtures devront être intégrées dans l'environnement général de la rue et des tissus paysagers limitrophes. La clôture, d'une hauteur comprise entre 1,50 et 2 mètres, sera constituée soit par un mur en maçonnerie d'aspect et de couleur s'intégrant dans le paysage, soit de haies vives ou d'une combinaison d'un mur et d'une haie.

Cet article est également complété par l'insertion de dispositions relatives à la protection des bâtiments protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme. En effet, bien qu'ils ne soient pas inscrits sur la liste des Monuments Historiques, ces éléments font partie du patrimoine architectural et méritent d'être protégés puisqu'ils confèrent au centre ancien une identité propre.

Toutes interventions sur ces constructions doivent au minimum leur conserver le caractère existant à la date d'approbation du présent PLU.

Article 12

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

Article 13

Les prescriptions de cet article sont maintenues. De manière à préserver les jardins intérieurs au centre ville, le PLU oblige le maintien des plantations ou leur remplacement de manière équivalente.

Pour gérer l'emprise au sol, garantir un minimum de jardins intérieurs au centre et faciliter l'infiltration des eaux de pluie dans le sol, les espaces libres seront obligatoirement paysagers.

La marge de recul créée depuis l'alignement sera paysagère et le PLU oblige également la plantation d'arbres de haute tige par 50m² d'aire de stationnement.

Il est dorénavant fait référence à l'inconstructibilité des espaces verts à protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aménagements liés à leur entretien ou aux loisirs (abris de jardins, annexes ou encore piscines).

Article 14

Il n'est pas fixé de règles.

Articles 15 et 16

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

3.2.1.2. - Les quartiers d'habitat pavillonnaires : la zone UB

La zone UB est une zone d'habitation comportant essentiellement des maisons individuelles relativement récentes, qui ont été réalisées sous la forme de lotissements. Cette zone est divisée en trois secteurs : UBa, UBb et UBc.

Les secteurs UBa et UBb du PLU antérieur ont été maintenus, compte tenu de leurs possibilités d'aménagement et de leur densité limitées car la volonté sur ces secteurs aujourd'hui achevés, est toujours de préserver leur ambiance résidentielle paysagère.

Le projet communal a pour objectif de conserver le caractère original de ces ensembles urbains, d'autant que certains secteurs sont concernés par des zones humides de classes 2 et 3. Afin de répondre à d'éventuels besoins d'agrandissement ou d'adaptations, le règlement permet l'adaptation des habitations existantes (évolutions et extensions).

Le secteur UBc est une nouveauté du PLU pour permettre le renouvellement urbain et paysager des terrains de l'ancienne école de l'Orée.

Le règlement de cette zone poursuit une volonté affirmée depuis longtemps de préserver l'ambiance paysagère qui prédomine dans les secteurs UBa et UBb. C'est la raison pour laquelle, les règles du PLU de 2004 rédigées de façon à tenir compte de ces objectifs sont pour l'essentiel maintenues. Les modifications concernent le nouveau secteur UBc.

Les principales règles :

Articles 1 et 2

En secteur UBa, les nouvelles occupations sont limitées à la reconstruction après sinistre des bâtiments et aux extensions uniquement sous la forme de vérandas de 25m² de surface de plancher. Ces dernières doivent être localisées obligatoirement en façade arrière de la construction principale. L'objectif est de préserver la silhouette paysagère des maisons depuis l'espace public car la plupart des propriétés sans clôture donne au jardin privé, toute son importance depuis le domaine public.

Les abris de jardins limités à une superficie maximale de 9 m² d'emprise au sol peuvent être implantés librement à l'arrière de la construction sur la parcelle.

En secteur UBb, il est autorisé des extensions dans la limite de 30% de la surface de plancher à la date de l'approbation du PLU. Sur ce secteur, les extensions impliquent en effet moins d'incidence sur le grand paysage des quartiers car le parcellaire y est plus important en termes de superficie.

Dans ces deux secteurs, l'objectif est de préserver le cadre de vie des habitants. Sont ainsi interdites les constructions à usage d'industrie, de commerce, d'artisanat. Il s'agit par cette mesure de conforter la vocation résidentielle de la zone, et d'afficher cependant la recherche d'une juste mixité en autorisant uniquement l'implantation d'activités non nuisantes (professions libérales, etc.), à condition qu'elles soient associées à l'habitation dans une limite de 30% de la surface de plancher existante et n'entraîne pas de stationnement en dehors de la parcelle.

En secteur UBc, le PLU ouvre la possibilité de créer de l'habitat pour notamment permettre la réalisation de logements spécifiques pour les personnes âgées.

De manière à faciliter le développement de l'activité annexe à ce type de résidence, les activités commerciales sont autorisées sous réserve du maintien de la sécurité collective et du cadre de vie.

Articles 3,4 et 5

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

Article 6

Pour préserver les silhouettes générales des rues résidentielles de l'ensemble de la zone, il est reconduit la marge de recul d'au moins 4 mètres. Celle-ci sera obligatoirement plantée et dans le secteur UBa, l'édification de clôture est interdite, pour préserver le mode de gestion actuel de la limite public/privé. Ce principe se concrétise aujourd'hui par des parcelles ouvertes sur rue, permettant le stationnement de « midi ».

Sur le secteur UBb, les murs sont interdits et les clôtures sont admises sous réserve d'être constituées par des grillages doublés de haies vives à feuillages persistants pour assurer toute l'année une image verte. Il est autorisé l'édification de barrières normandes.

Article 7

Les implantations par rapport aux limites séparatives sont reconduites en secteurs UBa et UBb, car elles sont représentatives des tissus résidentiels. En secteur UBa, les vérandas devront respecter une marge de recul d'au moins 6 mètres, sauf si la construction principale est implantée en limites séparatives.

Dans le secteur UBb, il s'agit de favoriser la densité en front de rue et d'éviter une trop grande densification des cœurs d'îlots. Ainsi, l'implantation sur les limites séparatives est globalement possible dans les vingt premiers mètres mesurés à partir de l'alignement, sauf pour les terrains dont la largeur de façade est supérieure à 18 mètres. En cas de retrait, la construction s'implantera en recul de 4m minimum si la façade comporte des baies.

Au-delà, la distance d'implantation de la construction doit être au moins égale à 8 mètres minimum pour les parties de constructions comportant des ouvertures de dimension supérieure à 0,25m². Cette règle est assouplie (minimum de 2.50 m) lorsque l'ensoleillement des pièces peut être moindre, c'est-à-dire lorsqu'il s'agit d'une façade la dimension de l'ouverture est inférieure à 0,25m². Pour le secteur UBc, il est laissé une souplesse. En cas de retrait, les marges d'isolement s'imposent afin de tenir compte du respect de l'ensoleillement et du cadre de vie.

Article 8

La règle est sans objet en UBa.

En secteur UBb, le PLU fixe une distance minimale de 10 mètres entre deux bâtiments, ce qui vise à limiter la pression sur les cœurs d'îlots. Il s'agit d'éviter une densification trop importante sur ces espaces verts, qui constituent un maillon important de la trame verte à l'échelle de la commune.

Pour le secteur UBc, il est exigé, un minimum de 4 mètres pour garantir un cadre de vie.

Article 9

L'emprise au sol des secteurs est adaptée en fonction de la taille parcellaire et des aménagements et extensions prévues. L'objectif est de garantir la végétalisation de ce secteur et une meilleure gestion des eaux pluviales. Elle est ainsi réglementée à 30% en secteurs UBa et à 25% en secteur UBb. Ces dispositions permettent de limiter l'étalement urbain et de répondre aux besoins d'extension résidentielle tout en garantissant la préservation de l'aspect aéré et paysager des quartiers.

E secteur UBc, celle-ci est fixée à 50% pour répondre aux besoins spécifiques des RPA.

Article 10

Dans l'ensemble de la zone, les hauteurs sont conservées car elles témoignent des volumes existants; l'objectif étant de conserver l'homogénéité du tissu urbain actuel.

Elles sont de 7 mètres en UBa, de 8 mètres en UBb pour permettre des extensions et de 9 mètres en UBc. Pour garantir une utilisation autre que celle à usage d'habitat, la hauteur des annexes autorisées est limitée à 2,20 mètres.

Article 11

Il est laissé une souplesse à la pente des toitures ce qui permet une inclinaison optimale pour les modules photovoltaïques. En cas de pentes, celles-ci devront être couvertes par de la tuile pour conserver la grande morphologie de la toiture du quartier.

Article 12.

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

Article 13

Les jardins intérieurs sont préservés puisqu'il est fait obligation du maintien des plantations existantes. Cet article impose également la plantation d'un arbre par 300m² d'espaces verts. Il est rappelé le caractère inconstructible du verger repéré comme élément remarquable au document graphique 5.2, à l'exception des constructions liées à son entretien.

Article 14

Il n'est pas fixé de règles.

Articles 15 et 16

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

3.2.1.3. – Le quartier d’habitat mixte du Réveillon : la zone UC

La zone UC est une zone d’habitat mixte, plus dense et plus discontinue. Cette séquence résidentielle, accueille une diversité résidentielle car elle abrite aujourd’hui des maisons individuelles, des maisons de ville et des petits collectifs (R+4). Elle apparaît également peu mutable car elle est de facture relativement récente. Elle est également régie par un cahier des charges de lotissements.

Dans le cadre du présent PLU, il est reconduit l’enjeu, sur des secteurs aujourd’hui achevés, de préserver leur ambiance résidentielle et de maîtriser également les extensions.

Les règles du PLU de 2004 rédigées de façon à tenir compte des ces objectifs sont pour l’essentiel maintenues.

Les principales règles :

Articles 1 et 2

Il n’est aujourd’hui admis sur ce secteur achevé que des extensions, des améliorations et la reconstruction des constructions existantes.

Comme dans la zone UB, de manière à intégrer une mixité contrôlée, il est autorisé l’exercice d’activités non nuisantes (professions libérales, etc.), à condition qu’elles soient associées à l’habitation dans une limite de 30% de la surface de plancher existante et n’entraîne pas de stationnement en dehors de la parcelle.

Afin de répondre à d’éventuels besoins d’extension, il est autorisé l’aménagement ainsi que l’extension des habitations existantes, dans la limite de 20% de la surface de plancher initiale (hors véranda), la réalisation d’une véranda de 25m² de surface de plancher et d’annexe d’une emprise au sol de 6m² maximum.

Dans cette zone, l’objectif est de préserver le cadre de vie paisible des habitants. Est ainsi reconduite l’interdiction d’implanter des constructions à usage d’industrie, de commerce et d’artisanat.

Articles 3,4 et 5

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l’ensemble des zones ».

Article 6

Compte tenu de la diversité résidentielle de la zone, une souplesse est laissée avec le choix d’une implantation soit à l’alignement, soit en recul de 2 mètres minimum pour apporter une image verte à la rue.

Article 7

Les implantations par rapport aux limites séparatives sont reconduites, car elles sont adaptées à la variété des tissus. Elles sont souples puisqu’elles permettent l’implantation sur les limites. En cas de retrait, une marge d’isolement de 2 mètres minimum est imposée.

Article 8

Le PLU supprime l’interdiction de construire plusieurs bâtiments à usage d’habitation sur une même propriété, car cette règle est illégale. Il est ainsi instauré une distance minimale de 10 mètres entre deux bâtiments sauf pour les annexes. Ce principe vise à limiter la pression sur les cœurs d’ilots. Il s’agit d’éviter une densification trop importante sur ces espaces verts, qui constituent un maillon important de la trame verte à l’échelle de la commune.

Article 9

Sur ces secteurs achevés, il n'est pas fixé d'emprise au sol de manière à ne pas gêner le développement maîtrisé des extensions.

Article 10

Les hauteurs des bâtiments préservent l'existant avec du R+4 pour les immeubles collectifs et du R+1 pour l'habitat individuel.

Article 11

Quant à l'aspect extérieur de la propriété, il est imposé une harmonie des clôtures avec la construction et le voisinage. Celles-ci seront, de préférence entre deux propriétés, réalisées en grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres pour une haie et pour un grillage de 1,50 mètre.

En termes de toiture, il n'est pas défini de prescriptions pour les logements collectifs, les constructions d'habitat individuel seront recouvertes de tuile ou de matériaux en présentant son aspect. Il est laissée une souplesse à la pente des toitures ce qui permet une inclinaison optimale pour les modules photovoltaïques.

Article 12

Le PLU reconduit l'absence de normes.

Article 13

Les jardins intérieurs sont préservés puisqu'il est fait obligation du maintien des plantations existantes. Cet article impose également la plantation d'un arbre par 300m² d'espaces libres.

Article 14

Il n'est pas fixé de règles.

Articles 15 et 16

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

3.2.1.4. – Le quartier d’habitat de Villarceau : la zone UD

Ce secteur résidentiel, le plus récent après celui de l’opération « Cœur de ville », est issu d’une Zone d’Aménagement Concerté. Il présente une conception urbaine différente des précédents quartiers par la diversité de ses ambiances résidentielles. C’est la raison pour laquelle ce quartier est divisé en deux secteurs (UDa et UDb). Le secteur UDa regroupe de l’habitat individuel et des immeubles collectifs et le secteur UDb recouvre une série de lotissements.

Dans le cadre du présent PLU, il est également reconduit l’objectif sur des secteurs aujourd’hui achevés, de préserver leur ambiance résidentielle et de maîtriser également leurs extensions, d’autant que certains secteurs sont concernés par des zones humides de classes 2 et 3.

Les règles du PLU de 2004 rédigées de façon à tenir compte de ces objectifs sont pour l’essentiel maintenues.

Les principales règles :

Articles 1 et 2

Le règlement de cette zone montre une volonté, sur des secteurs aujourd’hui achevés, de préserver leur ambiance résidentielle paysagère et les zones humides recensées. Pour cela, les extensions dans le secteur UDb ne sont autorisées que dans la limite de 20% de la surface de plancher existante.

En secteur UDa, de manière à préserver la silhouette paysagère des constructions depuis l’espace public, la réalisation d’une véranda de 25m² de surface de plancher maximum ne peut être réalisée qu’en façade arrière. Les abris de jardins seront quant à eux accolés aux pignons des constructions de façon à préserver les fonds parcellaires paysagers.

Comme dans les autres quartiers résidentiels de Lésigny, la mixité des fonctions est assurée par l’admission de l’exercice d’activités non nuisantes (professions libérales, etc.), à condition qu’elles soient associées à l’habitation dans une limite de 30% de la surface de plancher existante et n’entraîne pas de stationnement en dehors de la parcelle.

Articles 3,4 et 5

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l’ensemble des zones ».

Article 6

Pour préserver les silhouettes générales des rues résidentielles de l’ensemble de la zone, il est imposé une marge de recul d’au moins 2 mètres et elle est portée à 5 mètres le long des voies les plus importantes de manière à garantir un point de repère et une adresse paysagère depuis le domaine public.

Article 7

Les implantations par rapport aux limites séparatives sont reconduites, car elles sont adaptées à la variété des tissus résidentiels. Cette souplesse permet l’implantation sur les limites séparatives, compte tenu de la diversité des constructions (lotissements, petits collectifs, ...). En cas de retrait, les marges d’isolement s’imposent afin de tenir compte du respect de l’ensoleillement et du cadre de vie.

Les distances minimales de retrait doivent être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres quand la dimension des baies est supérieure à 0,25m². Cette règle est assouplie (minimum de 2.50 m) lorsqu’il s’agit d’une façade sans ouverture ou dont la dimension est inférieure à 0,25m².

Article 8

Le PLU supprime l'interdiction de construire plusieurs bâtiments à usage d'habitation sur une même propriété, car cette règle est illégale. Il est ainsi instauré une distance minimale de 10 mètres entre deux bâtiments, ce qui vise à limiter la pression sur les cœurs d'ilots. Il s'agit d'éviter une densification trop importante sur ces espaces verts, qui constituent un maillon important de la biodiversité à l'échelle de la commune.

Article 9

L'emprise au sol des secteurs réglementée à 35% est adaptée en fonction de la taille parcellaire et des aménagements et extensions prévues, sauf pour les équipements publics.

Article 10

Les hauteurs respectent les volumes existants, elles sont de 9 mètres et limitée à trois niveaux (R+1+C) et celle des bâtiments collectifs et des équipements publics à 12,50 mètres.

Article 11

Pour maintenir la grande homogénéité des clôtures sur rue existante, il est toujours imposé des clôtures de type paddock en bois comportant 2 lisses horizontales.

Article 12.

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

Article 13

Les jardins intérieurs sont préservés puisqu'il est toujours fait obligation du maintien des plantations existantes. Cet article impose également la plantation d'un arbre par 300m² d'espaces verts.

Afin de garantir la végétalisation de ce secteur et une meilleure gestion des eaux pluviales, il est fait obligation de planter les espaces libres.

Dans la lignée de conserver une biodiversité à ce secteur communal, la butte paysagère repérée comme élément remarquable au document graphique 5.2 est dorénavant inconstructible, à l'exception des constructions liées à son entretien.

Article 14

Concernant les possibilités maximales d'occupation du sol, le PLU reconduit l'absence de COS sur ces secteurs achevés, de manière à ne pas gêner le développement de leurs extensions.

Articles 15 et 16

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

3.2.1.5. – Les secteurs économiques : la zone UI

La zone UI regroupe l'ensemble des secteurs économiques de la commune. Elle apparaît aujourd'hui diversifiée puisqu'elle accueille de l'artisanat, des professions libérales, des bureaux et de l'activité commerciale avec la présence notamment de deux supermarchés de proximité.

Les règles de la zone UI reprennent globalement les règles du PLU de 2004 (*le secteur UAx pour la zone d'activités du Petit Parc : secteur UI au présent PLU, le secteur UAc2 pour le centre commercial de la Fontaine : secteur U1a au présent PU et le secteur UAc1 pour le centre commercial du Parc : secteur UIb au présent PLU*) **qui avaient été rédigées de façon à pérenniser et à promouvoir l'activité économique.**

Les principales règles :

Articles 1 et 2

Dans cette zone économique sont autorisées les fonctions d'artisanat, de commerce, de bureau et d'hébergement hôtelier, ce qui participe à la mixité des fonctions économiques, et permet ainsi de la rendre attractive.

Les habitations, sauf si elles sont liées à la surveillance des bâtiments sont interdites étant donné que cette zone UI est destinée aux activités incompatibles avec l'habitat résidentiel.

Les établissements et installations classées, qui peuvent porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique sont interdits. Il est dorénavant spécifié que les entrepôts et les dépôts sauf ceux liés aux activités autorisées et les décharges sont également exclus, pour ne pas dévaloriser l'environnement de ces secteurs économiques. Dans la continuité du souhait municipal de créer une image économique valorisante, les activités de camping, caravanes et carrières sont également interdites.

Le secteur UIb accueille le centre commercial du Parc, partiellement rénové suite à son incendie survenu en 2009. Il a aujourd'hui atteint ses possibilités maximales de développement. C'est la raison pour laquelle le PLU limite sa constructibilité à 200m² de surface de plancher supplémentaires pour éventuellement améliorer son fonctionnement.

Articles 3,4 et 5

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

Article 6

Le PLU reconduit le choix d'une implantation à l'alignement ou en recul dont le traitement sera paysager ou réalisé dans la continuité de l'espace public, pour favoriser une cohérence de l'image économique locale. Cette règle, relativement ouverte, tient compte des besoins, souvent très spécifiques des activités.

En secteur U1a, le long de la rue du Petit Parc, il est également reporté l'imposition d'une marge de recul d'au moins 5 mètres.

Elle a pour objet de garantir la sécurité des sorties de véhicules de transport. Ce recul permet également une possibilité de se garer ou alors de végétaliser la façade sur rue.

Article 7

Les règles du PLU de 2004 sont conservées. Compte tenu de la localisation plus centrale du secteur UI et de l'environnement paysager du secteur UIb, il est laissée la possibilité de s'implanter en limites séparatives. En secteur U1a et en cas de retrait pour les autres secteurs, les constructions doivent obligatoirement respecter des marges d'isolement afin d'intégrer des espaces libres paysagers de manière à limiter l'impact urbain des constructions économiques.

Article 8

Les règles du PLU de 2004 sont conservées. Elles fixent des distances minimales en fonction de la localisation des secteurs qui correspond au quart de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 2 mètres en secteurs UIa et UIb et de 3,50 mètres en secteur UI plus central. L'objectif est de garantir des respirations dans le tissu d'activités.

Article 9

Le PLU reconduit l'absence de règle dans le secteur central (UI). En secteur UIa, l'emprise au sol est légèrement augmentée de 5% par rapport au PLU antérieur, pour intégrer l'extension projetée. Elle est limitée à 40% afin de conserver les espaces libres de ce secteur situé stratégiquement en entrée de ville. L'emprise au sol du secteur UIb est sans objet compte tenu des possibilités limitées de constructions supplémentaires.

Article 10

Les règles du PLU de 2004 sont conservées.

En secteur UI, la hauteur totale est limitée à 12,50 mètres, dans la lignée de celles prévues dans le cadre de l'opération « Cœur de ville » non achevée à ce jour. En secteur UIa, elle est de 9 mètres pour limiter l'impact visuel des bâtiments en entrée de ville. En secteur UIb, elle est fixée à 7 mètres pour faciliter la bonne intégration des bâtiments dans son environnement particulièrement paysager.

Article 11

Les règles du PLU de 2004 sont conservées. Les clôtures devront être intégrées dans l'environnement général de la rue et des tissus paysagers limitrophes. Ainsi pour le secteur UIa, contigu au centre ville, elles sont limitées en hauteur à 2 mètres et doivent être constituées soit par un mur en maçonnerie d'aspect et de couleur s'intégrant dans le paysage, soit de haies vives ou d'éléments de bois. En ce qui concerne le secteur UIb, localisé dans un contexte plus paysager, elles seront composées de haies vives, d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Article 12.

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

Article 13

Les dispositions du PLU de 2004 sont reconduites pour le cadre de vie de ces secteurs économiques. Il est fait obligation du maintien des plantations ou de leur remplacement de manière équivalente dans la zone. Compte tenu des activités de la zone UI, l'aménagement paysager des espaces libres doit accompagner les constructions souvent imposantes. Il est ainsi prévu 1 arbre de haute tige pour 50 m² d'espace non construit au minimum. De manière à valoriser les vues sur les stationnements tant en vue lointaine qu'en vue proche, le PLU oblige des aires de stationnement paysagères, à raison de 1 arbre de haute tige par 50m². La marge de recul par rapport aux voies doit être plantée ou être traitée dans la continuité de l'espace public.

Le présent PLU rend obligatoire le paysagement des aires de déchets urbains afin de cacher leur visibilité depuis l'espace public.

Article 14

Il n'est pas fixé de règles.

Articles 15 et 16

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

3.2.1.6. Les secteurs d'équipements patrimoniaux : la zone UL

La zone UL est une nouveauté du PLU. Elle regroupe uniquement les secteurs construits occupés par les équipements patrimoniaux de Lésigny (châteaux et golf) ainsi que par les équipements collectifs à vocation principalement ludique et culturelle (l'Entre-Deux-Parcs à vocation d'équipements et le groupe scolaire du Parc). L'enjeu de cette zone est de poursuivre la protection et la valorisation de ce patrimoine qui évolue dans des espaces paysagers. C'est la raison pour laquelle les constructions sont strictement limitées à celles nécessaires à la vocation de la zone.

Pour mémoire, ces secteurs étaient classés en zone N au PLU précédent pour tenir compte de ces objectifs de protection et de valorisation. Les règles de la zone UL du PLU constituent ainsi une reprise des règles rédigées en zone N au PLU de 2004.

Les principales règles :

Article 2

Le secteur ULa correspond aux équipements existants de l'Entre Deux Parcs et du groupe scolaire du Parc. Pour maintenir le caractère public et ludique des lieux, seuls sont autorisés les équipements publics et les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elle soit destinée au gardiennage et au fonctionnement des installations.

Le secteur ULb correspond aux terrains du Château de Grande Romaine, bâtiment historique protégé au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme. Pour permettre sa valorisation et donc sa pérennité, l'extension des bâtiments existants est autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher existante pour accueillir des activités hôtelières, de loisirs et de sports. La constructibilité est également sujette à la vérification du caractère avéré des secteurs humides de classe 3.

Le secteur ULc correspond au château de Lésigny, bâtiment historique protégé au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme. Pour permettre sa valorisation et donc sa pérennité, il est autorisé l'aménagement, l'extension et la réhabilitation du château et des communs du château à usage d'habitat ou d'hôtellerie dans la limite de 30% de la surface de plancher existante.

Le secteur ULd correspond à l'ancien château de la Jonchère et au centre équestre. De manière à dynamiser cette propriété, le règlement rend possible l'aménagement, l'extension ou la reconstruction des bâtiments actuels à usage d'habitat, d'hébergement hôtelier, de loisir et de sport dans une limite de 600m² de surface de plancher sous réserve de la vérification du caractère avéré des secteurs humides (classe 3).

Le secteur ULe correspond aux équipements bâtis du golf. Pour permettre le développement de son activité d'hébergement, le règlement rend possible l'aménagement et l'extension des bâtiments existants sans que la surface de plancher n'excède 1000 m² pour le club house et boutique et 4600 m² pour les bâtiments à usage d'hôtellerie et de restaurant, sous réserve de la vérification du caractère avéré des secteurs humides de classe 3.

Ces possibilités constructibles vont dans le sens de la pérennité de cette activité, dont la capacité hôtelière ne permet pas d'accueillir un car de touristes.

Articles 3,4 et 5

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

Article 6

Le PLU reconduit les règles existantes qui définissent en bordure de la RN104, une marge de recul de 15 mètres puisque dans les secteurs concernés ne sont admis que l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

De manière à préserver la ripisylve des berges des rus, il est imposé pour tout aménagement une marge de reculement d'au moins 5 mètres.

Article 7

Compte tenu de la constructibilité limitée sur ces secteurs, le PLU reconduit la souplesse d'implantation puisque les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives. En cas de retrait, les marges de reculement doivent être au moins égale à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 8 mètres pour les parties de constructions comportant des ouvertures de dimension supérieure à 0,25m² et à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 6m lorsque l'ensoleillement des pièces peut être moindre, c'est-à-dire lorsqu'il s'agit d'une façade la dimension de l'ouverture est inférieure à 0,25m².

Cette règle est assouplie pour les équipements publics dont le prospect est ramené à la moitié de la hauteur de la façade, en secteur ULa.

Article 8

La distance de prospect doit être au moins égale à 8 mètres, à l'exception des équipements publics. Ce prospect garantit sur ces secteurs paysagers, des transparences paysagères et des cadres de vie agréables.

Article 9

Pour ces secteurs dont la constructibilité est limitée, le PLU reconduit l'absence de règle.

Article 10

La présente révision du PLU reconduit les hauteurs retenues dans le cadre du PLU précédent qui sont pour préserver les points de vue, perspectives et dominante paysagère des lieux de 9 mètres et de 12/13 mètres pour préserver les volumes existants des bâtiments existants notamment les deux châteaux, les équipements sportifs ou encore ceux du golf.

Article 11

Les toitures sont particulièrement renseignées. En cas de pentes, celles-ci seront comprises entre 35 et 45° et l'utilisation de la tuile d'aspect vieilli ou de l'ardoise est imposée de manière à s'intégrer dans les contextes architecturaux des grands domaines par exemple. En cas d'extension, il est laissé une souplesse pour faciliter une architecture contemporaine.

Les clôtures devront être intégrées dans l'environnement général des constructions et des tissus paysagers limitrophes. Elles ne sont pas imposées, si les aménagements et plantations assurent la transition nécessaire. Ce principe permet ainsi de faciliter le déplacement de la petite faune. En cas de grillage, celui-ci sera obligatoirement accompagné d'une haie végétale.

Cet article est également complété par l'insertion de dispositions relatives à la protection de quelques bâtiments, notamment les châteaux et de murs de clôtures des grands domaines, protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme.

Article 12.

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

Article 13

Comme sur l'ensemble des zones urbaines de la commune, il est fait obligation de conserver les plantations existantes. Il s'agit également de végétaliser les marges de recul et de valoriser les vues sur les stationnements tant en vue lointaine qu'en vue proche, par leur plantation.

Compte tenu du caractère paysager et récréatif de certains secteurs, l'aménagement paysager des espaces libres doit accompagner les constructions. Cet article est ainsi complété d'obligations paysagères, avec l'intégration d'un minimum d'espaces verts sur au moins 40% de la parcelle.

Il s'agit de garantir la végétalisation de cette zone et une meilleure gestion des eaux pluviales.

Article 14

Il n'est pas fixé de règles.

Articles 15 et 16

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

3.2.1.6 – L'emprise de la Francilienne : la zone UR

Comme dans le PLU de 2004, seules sont autorisées les occupations et utilisations nécessaires à l'exploitation des infrastructures routières.

3.2.2. Les dispositions du P.L.U. dans les zones d'urbanisation future (AU)

Peuvent être classés en zones à urbaniser dites « AU », les secteurs à caractère naturel ou/et peu équipés de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Le PLU de Lésigny délimite **2 zones à urbaniser** qui chacune, font l'objet d'un règlement de 16 articles. Le zonage tient compte à la fois de l'existant et des diverses volontés d'aménagement exprimées et retenues dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

3.2.2.1. La zone 1AU, route de Pontault

Il s'agit de l'ancien secteur 1NAb du POS de 2001 qui prévoyait un développement d'équipements sportifs, culturels et/ou de loisirs et d'accueil liés à la forêt.

Située en entrée de ville dans la continuité de l'opération « Cœur de ville » et adossée au massif boisé de la forêt Notre Dame, la zone 1AU fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, de manière à réaliser un projet d'aménagement structuré par de nouveaux espaces communs et un traitement paysager d'ensemble. L'aménagement de ce secteur tient compte, des contraintes existantes notamment celles liées à la canalisation de gaz, la marge de reculement depuis la RN104, la mare à protéger et la limite d'inconstructibilité de la lisière boisée de la forêt Notre Dame (massif boisé de plus de 100 hectares).

Cette zone permet le maintien des objectifs d'aménagement assignés à ce secteur d'accueillir une mixité des fonctions.

Le règlement de cette zone vise à garantir une intégration harmonieuse et réussie des nouveaux projets, à la hauteur de leur situation stratégique en entrée de ville. L'implantation et la densité des constructions ont fait l'objet d'une attention particulière en termes de gabarit et de hauteur, pour permettre un aménagement qualitatif, inséré notamment en limites de la lisière boisée de la forêt Notre Dame.

Les principales règles :

Articles 1 et 2

Compte tenu de la position très attractive de cette zone (proximité immédiate de l'accès à la Francilienne et situation dans la continuité du centre ville) il est recherché une mixité résidentielle. De même pour la rendre attractive, sont également autorisées les fonctions d'habitation, de bureau, d'artisanat et d'hébergement hôtelier. Sont également autorisées, les restaurants, salles de réception associés à une activité hôtelière ou autorisée dans la zone.

Dans cette zone, il est veillé au cadre de vie. Les établissements de type SEVESO et les installations classées, qui peuvent porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique sont interdits. Cette disposition incite à la réalisation de constructions répondant aux normes de développement durable, limitant par exemple la pollution des sols.

Les entrepôts, les décharges et les dépôts de véhicules sont également exclus pour ne pas dévaloriser cette entrée de ville.

Articles 3,4 et 5

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

Article 6

Il n'est pas autorisé d'implantation dans la marge de reculement de 100 mètres de la RN104, dans laquelle il sera développé un aménagement paysager.

Par rapport aux autres voies, le PLU opte pour le choix d'une implantation soit à l'alignement ou soit en retrait de 1 mètre minimum pour favoriser le paysagement d'un seul tenant plutôt en façade arrière de la construction.

Article 7

Afin de favoriser un urbanisme plus compact, les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait de 4 mètres minimum, si la façade comporte des baies et de 2,50mètres en cas de façades aveugles.

Article 8

Pour les mêmes raisons de compacité, les règles fixent une distance minimale de 2 mètres.

Article 9

L'emprise au sol des constructions est limitée 30 %. Ce taux laisse la possibilité également de laisser de l'espace disponible pour des plantations ; principe pour à la fois éviter des espaces minéraux trop importants et permettre de limiter le ruissellement, dans un contexte de développement durable.

Article 10

Les règles du POS de 2001 sont globalement conservées. La hauteur est fixée, comme pour l'opération achevée du « Cœur de ville », en vis-à-vis à 8,5 mètres à l'égout du toit pour limiter l'impact visuel des bâtiments en entrée de ville.

Article 11

Il est laissé la possibilité de créer des toitures terrasses. En cas de toitures, il n'est pas fixé de pentes particulières pour permettre une inclinaison optimale en cas de la pose de modules photovoltaïques. L'aspect général des constructions devra s'intégrer au cadre paysager dominant et il est encouragé des couleurs claires et l'usage du bois en parement.

Les clôtures seront constituées de haies vives à feuillage persistant sur le rond-point de l'Europe et le long de la rue de Pontault, de manière à garantir une végétation tout au long des saisons.

En bordure du secteur Na, l'implantation des clôtures devra permettre la circulation de la petite faune. Elles seront doublées de haies constituées d'essences locales et le thuya, le laurier sont interdits ainsi que les espèces invasives (bambou, renouées du Japon,....).

Article 12.

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

Article 13

Il est fait obligation de planter les espaces libres qui ne font pas l'objet de traitements minéraux. Il est également fait l'obligation de planter les aires de stationnement pour limiter leur impact visuel. De même, la marge de recul par rapport aux voies doit être plantée ou être traitée dans la continuité de l'espace public.

Cet article est également complété par l'insertion de dispositions relatives à la protection de la mare existante, au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme. Sur le secteur, tout aménagement susceptible de compromettre son existence et sa qualité hydraulique et biologique est interdit.

Article 14

Il n'est pas fixé de règle.

Articles 15 et 16

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

3.2.2.2. La zone 2AU : le secteur de Maison Blanche

Correspondant aujourd'hui aux deux pastilles d'urbanisation préférentielle inscrites au Schéma Directeur de la Région Ile de France approuvé par l'État par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013, ce secteur est voué au SCOT du Plateau de Brie à accueillir un quartier mixte.

Il fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Considérant que l'urbanisation nécessite des études complémentaires (de trafic et d'accessibilité, acoustique et paysagère et faunistique et floristique notamment) pour réaliser ce quartier sous la forme d'opérations d'aménagement exemplaire en termes de développement durable, il n'est pas fixé de règle. Les études préalables portant sur le diagnostic et l'état initial de l'environnement sont actuellement en cours.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée par une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme qui définira les conditions d'aménagement et les règles d'urbanisme. Dans ce cadre, sera également motivé la constructibilité dans la bande de recul 100 mètres de la RN104, au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

La procédure de modification du PLU sera régie par l'article L 123-13-1 et l'article L 123-13-2 du Code de l'Urbanisme et fera l'objet d'une enquête publique.

3.2.3. Les dispositions du P.L.U. dans les zones naturelles

3.2.1.1. Les secteurs agricoles et d'élevage : la zone A

Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zones agricoles, les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A de Lésigny est une zone réservée à l'exploitation agricole et à l'élevage qui doit rester protégée pour permettre le développement et la valorisation de ces activités. A cet égard, le règlement limite les possibilités de construire aux bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole, et aux installations nécessaires au service public, pour éviter tout mitage de ces espaces protégés.

Pour mémoire, ces secteurs étaient classés en zone N au PLU précédent pour tenir compte de ces objectifs de protection et de valorisation. Les règles de la zone A du PLU constituent ainsi une reprise des règles rédigées en zone N au PLU de 2004.

Les principales règles :

Article 2

Le secteur A1 correspond aux terrains et bâtiments qui hébergent des activités liées à la pratique des sports hippiques de la Bourbonderie. Il est divisé en deux sous-secteurs.

Le sous-secteur Aa1 permet la construction des installations techniques nécessaires au fonctionnement des activités agricoles et/ou liées à la pratique des sports hippiques, dans la limite de 5 000m² de surface de plancher. Cette constructibilité est autorisée sous réserve qu'ils s'implantent dans la continuité des sites construits du sous-secteur Aa2.

Le sous-secteur Aa2 (site construit) permet l'accueil de constructions à usage d'habitation des exploitants des activités hippiques ou agricoles, les bâtiments agricoles et les bâtiments nécessaires à l'activité hippique (hangar, boxe,...) ainsi que les installations techniques nécessaires au fonctionnement des activités agricoles et/ou liées à la pratique des sports hippiques. Dans ce sous-secteur, pour les deux propriétés existantes l'aménagement des constructions existantes et leur extension dans la limite de 750m² de surface de plancher par propriété sont également admis, sous réserve de la prise en compte des contraintes des zones humides probables de classe 3.

Par ailleurs, ce secteur disposait également au PLU de 2004 d'une SHOB de 13 000m² dont 3 000m² ont été consommés à ce jour. Avec la réforme SHON/SHOB, le présent PLU donne la possibilité de réaliser pour les deux propriétés existantes des constructions nouvelles, l'aménagement des constructions existantes et leur extension qui ne développent pas de surface de plancher dans la limite de 5 000m² de surface de construction, par propriété.

Le secteur Ab correspond à la grande propriété foncière du château de Maison Blanche, protégé au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme. Pour faciliter le développement hippique ou agricole, il est autorisé les extensions et la réalisation de constructions nécessaires à l'activité agricole ou hippique.

Sur ce secteur, il est également autorisé l'extension des constructions d'habitation existantes dans une limite de 15% de la surface de plancher, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou hippique et la qualité paysagère du site.

Le secteur Ac accueille des terres agricoles localisées notamment sous le couloir des lignes à haute tension et les jardins familiaux.

Sur ce secteur, il est autorisé l'aménagement et l'extension des bâtiments à usage agricole existants dans la limite de 10% de la surface de plancher à la date d'approbation du PLU.

Sur ce secteur, deux bâtiments sont protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme (la maison forestière et un pigeonnier).

L'aménagement et l'extension des bâtiments d'habitation existants est autorisée dans la limite de 30 % de la superficie de plancher existante à la date d'approbation du PLU, si ces aménagements et ces extensions ne modifient pas l'affectation des bâtiments à aménager ou à étendre.

Les équipements installations nécessaires au fonctionnement d'équipements de loisirs (jardins familiaux) sont également permis.

Le secteur Ad comprend la propriété de à l'ancien château de la Jonchère et au centre équestre. Sur ce secteur, il est autorisé l'aménagement des constructions existantes

Articles 3,4 et 5

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

Article 6

Le PLU reconduit les règles existantes qui définissent en bordure de la RN104, une marge de recul de 15 mètres puisque dans les secteurs concernés ne sont admis que les bâtiments agricoles et l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

De manière à préserver la ripisylve des berges des rus, il est imposé pour tout aménagement une marge de reculement d'au moins 5 mètres.

Article 7

Compte tenu de la constructibilité limitée sur ces secteurs, le PLU reconduit la souplesse d'implantation puisque les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives. En cas de retrait, les marges de reculement doivent être au moins égale à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 8 mètres pour les parties de constructions comportant des ouvertures de dimension supérieure à 0,25m² et à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 6m lorsque l'ensoleillement des pièces peut être moindre, c'est-à-dire lorsqu'il s'agit d'une façade la dimension de l'ouverture est inférieure à 0,25m².

Article 8

La distance de prospect doit être au moins égale à 8 mètres, à l'exception des équipements publics. Ce prospect garantit sur ces secteurs paysagers, des transparences paysagères et des cadres de vie agréables.

Article 9

Pour ces secteurs dont la constructibilité est limitée, le PLU reconduit l'absence de règle.

Article 10

La présente révision du PLU reconduit les hauteurs retenues dans le cadre du PLU précédent qui sont pour préserver les points de vue, perspectives et dominante paysagère des lieux de 9 mètres.

Article 11

Les toitures sont particulièrement renseignées. En cas de pentes, celles-ci seront comprises entre 35 et 45° et l'utilisation de la tuile d'aspect vieilli ou de l'ardoise est imposée de manière à s'intégrer dans les contextes paysagers. En cas d'extension, il est laissé une souplesse pour faciliter une architecture contemporaine.

Les clôtures devront être intégrées dans l'environnement général des constructions et des tissus paysagers limitrophes.

Elles ne sont pas imposées, si les aménagements et plantations assurent la transition nécessaire. Ce principe permet ainsi de faciliter le déplacement de la petite faune. En cas de grillage, celui-ci sera obligatoirement accompagné d'une haie végétale.

Cet article est également complété par l'insertion de dispositions relatives à la protection de quelques bâtiments, protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme.

Article 12.

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

Article 13

Comme sur l'ensemble des zones urbaines de la commune, il est fait obligation de conserver les plantations existantes. Il s'agit également de végétaliser les marges de recul et de valoriser les vues sur les stationnements tant en vue lointaine qu'en vue proche, par leur plantation.

Compte tenu du caractère paysager de ces secteurs, l'aménagement paysager des espaces libres doit accompagner les constructions. Cet article est ainsi complété d'obligations paysagères, avec l'intégration d'un minimum d'espaces verts sur au moins 40% de la parcelle.

Il s'agit de garantir la végétalisation de cette zone et une meilleure gestion des eaux pluviales.

Article 14

Il n'est pas fixé de règles.

Articles 15 et 16

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

3.2.1.2. Les secteurs naturels à préserver : la zone N

Les zones naturelles sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zones naturelles et forestières, les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N de Lésigny concerne tous les espaces naturels paysagers de la commune (forêts, bois, vallons, rus, parcs des Grands Domaines, coulée verte...) à préserver car ils constituent des réservoirs de biodiversité, dont certains sont d'ailleurs inscrits en « espaces boisés et naturels » au SDRIF et en Z.N.I.E.F.F. Certains d'entre eux sont concernés par des zones humides et des corridors biologiques traduits sur la carte de la « trame verte et bleue » du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).

Le P.L.U. de Lésigny ne reconduit pas la division de la zone N en dix secteurs du PLU de 2004, car la loi ALUR a restreint les possibilités de construire en zones naturelles et forestières. En effet, il n'est plus intégré les secteurs construits des grands domaines, les secteurs agricoles et d'élevage hippique ainsi que les secteurs accueillant des équipements collectifs qui autorisaient une constructibilité limitée pour permettre la valorisation de ces secteurs.

La zone N de Lésigny est dorénavant divisée en deux secteurs.

En revanche, les règles de la zone N du PLU de 2004 rédigées de façon à tenir compte de la préservation de ces secteurs naturels et forestiers sont globalement maintenues.

Les principales règles :

Article 2

Le secteur Na correspond à la forêt de Notre Dame et au bois de la Grande Romaine, où la constructibilité est limitée aux ouvrages électriques haute et très haute tension et aux constructions et installations indispensables à la gestion forestière. Il est en outre couvert par la trame EBC qui convient au réservoir de biodiversité que constitue la forêt Notre Dame et qui permet également la protection des zones humides probables de classe 3 ainsi que les nombreuses mares qui y sont recensées. De la même façon, ce classement de protection totale permet de préserver les corridors biologiques de la sous-trame boisée identifiée dans le cadre du SRCE.

Le secteur Nb est un secteur formant des coupures d'urbanisation composé par les parcs paysagers des grands domaines et des châteaux, le golf, les terrains paysagers de la vallée des rus du Réveillon et de la Ménagerie, les terrains de sport de Maison Blanche et l'aire d'accueil des gens du voyage.

Sur ce secteur ne sont autorisés que la construction d'ouvrages électriques haute et très haute tension, les affouillements et exhaussements de sol et les locaux techniques et sanitaires associés à l'aire des gens du voyage existante à la date d'approbation du présent PLU.

Il est également autorisé l'extension des bâtiments d'habitation dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à l'approbation du PLU, dès lors que cette extension ne compromet pas la qualité paysagère du site.

Articles 3,4 et 5

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

Article 6

De manière à préserver la ripisylve des berges des rus, il est imposé pour tout aménagement une marge de reculement d'au moins 5 mètres.

Article 7

Compte tenu de la constructibilité limitée sur ces secteurs, le PLU reconduit la souplesse d'implantation puisque les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives. En cas de retrait, les marges de reculement doivent être au moins égale à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 8 mètres pour les parties de constructions comportant des ouvertures de dimension supérieure à 0,25m² et à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 6m lorsque l'ensoleillement des pièces peut être moindre, c'est-à-dire lorsqu'il s'agit d'une façade la dimension de l'ouverture est inférieure à 0,25m².

Article 8

La distance de prospect doit être au moins égale à 8 mètres, à l'exception des équipements publics. Ce prospect garantit sur ces secteurs paysagers, des transparences paysagères et des cadres de vie agréables.

Article 9

Le PLU reconduit l'absence de règle.

Article 10

La présente révision du PLU reconduit les hauteurs retenues dans le cadre du PLU précédent qui sont pour préserver les points de vue, perspectives et dominante paysagère des lieux de 9 mètres.

Article 11

Les toitures sont particulièrement renseignées. En cas de pentes, celles-ci seront comprises entre 35 et 45° et l'utilisation de la tuile d'aspect vieilli ou de l'ardoise est imposée de manière à s'intégrer dans les contextes paysagers.

Les clôtures ne sont pas imposées, si les aménagements et plantations assurent la transition nécessaire. Ce principe permet ainsi de faciliter le déplacement de la petite faune. En cas de grillage, celui-ci sera obligatoirement accompagné d'une haie végétale.

Cet article reconduit également les protections patrimoniales pour des clôtures ou des bâtiments présentant un intérêt architectural.

Article 12.

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

Article 13

Cet article reconduit également les protections d'EBC et celles relatives à l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme pour notamment préserver certains alignements d'arbres, espaces verts ou arbres remarquables.

Article 14

Il n'est pas fixé de COS.

Articles 15 et 16

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

CHAPITRE 4

LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS ET DES DISPOSITIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Le PLU de Lésigny ne se situe pas dans le champ d'application de l'évaluation environnementale définie par l'ordonnance du 3 juin 2004 ratifiée par la loi du 9 décembre 2004 (cf. articles L 121-10 et R 123-2-1 du Code de l'Urbanisme).

Toutefois, en fonction de l'article R 123-2 (alinéa 4) du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation du PLU doit évaluer les incidences des orientations du plan sur l'environnement et exposer la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur. Il s'agit par conséquent :

- de présenter les diverses répercussions ou les conséquences du projet d'aménagement retenu sur les espaces naturels, le paysage, le milieu écologique, les risques de nuisances ou de pollution... ;
- d'exposer les mesures et les précautions prises pour préserver cet environnement et assurer sa mise en valeur.

4.1. LE MAINTIEN ET LA PROTECTION DES COMPOSANTES PAYSAGERES

Une des préoccupations premières de la commune de Lésigny, partagée par la population et rappelée dans le cadre des grandes orientations du PADD, est de protéger le patrimoine végétal de la commune et de favoriser les démarches environnementales.

Le paysage de Lésigny, avec sa composition singulière et sa structure d'ensemble s'appuie sur différentes entités d'espaces naturels qui donnent à la commune sa lisibilité et son identité.

L'inventaire contenu dans l'état initial de l'environnement témoigne de la richesse de la biodiversité. Préserver et valoriser le patrimoine naturel entre également dans l'objectif de la préservation des habitats et de la survie des espèces animales qui s'y abritent.

4.1.1. Les entités des espaces naturels à maintenir

Les entités d'espaces naturels sont inscrites en zone N au PLU. Conformément aux orientations du SDRIF, le PADD de Lésigny s'inscrit dans une démarche de préservation des espaces naturels du territoire communal, éléments structurants de sa carte « trame verte et bleue ».

Ainsi, le PLU prévoit sur son territoire le maintien de ses nombreux espaces naturels et boisés et qui, pour la plupart sont classés au SDRIF en « espaces boisés » et « espaces naturels».

Le PLU doit, en application du SDRIF, préserver et valoriser les espaces paysagers du territoire. C'est la raison pour laquelle, il poursuit et renforce les mesures de protection existantes et notamment mises en place au travers des POS. Il reconduit également l'objectif de les mettre en valeur et de les ouvrir au public. Il s'agit notamment du projet de golf et des projets de valorisation des grandes propriétés foncières de la commune. Ainsi, il s'inscrit dans la logique du SDRIF qui indique que l'activité humaine doit s'y exercer harmonieusement.

Le PLU reprend l'ensemble des Espaces Boisés Classés du PLU de 2004 qui concerne près de 40% du territoire et reconduit le principe d'inconstructibilité des lisières forestières de 50 mètres au droit de la forêt domaniale de Notre Dame.

Il intègre également les Z.N.I.E.F.F. recensées sur le territoire et aucun projet n'aura d'incidence sur les facteurs écologiques propres à ces milieux.

Le PLU protège au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code l'Urbanisme des éléments de patrimoine végétal, dont la préservation permet quelques aménagements notamment pour leur entretien. Ceux-ci créent des repères particuliers et constituent des maillons aux réservoirs de biodiversité.

Le PLU classe en zone A l'activité agricole et hippique existante là où elle est pratiquée pour la maintenir et la pérenniser, hormis celle de la plaine de Maison Blanche, intégrée au SDRIF approuvé par l'État par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013, et au SCOT de la Frange Ouest du Plateau de Brie en espace d'urbanisation future.

Le P.L.U. prend en compte le devenir et la valorisation des espaces naturels. L'objectif du règlement reste de préserver le caractère naturel dominant de la commune et la protection du massif boisé forestier, mais également de mettre en valeur le patrimoine notamment de châteaux et de leurs parcs.

Pour ce faire, le règlement et le document graphique proposent des secteurs naturels distincts de façon à mettre en place des dispositifs suffisamment souples et contraignants pour à la fois les protéger et les mettre en valeur permettant également la mise en place de gestion réaliste de ces espaces.

Les protections des espaces boisés publics sont également reconduites au travers de leur classement en zone naturelle et de leur couverture en Espaces Boisés Classés. Ne sont autorisés que les aménagements liés à la gestion forestière. Ces protections conviennent particulièrement bien au réservoir de biodiversité que constitue la forêt Notre Dame ainsi qu'aux nombreuses mares qui y sont recensées. De la même façon, ce classement de protection totale permet de préserver les corridors biologiques de la sous-trame boisée identifiée dans le cadre du SRCE.

La vallée du Réveillon est classée en zone naturelle et couverte en partie d'Espaces Boisés Classés du fait des retenues d'eau aménagées et des zones tampons. Les abords des rus sont également en partie protégés soit en Espaces Verts à protéger soit en Espaces Boisés Classés. En cas de réalisation de circulations douces à leurs abords, une marge de recul de 5 mètres est dorénavant imposée.

Les grands domaines paysagers des châteaux sont également classés en zone naturelle et couverts en partie par des Espaces Boisés Classés.

L'activité du golf est reconnue et a un rayonnement important. Il est limitrophe à un secteur proche du centre de Lésigny. Ces secteurs sont classés en zone naturelle et une partie du golf existant est couverte d'Espaces Boisés Classés pour préserver ses potentiels paysagers.

L'Entre-Deux-Parcs est également classé en zone naturelle. La partie située entre l'avenue des Hyverneaux et la Francilienne est couverte par des Espaces Boisés Classés afin de renforcer la qualité paysagère de ce secteur d'entrée de ville et d'aménager une éventuelle promenade sportive.

Les trois centres équestres **et les terres agricoles** sont classés en zone agricole. De manière à faciliter leur pérennité, il est autorisé la réalisation de constructions limitées et nécessaires à l'activité agricole ou hippique.

Les coupures d'urbanisation sont classées en zone naturelle pour les préserver durablement dans le contexte résidentiel. Elles font partie des éléments essentiels paysagers des quartiers.

Les mares ont été répertoriées. En grande nombre, dans la forêt de Notre Dame, leur qualité biologique et hydraulique est préservée compte tenu des protections qui couvrent cette entité naturelle.

Celles localisées sur les deux zones d'urbanisation future sont recensées et protégées également au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme. Cette protection interdit tous les travaux susceptibles de compromettre leur existence et leur qualité hydraulique et biologique.

Dans la lignée de cet objectif, le PLU protège les secteurs humides de classe 1, 2 et probables de classe 3. La plupart sont protégées par leur classement en zones N. Pour celles localisées dans la vallée du Réveillon aujourd'hui urbanisées et classées en zones UB et UD, le PLU leur accorde une constructibilité limitée. Au règlement de ces zones, des prescriptions sont introduites afin d'interdire le remblaiement, le retournement et le drainage des zones humides, et pour celles de plus de 1000m², leur mise en eau ou leur assèchement.

4.1.2. La préservation des éléments paysagers identitaires des quartiers

Le végétal s'affirme également à Lésigny au travers des parcs et jardins privés, très présents sur l'ensemble du territoire de la commune. Ainsi le présent PLU poursuit les dispositions réglementaires du PLU de 2004, garantes de la pérennité des espaces paysagers des parcelles privées.

Dans le parc résidentiel les jardins représentent des espaces sensibles, des « poumons verts » qu'il convient de préserver et le PLU y contribue en :

- limitant toujours des emprises au sol pour garantir des espaces de pleine terre,
- limitant les extensions des constructions existantes, pour préserver le grand paysage d'une partie du centre ancien et de certains secteurs résidentiels,
- imposant des marges de recul des constructions par rapport aux limites latérales et de fond pour garantir la pérennité des espaces paysagers et les vues de bon voisinage,
- imposant des marges de recul par rapport à l'alignement pour préserver une silhouette végétale depuis la rue et un bon ensoleillement.

Dans les quartiers économiques, le PLU a institué certaines règles pour :

- paysager les parcelles notamment d'arbres de haute tige,
- intégrer des normes de clôtures pour créer une silhouette harmonieuse des constructions depuis l'espace public,
- planter les aires de stationnement et les voies de circulation,
- aménager la marge de reculement suivant le même traitement que l'espace public mitoyen de manière à permettre la circulation des piétons, si elle n'est pas clôturée à l'alignement. Dans le cas contraire, elle sera traitée en jardin d'agrément,
- paysager les aires de déchets pour les dissimuler.

Au centre ville, le PLU limite les emprises constructibles sur certains secteurs pour préserver des fonds parcellaires végétalisés qui apportent des espaces de respiration et participent également à la grande maille écologique de la commune. De plus, la reconduction des EBC et des éléments de patrimoine végétal classés au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme participent à cette conservation du patrimoine végétal et paysager.

4.1.3. La forme urbaine des quartiers

Le principe général retenu pour le PLU sur l'ensemble des zones urbaines consiste à maintenir le caractère singulier de la composition urbaine en favorisant l'ordonnement des constructions nouvelles en fonction de l'existant.

L'objectif du PLU est de poursuivre la préservation de la morphologie générale du tissu urbain et notamment ancien sans remettre en cause les équilibres actuels. La silhouette, la morphologie générale, et notamment la hauteur des bâtiments, la trame viaire qui en constitue l'authenticité, devront être respectés. Il s'agit en particulier de respecter les implantations des volumétries et les hauteurs des quartiers.

Ainsi, le PLU reconduit les règles applicables aujourd'hui qui ont su préserver le caractère villageois du centre ville et l'identité de la commune (hauteur, marge d'isolement, etc.).

Par ailleurs, les règles ont été rédigées dans le double but de s'intégrer dans le tissu urbain existant, mais aussi de permettre l'amélioration de ce tissu.

Dans le respect du principe de mixité sociale et urbaine, le principe général retenu pour le PLU sur l'ensemble des zones urbaines consiste à maintenir le caractère singulier de la composition urbaine en favorisant l'ordonnement des constructions nouvelles en fonction de l'existant.

Le PLU vise également à favoriser le renouvellement urbain dans le respect des formes originelles du village et s'inscrit dans les orientations du SCOT qui vise à « valoriser le tissu urbain existant ». Pour atteindre cet objectif, le P.L.U. renouvelle et restructure le tissu urbain par le biais du dernier projet d'aménagement au centre ville (secteur UA1). Il s'agit également de permettre la réhabilitation et la reconstruction du patrimoine existant et la réalisation de nouvelles constructions sans bouleverser les formes urbaines.

L'intégration paysagère et architecturale de toute nouvelle construction sur les parcelles classées en zone UA est particulièrement contrôlée du fait de leur localisation dans le rayon des 500 mètres des monuments inscrits (l'église).

Ce souci de renouvellement urbain dans le PLU ne s'exprime pas seulement sur le centre mais aussi, d'une façon plus globale, sur l'ensemble du territoire communal, par l'absence de règles à l'article 5 sur l'ensemble des zones.

Si la ville de Lésigny est confrontée à des enjeux de maîtrise de la croissance urbaine et donc de densification et de renouvellement urbain, la question patrimoniale reste intégrée dans sa politique d'aménagement de demain.

La volonté de promouvoir la conservation et la mise en valeur du patrimoine bâti est affirmée par la nécessité de protéger et de transmettre un héritage architectural.

C'est la raison pour laquelle, le PLU reconduit la protection de quelques constructions situées principalement au centre et sur les grands domaines, au titre l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme et instaure un périmètre de protection sur la partie la plus ancienne du centre (secteur UAa). Cette protection vise à pérenniser l'identité villageoise du bourg d'origine, son échelle et son architecture de type briard.

Sur les zones d'activités situées sur les franges du village, le PLU poursuit la démarche déjà engagée dans les POS visant à développer des constructions à l'architecture moderne dans des formes urbaines s'intégrant à la trame urbaine existante.

En intégrant ces projets de développement économique, le PLU participe non seulement à la valorisation des principales entrées de ville et de l'image de la commune, mais aussi à la création d'un espace de transition entre les secteurs.

De plus, les projets implantés en vitrine le long de la RN104 constituent de réels repères urbains dans le paysage et transmettent une image dynamique et moderne de la commune, en variant notamment sur les hauteurs des constructions et la configuration des bâtiments.

4.1.4. Le développement urbain maîtrisé

Les dispositions de l'article L.111-1-4, introduit par la loi « Barnier » du 02 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, affirment le rôle prépondérant du Plan Local d'Urbanisme, dans le cadre de l'aménagement des entrées de ville.

Cet article, en dehors des espaces urbanisés des communes, interdit les constructions ou installations dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, routes express et des déviations, et de 75 mètres de part et d'autre des routes classées à grande circulation. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection, ou l'extension de constructions existantes.

Les territoires concernés par l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme concernent les secteurs communaux de part et d'autre de la RN104 et de la RN4 considérées comme routes express (bande d'inconstructibilité de **100 mètres**). Le PLU respecte les dispositions de cet article. Sur Maison Blanche, la modification du PLU pourra si nécessaire motiver la constructibilité dans la bande de 100 mètres, au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Secteurs concernés par la RN4

Ils sont aujourd'hui inconstructibles du fait de leur couverture par des Espaces Boisés Classés (EBC). Ainsi, ces secteurs n'ont pas fait l'objet d'études préalables, ni d'analyses, ni de dispositions particulières au titre de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme.

Secteurs concernés par la RN104

- . un secteur Nord inconstructible du fait de sa couverture par des Espaces Boisés Classés (EBC)
- . un secteur central :
- . avec sur sa rive Ouest, le projet à vocation mixte de Maison Blanche (classé en zone 2AU)
- . avec sur sa rive Est un secteur urbanisé accueillant le centre commercial de la Fontaine et le lotissement d'activités du Parc (classé UI et UIa), le secteur urbanisé du centre (classé UAa), l'achèvement de l'opération « Cœur de ville » et le secteur de Pontault à vocation future d'activité (classé 1AU).
- . un secteur Sud correspondant à des reconversions des grandes propriétés privées de la commune et en particulier l'ancien Château de la Jonchère, le château de Lésigny et le golf du Réveillon.

La rive Ouest du secteur central (le site de Maison Blanche : zone 2AU)

Cette zone, destinée à permettre la réalisation d'un quartier mixte sous forme d'opérations d'aménagement exemplaire en termes de développement durable, est vide de règlement dans le cadre du PLU.

Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'élaboration d'une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme qui définira les conditions d'aménagement et les règles d'urbanisme. Elle motivera également, si nécessaire la constructibilité dans la bande de 100 mètres, au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

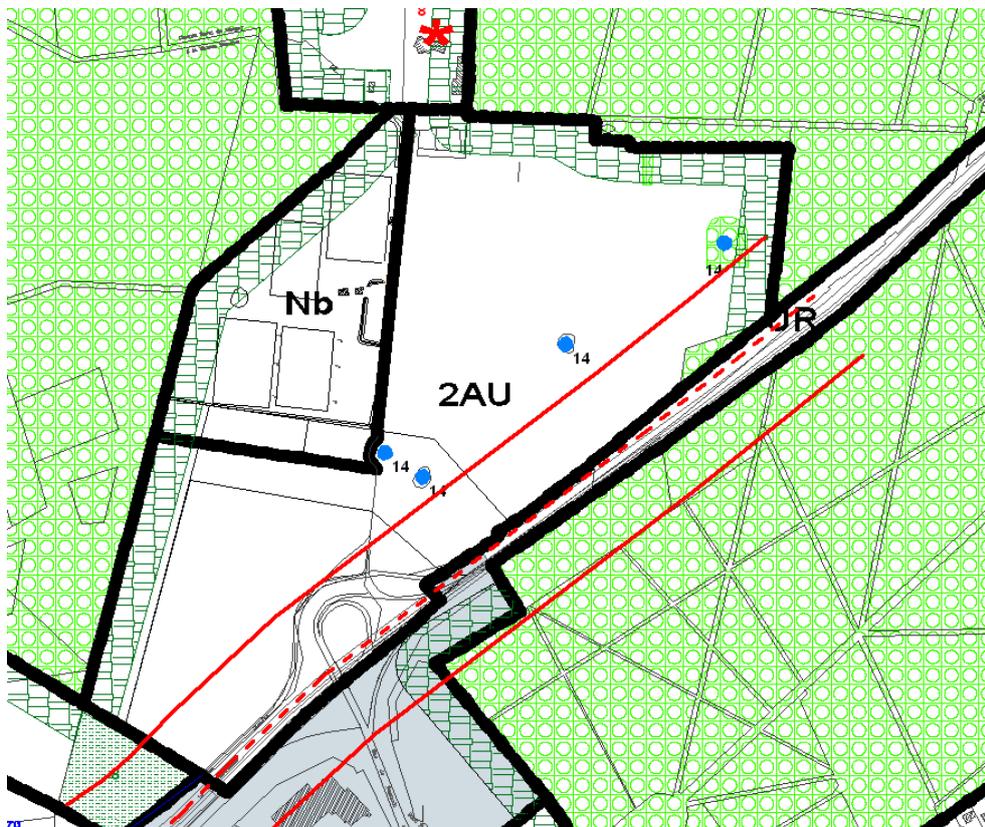
Dans le cadre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, il est d'ores et déjà envisagé une implantation d'activités économiques en vitrine sur la Francilienne. Ce parti d'urbanisme permettra de constituer une barrière acoustique aux logements en arrière-plan.

Pour valoriser l'entrée de ville, il sera favorisé une architecture à taille humaine privilégiant les constructions basses, lignes horizontales et façades nobles.

En termes de paysage et d'écologie, le paysagement du site tiendra compte de la toute proximité de la forêt Notre Dame.

En termes de sécurité, la desserte du site fera l'objet d'une étude particulière (en termes de trafic et d'accessibilité) associant étroitement les gestionnaires de la voirie.

La sécurisation de cet accès unique depuis la Francilienne sera une priorité pour le bon fonctionnement et la bonne irrigation de ce nouveau quartier.



Le secteur Sud est peu susceptible d'évolution notable sur le plan paysager comme l'indique la carte ci-après.



- Le golf du Réveillon (secteur ULe)

Les équipements bâtis du golf sont implantés dans les restes réhabilités de l'Abbaye des Hyverneaux. Sa vocation est confirmée dans le cadre du PLU ainsi que son développement pour améliorer son activité (club house et locaux techniques à hauteur de 1000m² supplémentaires).

L'hôtel installé dans l'un des bâtiments de la ferme s'inscrit aussi dans le P.L.U. dans une logique d'extension pour tendre vers un meilleur équilibre économique (à hauteur de 4600m² supplémentaires pour des bâtiments à usage d'hôtellerie et de restaurant).

L'interdiction de construire dans la bande de 100 mètres ne s'applique pas car ce secteur fera uniquement l'objet d'adaptation, de réfection, ou d'extension de constructions existantes.

- **Le Château de Lésigny (ULc)** qui, outre les « Espaces Boisés Classés » qu'il comporte, ne peut recevoir que des extensions limitées et des changements de destination à usage de tourisme, hôtellerie, culture et loisirs (à hauteur de 30% de la surface de plancher existante).

L'interdiction de construire dans la bande de 100 mètres ne s'applique pas car ce secteur fera uniquement l'objet d'adaptation, de réfection, ou d'extension de constructions existantes.

- **L'ancien château de la Jonchère et le centre équestre (secteur ULd)** a pour vocation dans le cadre du PLU de retrouver une affectation permettant la gestion et l'entretien de ce domaine.

L'interdiction de construire dans la bande de 100 mètres ne s'applique pas car ce secteur fera l'objet uniquement d'adaptation, de réfection, ou d'extension de constructions existantes.

A l'Est de cet ensemble, proche de la Francilienne (secteur ULd) des bâtiments annexes, communs de l'ancien château, font l'objet d'occupations diverses, plus ou moins précaires. Une constructibilité de 600m² à usage d'habitat, d'hébergement hôtelier, de loisir, de sport est autorisée au PLU (ULd). Il s'agit en fait de retrouver une constructibilité équivalente aux bâtiments aujourd'hui très dégradés.

- **Le parc Sous-Carrière** couvert d'EBC en bordure de la RN104 restera inconstructible.

- **Une propriété communale**, qui comporte deux secteurs :

- un secteur non boisé où sont implantés le complexe sportif et de loisirs dit de « l'Entre-Deux-Parcs » (secteur ULa) comportant une salle des fêtes, des salles sportives, un ensemble de tennis avec quatre courts couverts et quatre extérieurs, une vaste plaine pour l'organisation de manifestations de plein air, un city-stade, une aire de skate et une salle polyvalente,....
Aucune construction n'est envisagée dans la bande de 100 mètres de l'axe de la Francilienne.
- un secteur boisé, délaissé du parc du Château, coupé par la Francilienne et devenu propriété de la commune. Aucune construction n'est envisagée dans la bande de 100 mètres de l'axe de la Francilienne. Des actions de plantation afin d'améliorer le paysagement peuvent utilement être faites pour dissimuler l'important poste EDF qui est implanté au Sud-Est de cet ensemble.

La protection d'un site naturel de qualité est l'enjeu majeur dans cette partie de Lésigny.

Cet objectif est facilité par le fait que la plus grande partie de ce territoire est déjà affectée à des activités de loisir, qui ne nécessitent que des extensions.

Les projets de construction concernés par l'article L.111.1.4 correspondent à des reconversions économiques des grandes propriétés privées de la commune : Château de Lésigny, l'ancien Château de la Jonchère, Golf du Réveillon, qui doivent être compatibles avec la protection des sites.

C'est la raison pour laquelle, le P.L.U. définit au document graphique la localisation des extensions potentielles (par la définition de secteurs spécifiques : ULd et ULe) pour les propriétaires du golf et de la Jonchère.

Ces futures constructions sont nécessaires pour valoriser ces domaines et pour pérenniser un patrimoine aujourd'hui très fragile. Une attention particulière devra être adoptée à la qualité architecturale des projets et à leur intégration dans le paysage.

En dehors de l'Entre-Deux-Parcs les terrains considérés sont tous privés, et le présent projet de PLU ne peut préciser de solutions opérationnelles ni d'échéancier. Mais comme il a été dit, il s'agit d'actions limitées concernant le développement économique et touristique de la commune qui n'auront pas d'effet notable sur le paysage de la RN.104.

Les quelques constructions nouvelles au-delà de la bande de 100 m, et les extensions ou restaurations des constructions existantes dans cette bande devront se faire dans le respect du caractère architectural de chacun des sites considérés.

Des prescriptions particulières sont inscrites aux articles 11 et 13 du règlement du P.L.U.

Au regard de la sécurité, aucune construction ne sera desservie par la Francilienne. Quant aux nuisances, les aménagements très limités voués au loisir n'auront pas d'effets sur le paysage de la RN104.

4.2. LA PRISE EN COMPTE DU DEVELOPPEMENT DURABLE

Les actions menées dans le sens du développement durable (protéger les secteurs naturels et fragiles, économiser les ressources naturelles et la consommation d'énergie, réduire la production de déchets) ne trouvent pas forcément de traduction dans les règles d'urbanisme.

Néanmoins, le PLU prévoit des dispositions conformes au principe de développement durable.

En matière d'urbanisme, la maîtrise de l'étalement urbain sur les zones naturelles et agricoles est effective sur le territoire et devra l'être sur le site de Maison Blanche. La sauvegarde des entités naturelles, des poumons verts du territoire et la préservation des boisements sont des priorités du PLU. Ces éléments constituent autant de moyens d'atteindre les objectifs de réduction des niveaux de pollution.

D'autres dispositions sont intégrées au PLU. La limitation de la pollution liée à la circulation automobile est intégrée en favorisant les modes de déplacements autres que l'automobile. Le PLU introduit la création de nouvelles liaisons douces (ER) et des principes de nouveaux cheminements doux dans le cadre des OAP instituées sur les quartiers de demain. Il est également instauré au règlement des normes de stationnement vélos dans la zone centrale. Dans ce sens, la place du piéton dans le centre ville constitue une orientation d'aménagement forte actuellement. Dans ce but, il est également affiché le souhait de voir se renforcer les lignes de transport en commun sur la commune afin de proposer une alternative viable aux habitants pour leurs déplacements.

Le règlement du PLU encourage, en outre, l'utilisation des énergies renouvelables et le recours aux techniques favorisant une meilleure performance énergétique des bâtiments.

De manière générale, l'utilisation des techniques de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, photovoltaïque, éoliennes) ou les moyens d'économies d'énergie liées à la forme des bâtiments et aux types et pentes de toitures sont facilités par le règlement dans la mesure où ils s'intègrent dans le contexte urbain et architectural.

Par ailleurs pour les constructions existantes, les dispositions générales du règlement introduisent une dérogation aux articles 6, 7, 8, 9 pour favoriser l'isolation thermique et phonique.

Le PLU permet la mise en place d'outils pour favoriser le tri sélectif des déchets.

Par ailleurs, le PLU intègre des mesures pour accorder une place importante à la végétation sur le territoire qui influent sur le taux de CO₂ (Article 13) et préconise le traitement végétal des aires de stationnement (Article 12).

La préservation de l'environnement à Lésigny concerne également la gestion des eaux pluviales et usées.

Le P.L.U. intègre à l'article 4 du règlement, conformément au Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Yerres, un débit de fuite maximum de 1l/s/ha, afin de limiter le volume de ces eaux rejeté dans le réseau public d'assainissement.

La limitation de ces apports, tant au point de vue qualitatif que quantitatif devrait conduire les constructeurs à privilégier le recours à des techniques alternatives (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage,...).

Par ailleurs, l'infiltration sur l'unité foncière pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies est recherchée en favorisant le maintien d'espaces perméables dans les projets de construction par l'instauration d'emprise au sol, l'obligation de paysager.

La commune de Lésigny souhaite s'engager dans la voie du développement durable en saisissant l'opportunité de la mise en oeuvre prochaine de son projet d'aménagement sur le quartier mixte de Maison Blanche.

La priorité sera de constituer un quartier durable, une opération exemplaire qui s'inscrira dans une perspective de développement durable, avec pour objectif principal de réduire au maximum l'impact sur l'environnement.

L'encadrement environnemental du nouveau quartier s'attachera à démontrer :

- une économie de l'utilisation du sol, une limite à l'étalement urbain favorisant un bâti plus compact, des densités raisonnées,
- une réponse à l'évolution démographique par une gamme de logements adaptés, dans un esprit d'équilibre social et inter-générationnel fondé sur une politique de mixité et d'intégration sociale,
- un quartier vivant et diversifié, par la création d'emplois,
- un quartier aux courtes distances - une utilisation raisonnée de l'automobile, déplacements propres par les transports collectifs et les liaisons douces, optimisation de la gestion du stationnement,
- une économie des énergies, développement des réseaux énergétiques, géothermie, conception bioclimatiques des bâtiments, promotion des énergies renouvelables, impact environnemental des matériaux, utilisation de matériaux locaux et écologiques pour la construction : éco-conception, éco-construction,
- la gestion de l'eau : traitement écologique des eaux usées, épuration, récupération de l'eau de pluie pour une réutilisation dans le quartier et création de systèmes alternatifs d'assainissement et de gestion des eaux pluviales, masses végétales : noues, fossés drainants,..., porosité des sols,
- la protection des paysages et une approche des espaces naturels comme valeur ajoutée à l'aménagement du quartier, création de masses et de maillages végétaux, plantations adaptées au climat et au sol, supports de la biodiversité intégrée dans la trame verte et bleue de la commune.
- la préservation de la faune, limitation de la pollution lumineuse et sonore, essences locales, clôtures adaptées à leurs déplacements, ...
- le traitement des déchets : collecte des déchets sélective, tri, compostage, recyclage, ...
- la protection des mares et mouillères et leur intégration dans un plan de composition paysagère.

4.3. LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES

La prise en compte des nuisances et des risques est nécessaire pour limiter les impacts sur l'environnement. Le P.L.U. rappelle que le territoire de la commune est exposé à différents risques naturels et technologiques qu'il convient de prendre en compte lors de toute opération de construction (cf. Rapport de présentation 1ère partie dans le présent dossier de P.L.U.).

Le présent PLU introduit à l'article 2 de chacune des zones, l'ensemble des principaux risques et nuisances auquel le constructeur devra prendre des dispositions. Il s'agit notamment :

- des sols argileux.

Dans ces secteurs, il importe aux constructeurs de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe du règlement.

- des captages d'eau.

Le document graphique du PLU identifie le captage d'eau potable en cours d'activité situé dans le quartier de l'Orée et celui situé dans le quartier du Réveillon dans l'activité est suspendue pour le moment. Leurs périmètres de protection sont rappelés dans le chapitre « risques et protections » des zones UB et UC du règlement.

- de l'isolement acoustique le long des infrastructures de transport terrestre.

La construction de bâtiments situés dans le voisinage des infrastructures de transports doit répondre aux normes d'isolement acoustique déterminées dans le cadre de l'arrêté préfectoral du 12 mars 1999 qui indique le classement des infrastructures de transports terrestres en application de la loi du 31 décembre 1992. Elles concernent la RN104, la RN4, la RD51 et la RD354.

D'autres mesures concernant le bruit sont mises en œuvre sur la commune

Le traitement de la RN.104 en déblais, dans la proximité des secteurs urbanisés atténue les nuisances phoniques.

Par ailleurs, la commune s'est engagée depuis plusieurs années à améliorer la qualité de vie de ses habitants notamment en limitant le bruit lié au trafic routier. Des actions ont dans ce sens été entreprises (traitement paysager d'accotements de voie, merlons paysagers, aménagements de carrefours pour limiter la vitesse et le bruit (avenue des Hyverneaux)).

Cette continuité d'action liée au bruit se traduit aujourd'hui par l'élaboration d'une cartographie sur l'état des lieux de la situation sonore actuelle et prévisible du territoire.

- de la protection des sites archéologiques.

Le PLU répertorie, les zones archéologiques situées sur le territoire communal, aux documents graphiques n°5.1 et 5.2.

- des zones humides.

Le PLU répertorie leur localisation dans ses annexes.

Il rappelle que les terrains classés en zone humide de type 3 doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide.

La carte des zones humides illustre des secteurs urbanisés qui accueillent de l'habitat, localisés en zones humides de classe 2 (zones UB et UD). Sur ces secteurs, le PLU n'envisage pas de renouvellement urbain puisque la constructibilité est limitée aux extensions dans les secteurs résidentiels.

Le PLU interdit le remblaiement, le retournement et le drainage des zones humides, et pour celles supérieures à 1000m², leur mise en eau ou leur assèchement sont proscrits.

- des lignes électriques RTE.

Des recommandations sont à respecter aux abords des lignes électriques aériennes (Cf. annexe 6 du règlement).

Les aménagements prévus dans le cadre du PLU ne comportent pas d'installations à risque et la phase de construction ne portera pas atteinte à la qualité des sols.

4.4. LES INCIDENCES DU PLU SUR LA QUALITE DE L'AIR

Dans le cadre de la lutte contre le changement climatique, le PLU a pris, via le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, l'engagement d'impulser une politique volontariste en matière de prise en compte de l'environnement. Cet engagement va de pair avec les orientations prises en matière de déplacements et avec les objectifs supra-communaux de réduction de l'utilisation de l'automobile dans la mobilité quotidienne.

La politique de déplacement développée sur le territoire communal s'inscrit dans ces objectifs de maîtrise des déplacements car comme indiqué dans le rapport de présentation N°1, la commune a pris des initiatives pour améliorer les déplacements en transports en commun sur le territoire et pour créer des liaisons piétonnières et cyclables supplémentaires entre ses pôles d'animation, naturels et paysagers. De l'ensemble de ces actions, il existe aujourd'hui un réseau alternatif à la voiture, que la commune souhaite renforcer au centre ville ainsi que dans toute la partie Sud/Sud-Est du territoire communal, dont la destination générale est vouée aux loisirs et à la détente (la Vallée du Réveillon, le golf, le centre équestre, l'Entre-Deux Parcs...).

A cet égard, le PLU intègre la poursuite de ces actions notamment dans ces nouveaux quartiers. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation sur Maison Blanche par exemple privilégie les modes les moins polluants et les moins consommateurs d'énergies : transports collectifs, vélo, marche, dans une perspective de réduire le recours à la voiture particulière.

La coordination et le rabattement des circulations douces sur le réseau de transports en commun seront également un des atouts majeurs de la réussite des circulations alternatives à la voiture. Ainsi, il est instauré au règlement des normes de stationnement vélos dans la zone centrale.

Par ailleurs, le présent P.L.U. a pris en compte le manque d'activités que la commune souhaite développer sur le territoire communal, tout en tenant compte de leurs impacts sur l'environnement. C'est la raison pour laquelle, le PLU proscrie toutes nouvelles occupations ou utilisations du sol susceptibles d'introduire une modification de la qualité de l'air qui puissent entraîner un quelconque effet néfaste sur la santé des habitants.

Le tissu urbain est à l'origine d'une grande part des émissions de gaz à effet de serre, générées notamment par le chauffage. Dans le cadre de nouvelles constructions et d'opérations de réhabilitation, le PLU Indique notamment dans les deux Orientations d'Aménagement qu'il sera favorisé l'utilisation des « éco-matériaux » de manière à intégrer des « quartiers de demain » exemplaires en termes de performance énergétique du bâti.

Dans le tissu existant, le PLU autorise le dépassement de certaines règles de prospect sur les bâtiments existants dans le cas d'isolation par l'extérieur pour inciter les propriétaires à engager des travaux.

Par ailleurs, l'attention portée au végétal dans le cadre du PLU (protection des EBC, protection des espaces paysagers, taux d'espace vert à la parcelle, ...) jouera un rôle de régulation des polluants dans l'air.

Dans le sens de la réduction de la place de la voiture, le PLU de Lésigny renforce le principe de mixité sur son territoire, en particulier sur ses nouveaux quartiers (1AU et 2AU). Le rapprochement des logements, activités, commerces, équipements...favorisent la réduction des déplacements motorisés au profit des déplacements doux ou alternatifs

Toutes les zones résidentielles du PLU se veulent support d'une mixité fonctionnelle, en permettant le développement maîtrisé de la micro-entreprise. Dans l'optique de renforcer la mixité des fonctions urbaines, qui a pour conséquence la réduction des déplacements automobiles dans les trajets quotidiens, au profit des modes doux notamment, le PLU protège les activités commerciales du centre ville bien desservis en transports collectifs.

4.5. LA PRISE EN COMPTE DES REPERCUSSIONS SUR LE MILIEU HUMAIN

4.5.1. Logements - diversité urbaine et mixité sociale - équipements

La Ville de Lésigny est une commune résidentielle qui présente une forte homogénéité en matière d'habitat (près de 90 % de maisons individuelles recensées par l'INSEE en 2008). Cette typologie, dans le temps, a porté ses effets à la fois sur le peuplement et sur l'organisation spatiale des zones urbanisées.

Elle limite aujourd'hui l'accueil des personnes âgées qui souhaitent continuer à habiter sur la commune et aux jeunes qui souhaitent y rester.

Par ailleurs, la commune a un taux de logement social très faible (9,4% du parc des résidences principales au 1^{er} janvier 2013) et elle est concernée depuis 1995 par les dispositions particulières de la Loi d'Orientation pour la Ville. La commune doit répondre, à court terme, à un objectif de réalisation de 44 logements sociaux pour la période triennale 2011-2013. Le déficit, estimé jusque là à 257 logements, est passé à 433 logements avec la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social qui impose dorénavant de disposer d'au moins 25% de logements locatifs sociaux parmi leurs résidences principales.

Dans le cadre de son P.A.D.D., la commune fait de cette obligation, une action majeure pour répondre dans un premier temps à une importante liste d'attente des habitants, concernant des demandes de location, de type social et plus particulièrement des logements de taille moyenne (T2 et T3).

Cette action se réalise avec l'achèvement du quartier du centre-ville qui doit permettre la réalisation de 43 logements sociaux entrant dans le cadre du contrat de mixité sociale que la ville a signé avec l'Etat en mars 2009 pour remplir ses engagements pour la période triennale 2008-2010.

Actuellement avec la fin de la réalisation de son centre ville, la commune mène une réflexion sur la réalisation de nouveaux logements sociaux sur le territoire. Elle envisage une nouvelle offre diversifiée sur le site de Maison Blanche qui puisse développer le parc locatif social et répondre à terme aux exigences de la loi SRU.

Incidences du PLU sur la production de logements

Le calcul du « point mort » montre qu'entre 1999 et 2008, la commune présente un réel besoin de créer des logements nouveaux. Elle doit en effet gérer la baisse démographique constatée 1990 et 2008, liée en partie au phénomène de desserrement des ménages et répondre à l'effort de construction inscrit dans le cadre de la loi du Grand Paris.

En matière de développement résidentiel, la municipalité œuvre encore à l'optimisation de son tissu existant avec l'opération « Cœur Ville », puisqu'elle reconduit la finalisation de cette opération sur le secteur UAc1 du PLU. Au-delà de cette opération quasi-achevée qui a permis de reconquérir des vides urbains, la commune veille à exploiter les quelques réserves foncières disponibles en centre ville.

Le projet résidentiel de Lésigny, en réponse au besoin de réaliser du logement, est principalement localisé sur le site de Maison Blanche, lequel répond aux dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale de la Frange Ouest du Plateau de Brie, tant en termes de capacité que de densité.

Cet objectif de construction constitue également une poursuite du rééquilibrage des caractéristiques du parc de logements de Lésigny, notamment en termes morphologiques, typologiques, et de statuts d'occupation en répondant notamment aux besoins de la population actuelle et future.

Le calcul du « point mort » (19 logements par an) illustre que pour maintenir au moins le poids démographique sur le territoire, il doit être construit au moins 19 logements par an.

Le tableau suivant permet d'apprécier le nombre de nouveaux logements prévisibles sur la commune à l'horizon de 2030 et d'estimer à cet horizon un nouveau poids démographique.

Capacité de logements	Nombre de logements	Accroissement de population (nombre de personnes/logement)
Finalisation de l'opération Cœur de ville (secteur UAc1)	43	+ 86 (environ 2 personnes/logement)
Renouvellement urbain (UA)	7	+ 18 (environ 2,5 personnes/logement)
Logements spécifiques pour personnes âgées (UBc)	60	+ 60 1 personne/logement)
Maison Blanche (AU)	250	+ 750 (environ 3 personnes/logement)
Secteur route de Pontault (1AU)	65	+ 195 (environ 3 personnes/logement)
<i>Point mort (-19 logements par an)* 19 logements x 15 ans x 2.7</i>		- 769
Total	425	340

Les projets résidentiels de la commune à l'horizon 2030 sont évalués à environ 425 logements nouveaux, représentant un rythme de construction annuel d'environ 25 à 30 logements, conformément au scénario résidentiel du SCOT de la Frange Ouest du Plateau de la Brie. Ce rythme permettra, de gérer de façon phasée la baisse démographique enregistrée entre 1990 et 2008 et de répondre aux objectifs de l'Etat en matière de production de logements.

Le recensement réalisé au 1^{er} janvier 2014 indique une population de 7 574 habitants ; ce qui montre qu'entre 2008 et 2013 la baisse de population s'est stabilisée. Ce nouvel apport démographique permet ainsi d'envisager de retrouver le poids de population des années 1990 d'environ 7 900 habitants et de retrouver également un fonctionnement optimum des équipements publics existants.

Un des objectifs de la construction de logements neufs est de diversifier l'offre pour pallier aux phénomènes de décohabitation et de vieillissement qui s'installent sur le territoire communal et à répondre aux obligations de la commune de réaliser du logement social. C'est la raison pour laquelle les opérations proposées auront pour objectif de contribuer à la diversification de l'offre en proposant notamment des logements de petite taille, des logements collectifs bas, des logements en location, des logements en accession sociale... .

La volonté municipale est actuellement de poursuivre sa politique volontariste en matière de logement social pour participer à l'effort de mixité sociale. Elle favorisera ainsi, dans la lignée des objectifs régionaux, la construction de logements sociaux parmi les nouvelles constructions. Le PLU stipule, dans les dispositions générales du règlement qu'au-delà de la réalisation de 6 logements dans un programme résidentiel, 40% minimum de ce programme devra être affecté à des logements sociaux.

Suite à la croissance démographique des années 70, la municipalité a fait face aux besoins en équipements pour atteindre aujourd'hui un bon niveau. Le diagnostic montre la richesse et la diversité des équipements et des services publics existants à (équipements scolaires, sportifs, de loisirs et de détente, socio-éducatifs, etc...) grâce à la mise en œuvre d'une politique d'investissement dans la rénovation, la restructuration ou la création d'équipements publics pour répondre aux besoins au fil du temps.

Ces actions seront notamment poursuivies, puisque la municipalité a engagé un nouveau contrat régional qui doit permettre de créer, recréer ou étendre des équipements existants afin d'améliorer leur fonctionnement ou de remplacer les plus anciens : restauration scolaire dans l'école du Parc, restructuration de l'Entre Deux Parcs, extension de l'espace culturel, extension de la mairie, nouvelle salle de gymnastique près du collège.

En ce qui concerne les équipements de proximité et notamment scolaires, ils sont, par leur nombre et leur capacité d'accueil, suffisants pour pourvoir aux futurs besoins communaux, puisqu'ils avaient été dimensionnés pour 8 000 habitants. Ils enregistrent d'ailleurs aujourd'hui des fermetures de classes, c'est la raison pour laquelle l'accueil de nouvelles familles est un enjeu important.

La municipalité anticipe dès aujourd'hui des besoins nouveaux qui pourraient découler de la croissance démographique et du vieillissement structurel de la population en place des années 70.

La loi relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage

Le schéma départemental approuvé le 7 février 2003 prévoit l'implantation d'aires permanentes d'accueil et d'emplacements temporaires pour les grands rassemblements. Le présent P.L.U. intègre cet objectif puisqu'il a été réalisé sur le site de Maison Blanche, une aire d'accueil des gens du voyage, d'une capacité de 20 places pour les itinérants.

La loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement fait obligation aux communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), trois ans après son approbation d'organiser un débat en Conseil Municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard notamment de la satisfaction des besoins en logements, et, le cas échéant de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

4.6. LA PRISE EN COMPTE DU VOLET ECONOMIQUE

Les dispositions du PLU auront un impact favorable en termes d'économie. Le PLU propose en effet, un zonage et un règlement permettant de poursuivre les actions déjà engagées pour améliorer l'équilibre « habitat-emploi » sur la commune.

La commune a en effet initié la création, rue du Petit Parc, d'un lotissement communal d'activités et s'est rendue également propriétaire de locaux dans le centre commercial de la Fontaine, pour permettre l'implantation d'activités artisanales et commerciales. Elle a également engagé une étude d'urbanisme sur l'aménagement du centre ville en 2008 pour améliorer son attractivité et ainsi revitaliser sa fonction commerciale. Enfin sur les grands domaines, elle a engagé des actions pour pérenniser et valoriser leurs activités de loisirs existantes.

Les pôles d'activités existants

Le présent PLU reconduit l'ensemble des secteurs économiques du PLU et les fusionne dans une zone unique UI. Il confirme également leur règlement qui permet de les pérenniser, de les requalifier et de les moderniser si besoin.

La dynamisation de l'appareil commercial du centre ville

Le PLU s'inscrit également dans une logique de dynamisation et de pérennité de l'appareil commercial du centre ville. Pour faire face au sous-dimensionnement de l'appareil commercial, le règlement incite la réalisation de commerces et de services de proximité principalement dans la zone UA pour permettre leur polarisation. Par ailleurs, des linéaires commerciaux sont dessinés au plan de zonage sur les secteurs les plus chalandes de manière à pérenniser, dans le temps, leur rez-de-chaussée commerciaux.

En complément des dispositions du PLU, d'autres politiques sont mises en place pour le développement du commerce. Ainsi, la Ville a instauré un Droit de Prémption Commercial sur les fonds de commerce et artisanaux.

Le réseau d'activités de loisirs

Le PLU incite également, pour les bâtiments patrimoniaux de Lésigny et en l'occurrence les châteaux, à l'amélioration du déroulement de leurs activités notamment de loisir. Cet objectif permet d'une part, de les préserver pour garantir leur entretien et une pérennité et d'autre part, pour les ouvrir au public et faire en sorte qu'ils puissent induire une économie liée à la culture, au sport et au loisir dans le respect des lieux.

Ces activités complémentaires permettent de faire de ce secteur un lieu ouvert et utilisé et ainsi de lui garantir une pérennité par un entretien régulier et de participer à la sauvegarde de ce patrimoine historique de la Renaissance.

Les extensions autorisées dans le P.L.U. permettent l'accueil et le développement d'activités d'hébergement ou d'activités tournées vers le tourisme.

Le règlement incite ainsi la valorisation de ces propriétés aujourd'hui très fragiles.

Sur le secteur construit du golf sont admis les aménagements des constructions existantes et les aménagements nécessaires à l'exploitation du golf. Le secteur Ouest proche du centre ancien constitue son extension et y sont autorisés les activités d'hôtellerie et de restauration et de façon plus limitée, un club house, des commerces et services liées à la pratique du sports.

Ces actions permettent d'encourager l'ouverture au public et permettre l'exercice d'activités sportives et ludiques, sur la commune.

De la même façon, le présent PLU répond aux besoins d'extension du golf en termes d'hôtellerie et de club house et en termes de parcours avec 9 trous supplémentaires, sur la partie du parc du château qui lui est contigüe. C'est la raison pour laquelle, les affouillements et les exhaussements de sol nécessaires à la mise en œuvre du golf sur le secteur Nb sont autorisés.

Les activités rurales

Le présent P.L.U. permet l'évolution des infrastructures nécessaires et indispensables au maintien de chacune des exploitations (logement des exploitants et du personnel, hébergements des animaux, stockage de la production et du matériel...) pour assurer leur mise en valeur et leur pérennité.

Le règlement permet l'adaptation de l'appareil de production, mais non le changement d'affectation des sols, sauf au profit de l'environnement, tels que des Espaces Boisés Classés.

Le caractère intangible de ces espaces est assuré et seuls sont autorisés les aménagements et les constructions nécessaires à l'adaptation de l'appareil productif agricole, en continuité avec le bâti existant à moins que des gênes liées au voisinage ne rendent pas cette proximité souhaitable ; leur accès et leur desserte devront être respectés.

Par ailleurs, il prend en compte les besoins existants des exploitants et notamment aux attributaires du haras de la Bourbonderie pour qu'ils puissent assurer la pérennité des activités agricoles et hippiques.

Le développement des micro-entreprises

Le diagnostic illustre un tissu d'activités composé globalement de micro-entreprises et de petits établissements. C'est la raison pour laquelle, le PLU poursuit l'incitation au développement de l'emploi local sur l'ensemble des secteurs résidentiels pour tendre ainsi vers une réduction des déplacements domicile-travail.

Il est ainsi reconduit l'installation des professions libérales, dès lors qu'elles ne changent pas l'affectation résidentielle de la construction (30%) et n'impliquent pas de conséquences sur le fonctionnement du quartier, notamment au niveau du stationnement.

Le développement de Maison Blanche

La commune souhaite intégrer les deux pastilles d'urbanisation future préférentielle qu'elle a obtenues dans le cadre du SDRIF approuvé par l'État par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013, et confirmées par le SCOT qui indique sur la plaine de Maison Blanche, la réalisation d'un quartier mixte.

Dans le cadre de son Orientation d'Aménagement et de Programmation, le principe retenu est de développer un parc d'activité sur une dizaine d'hectares en vitrine le long de la Francilienne. Ce parti d'urbanisme permettra de constituer une barrière acoustique au quartier résidentiel envisagé en second rang.

La réalisation d'un parc d'activité correspond à la volonté municipale de créer un véritable pôle d'emplois sur la commune. La priorité sera de constituer une opération exemplaire, qui intégrera des préoccupations environnementales. C'est la raison pour laquelle, l'urbanisation de Maison Blanche est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble, qui sera l'expression concrète du projet de la collectivité et des objectifs de développement durable assignés à ce nouveau quartier.

Dans le cadre de la modification du PLU, il sera réalisé une étude d'impact environnemental englobant des considérations liées aux transports et à l'accessibilité notamment depuis la RN104, à la densité et aux formes urbaines, à l'éco-construction, mais également à une mixité sociale et fonctionnelle, à la préservation de la biodiversité, des milieux et des ressources.

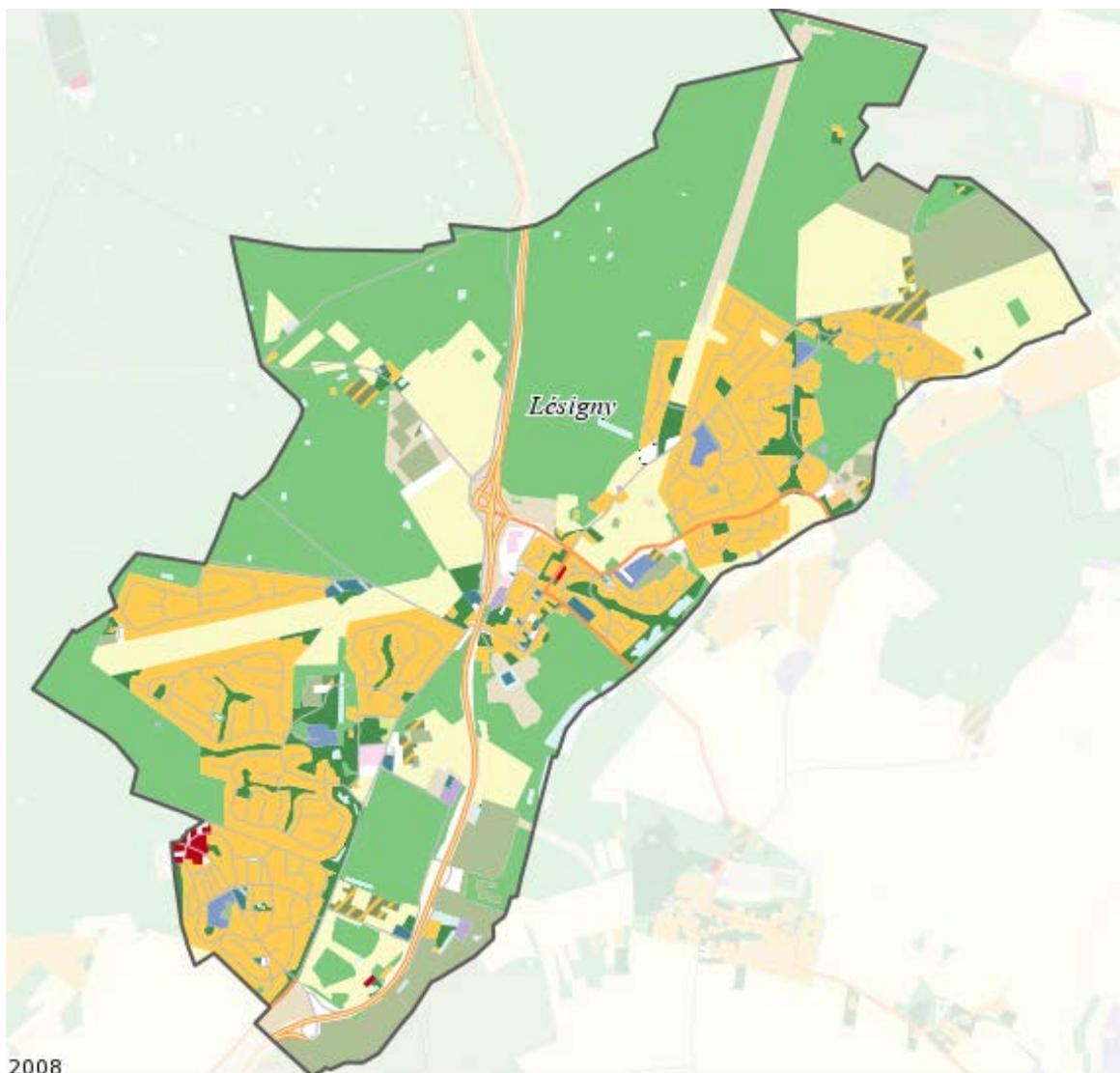
4.7. ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

La commune de Lésigny s'étend sur environ 1 000 hectares. Selon la nomenclature établie par l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Ile-de-France, trois principaux types d'occupations du sol se répartissent sur le territoire communal :

- Les espaces ruraux ;
- Les espaces urbains construits ;
- Les espaces ouverts.

4.7.1. Evolution 1999-2008

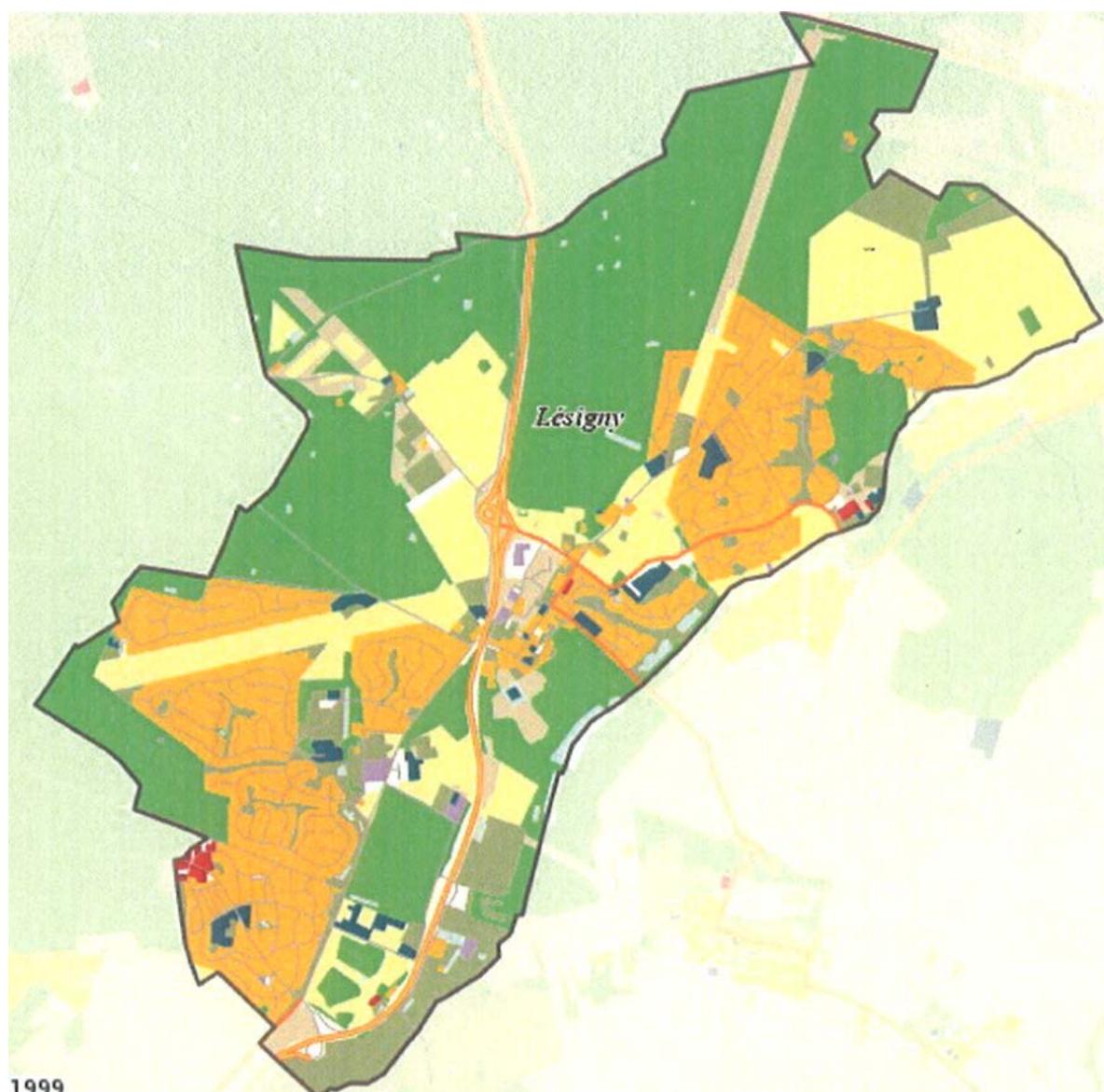
Le territoire communal en 2008 est couvert à 62,2% d'espaces ruraux (soit près de 630 hectares) et 27,2% d'espaces urbains construits (soit environ 275 hectares). Les espaces urbains ouverts représentent 10,7% du territoire (soit environ 110 hectares).



Occupation du sol détaillée	Rural	Urbain ouvert	Urbain construit	
Bois ou forêts	% 62.2	10.7		27.1
Grandes cultures	ha 629.84	108.91		274.62
Autres cultures				
Eau				
Autre rural				
Parcs ou jardins				
Sports (espaces ouverts)				
Tourisme et loisirs (espaces ouverts)				
	Superficie totale			1 013.37 ha
	Population 2006			7 571 hab
	Densité			7.5 hab/ha
				89

La carte de l'occupation du sol détaillée de 1999 indique qu'entre les dix dernières années, il y a eu environ 0.8 hectare d'urbain construit supplémentaire correspondant à l'opération d'habitat mixte du « Cœur de ville », classé en « autre rural ».

La densité d'habitants à l'hectare est restée stable, puisque la population a diminué.



1999

Source : IAURIF- Occupation détaillée en 1999

Occupation du sol simplifiée

	Bois ou forêts
	Cultures
	Eau
	Autre rural
	Urbain ouvert

	Rural	Urbain ouvert	Urbain construit
%	64.1	9.6	26.3
ha	649.07	97.35	268.95

Superficie totale	1 013.37 ha
Population 1999	7 647 hab
Densité	7.5 hab/ha

Les deux cartes d'occupation simplifiée précédentes illustrent qu'il n'a pas eu d'extension de la zone agglomérée sur des espaces agricoles et forestiers à Lésigny, au cours de ces dix dernières années.

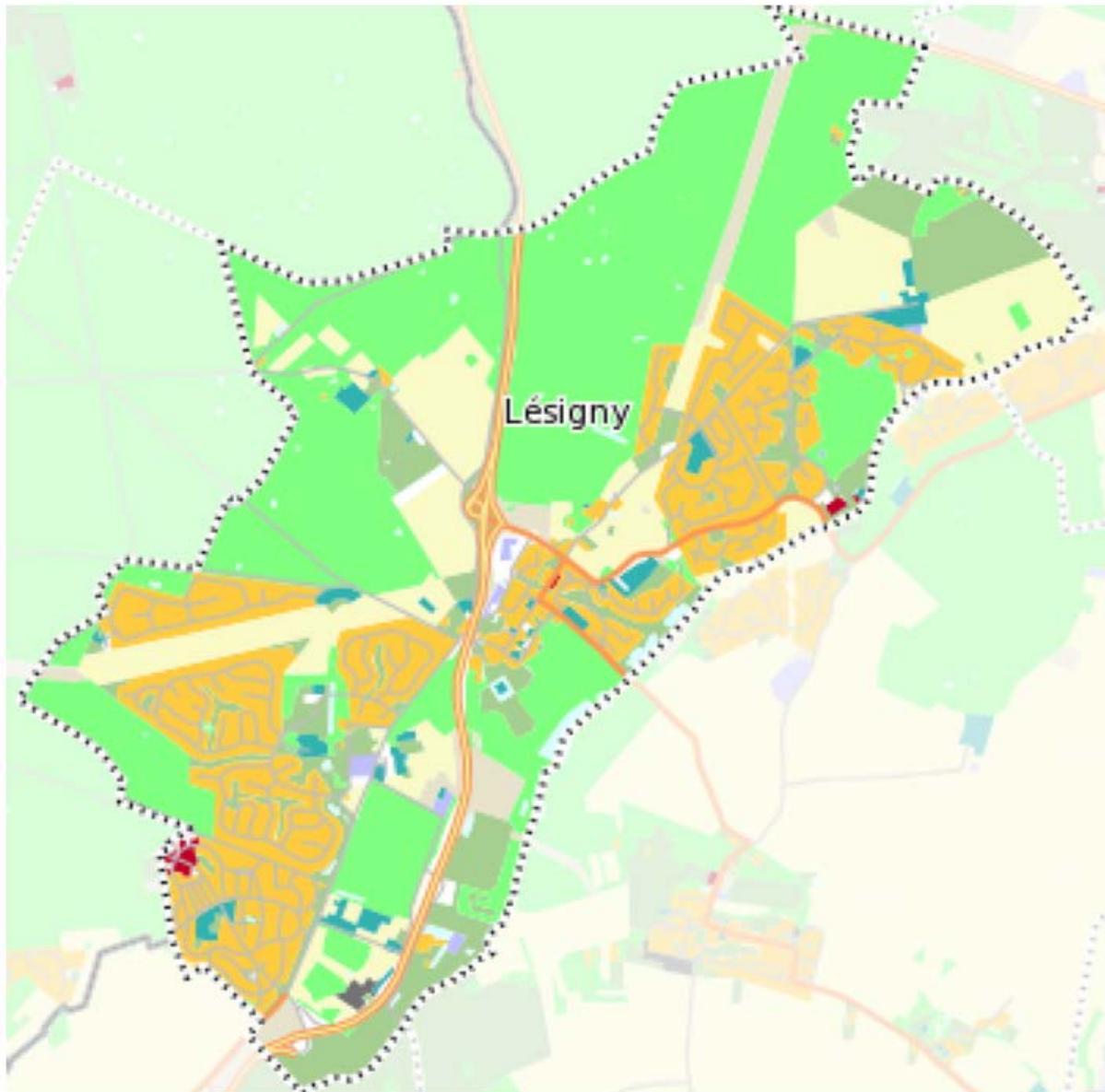
La politique municipale des dernières décennies s'est en effet recentrée sur l'optimisation de son centre ville qui offrait dans son périmètre des espaces pas ou peu construits classés en « autre rural ».

Une centaine de logements d'une grande mixité ont ainsi été réalisés pour notamment répondre à un besoin de mixité et de diversité sociale, en réponse aux phénomènes de décohérence et de vieillissement démographique.

Cette opération de renouvellement urbain étant quasi-achevée et la structure urbaine de Lésigny constituée d'une succession de lotissements n'offrent pratiquement aucune possibilité de mutation et donc aucune possibilité de développement.

4.7.2. Evolution 2008-2012

Entre 2008 et 2012, il n'y a pas eu d'opérations de constructions sur la commune qui aient entraîné une consommation d'espaces agricoles, naturels, ou encore forestiers sur le territoire.



Occupation du sol en hectares	
1	Forêts
2	Milieux semi-naturels
3	Espaces agricoles
4	Eau
Espaces agricoles, forestiers et naturels	
5	Espaces ouverts artificialisés

2.7.3. Bilan de consommation des espaces agricoles, forestiers et naturels de la présente révision du PLU

Faute de foncier disponible et pour répondre à ses obligations auprès de l'Etat de produire du logement, la commune a réalisé sur son territoire un inventaire des opportunités foncières.

L'analyse du tissu urbanisé fait apparaître une très faible réceptivité principalement localisée sur les terrains de l'ancienne école de l'Orée et sur quelques parcelles situées en centre ville.

Le renouvellement urbain offre ainsi peu d'alternatives.

Au regard des dynamiques démographiques et économiques de la commune, le présent projet de PLU consomme :

- **environ 33 hectares de terres agricoles sur la plaine de Maison Blanche (2AU)**, sur lequel il n'a pas été exprimé d'enjeu ou de besoins spécifiques. Le présent projet de PLU confirme sur ce site une extension mesurée de l'urbanisation, conformément aux objectifs du SCOT de la Frange Ouest du Plateau de Brie de développer un quartier mixte.

L'enjeu est de permettre un développement économique et résidentiel raisonné du secteur de Maison Blanche qui constituera le dernier quartier de Lésigny. Il s'agira de **contenir l'étalement urbain par une densité conforme à celle cadrée au SCOT (35 logements/ha)**. La répartition de la densité jouera ainsi un rôle moteur dans la recherche de la qualité urbaine et de la préservation de l'environnement.

C'est la raison pour laquelle, la Municipalité s'oriente vers la création d'un éco-quartier qui puisse coordonner dans une même dynamique de projet les éléments suivants :

- la réponse à l'évolution démographique par une gamme de logements adaptés aux différentes situations et aspirations, dans un esprit d'équilibre social et inter-générationnel,
- la création d'un quartier vivant et diversifié par la création d'emplois,
- la promotion des « courtes distances », le développement de modes de transports alternatifs à la voiture individuelle, la promotion des modes doux et de la mobilité intermodale,
- des choix énergétiques raisonnés et le recours aux énergies renouvelables,
- l'utilisation des techniques, matériaux et dispositifs propres à l'éco-aménagement et l'éco-construction,
- la création de systèmes alternatifs d'assainissement et de gestion des eaux pluviales,
- la protection des paysages et une approche des espaces naturels comme valeur ajoutée à l'urbanité du quartier, et comme trame support de la biodiversité.

- **environ 3,5 hectares de milieux semi-naturels sur le secteur de la route de Pontault (1AU)**. Le PLU confirme sur ce site une extension mesurée de l'urbanisation, conformément aux objectifs du SCOT de la Frange Ouest du Plateau de Brie.

CHAPITRE 5

LES INDICATEURS DE SUIVI POUR L'ÉVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU

Conformément à l'alinéa 5 de l'article R123-2 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation doit préciser les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L. 123-12-1.

Trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une application des dispositions prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-11, d'une mise en révision de ce plan dans les conditions prévues à l'article L. 123-13.

Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision.

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-12-1, le PLU fera l'objet d'une analyse des résultats de son application en matière d'habitat, tous les trois ans après son approbation. Dans cette perspective, les indicateurs suivants ont été retenus.

THEMES	INDICATEURS POSSIBLES	OUTILS ET PERIODICITE
LOGEMENTS	Localisation de la construction (suivi de la part de renouvellement urbain et de la part de la consommation des espaces urbanisables) Consommation d'espace et densité (rapport des surfaces en fonction du nombre de logements) Nombre de logements produits Financements des logements (accession, locatif, sociaux) Typologie des formes de logements produits (individuel, individuel groupé, collectif...) Evolution de la part du logement social	Permis de construire Bilan annuel
POPULATION	Evolution de la démographie Taille des ménages des nouvelles familles Taille des ménages de la population communale	Source INSEE