

SERVICES ADMINISTRATIFS

Courrier Arrivée	A traiter	Pour Infos
M. le Maire		2
D.G.S.		2
● Affaires Générales		
● Finances		
● Ressources Humaines		
● Police Municipale		
● Techniques		
● Urbanisme/Juridique/Marchés	1	
● Culture Communication		
D.G.A.		
● Education		
● Centre Socio-Culturel		
● Enfance-Jeunesse		
● Mini-Crèche		
● Multi-Accueil		
● RAM		
● Informatique		

ÉLUS (Pour information)

Adjoint Finances et Affaires Générales	M. Guy DESAMAISON	
Adjoint Affaires Culturelles et Monde Associatif	Mme Françoise DAVIDOVICI	
Adjoint Sports, Prévention, Sécurité et Transport	M. Bernard WACHEUX	
Adjoint Petite Enfance et Enfance Jeunesse	Mme Pascale CAVADINI	
Adjoint à l'Education	M. Benoit SCHMIT	
Adjoint Solidarités et Aînés	Mme Pascale CAPIROSSI	
Adjoint Travaux	M. Christian TIENNOT	
Adjoint Information et Communication	M. Louis Jean DOARE	
CM	M. Marcel BASTIDA	
CM	Mme Hélène BEHUEL	
CM	Mme Marie-Christine BOLLE	
CM	Mme Céline CLAUDEL	
CM	M. Daniel COLIN	
CM	Mme Sophie DEGUELLE	
CM	Mme Véronique DEJONGHE	
CM	Mme Dominique DERMAGNE	
CM	Mme Claudine FOURNIER	
CM	M. Christian GAVILLET	
CM	Mme Michelle JUSKIWIESKI	
CM	M. Romain LAZZARINI	
CM	Mme Carole LE PELLEC	
CM	M. Christian LELOUP	
CM	Mme Catherine MAHE	
CM	M. Nelson MONTEIRO	
CM	M. Martial QUEMENER	
CM	Mme Dominique ROUEN	
CM	M. Bernard VAURY	
CM	M. Franck VIVIER	

Dossier suivi par : PAJOT Etienne
N/Réf : SDT/FGD/D15-003077-DADT



Monsieur Michel PAPIN
Maire
6 rue de Villarceau

77150 LESIGNY

Melun, le 06 MARS 2015

Monsieur le Maire,

Conformément aux dispositions de l'article L.123-9 du code de l'urbanisme, vous avez notifié au Département, le dossier arrêté d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de votre commune.

Je vous informe qu'après examen du dossier, le Département de Seine-et-Marne émet **un avis favorable sur votre projet de PLU, sous réserve** de la prise en compte des observations techniques formulées dans l'annexe ci-après.

Les services départementaux restent à votre disposition pour étudier avec vous les modifications à effectuer.

A l'issue de la procédure, je vous remercie de bien vouloir transmettre au Département un dossier de P.L.U. approuvé.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments les meilleurs. *et cordiales,*

Vincent ÉBLÉ
Vincent Eblé
Sénateur
Président du Département
de Seine-et-Marne



Élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Lésigny

Avis du Conseil général de Seine-et-Marne - Annexe technique

Depuis 2010, le Département s'est doté d'un **projet de territoire** qui identifie trois modèles différenciés d'organisation territoriale. Pour poursuivre et approfondir les enjeux de l'aménagement en Seine-et-Marne, le Département a édité en 2014 le **référentiel « (a)ménager la Seine-et-Marne »**.

Située au Nord Ouest du département de Seine-et-Marne, à la périphérie de l'agglomération parisienne, la commune de Lésigny est traversée par la Francilienne et se situe à proximité » des RN 4 et RN 19. Aux abords de l'urbanisation compacte de l'agglomération, la commune de Lésigny a connu une forte croissance démographique depuis les années 1970. Composée essentiellement de zones pavillonnaires, les objectifs et enjeux urbains sont tournés autour de la maîtrise du développement et de l'étalement urbain en favorisant la densification, le renouvellement du bâti et le rapport à la nature, en travaillant notamment sur les interfaces.

Le Département émet un **avis favorable sous réserve**. En effet, le projet d'élaboration de PLU de Lésigny appelle des observations en matière de bâtiments départementaux. **Il est nécessaire que la commune prenne en compte ces remarques pour permettre l'évolution du collège « Les Hyverneaux »**. Le Département émet également un certain nombre de remarques techniques détaillées ci-dessous qui peuvent être prises en compte.

Voies Départementales

Le PLU (page 18) met en exergue la coupure du territoire communal par la RN 104 et la ligne haute tension et met en avant la nécessité de développer le maillage viaire pour rompre l'enclavement de certains quartiers. Toutefois, aucun projet (Emplacements réservés ou OAP) ne répond à cette problématique soulevée par le diagnostic.

1 4

Servitudes d'alignements (EL7 (cahier des annexes : adresse gestionnaire de voirie, dénomination des routes))

Le plan des servitudes d'utilité publique doit reporter plus exactement le linéaire des plans d'alignement ci-joints.

Accès sur RD

La zone 2AU « Maison blanche » maintient en façade de la RN 104 l'insertion d'un quartier de 35 ha à vocation mixte. L'urbanisation est conditionnée par la création d'un dossier d'entrée de ville au titre de l'Amendement Dupont (art. L.111-1-4 du CU) qui doit motiver et justifier la modification du PLU et le règlement de la zone.

Vu l'ampleur et l'impact du projet urbain, une réflexion sur le trafic et les conditions d'accès est bien prescrite au règlement (page 81) et à l'OAP (page 3) pour mesurer les incidences indirectes sur le diffuseur qui le relie à la RN 104 mais aussi sur la RD 51e1 à l'Est du bourg et sur la RD 51 à Pontault-Combault au Nord.

Il convient toutefois de préciser que cette réflexion routière est à mettre en lien avec l'étude d'entrée de ville et à réaliser en concertation avec le gestionnaire de la voirie départementale.

Les principes d'urbanisation définis dans l'OAP ont évolué, prônant une meilleure mixité des deux secteurs de la zone. Cependant, la carte de l'OAP reste encore confuse en termes de desserte. Il convient de distinguer la route de Pontault (trait orange) qui se superpose à la RN 104 (emprise grisée) laissant croire à des piquages directs de la future urbanisation sur la Francilienne. Il faut que les liaisons douces évoquées au rapport de présentation (page 30) figure sur le plan et que soient mentionnées au règlement les prescriptions à l'article 12 pour un stationnement sécurisé des cycles.

La zone 1AU dite « route de Pontault » (3,5 ha) a vocation à recevoir du logement et un pôle d'activités. Elle esquisse en entrée de ville l'urbanisation de la rive Est de la RD 51e1.

La réflexion initiale reste d'actualité. La division parcellaire du terrain et son urbanisation projetée participent par l'amputation du boisement à l'étalement urbain du territoire et à la perte de cohérence de la continuité du massif forestier qui venait logiquement « mourir » sur la RD. Il n'est donc pas crédible de justifier (cf. RP page 29) cette future urbanisation en continuité de l'opération « cœur de ville » d'autant plus que le centre commercial tourne le dos à cette urbanisation future. Dans le cadre de l'organisation urbaine, cette zone pavillonnaire 1AU inscrite entre la RN 104 et la forêt apparaît donc incohérente avec le « développement durable » alors qu'au Sud, est maintenu en zone naturelle (AC), un site qui s'inscrirait facilement dans la continuité urbaine pavillonnaire (zone UDa).

Si l'accès prévu sur la RD 51e1 à partir du giratoire de l'Europe n'appelle pas de remarque, il est important de préciser au sein de l'OAP que la desserte des lots ne se fera qu'à partir de cette branche à prévoir sur le giratoire existant. Cela nécessite que soit inscrit à l'article 1AU-3 : « les accès riverains seront interdits sur la RD 51e1 ».

De plus, il faut préciser en légende qu'il s'agit d'un accès tous modes pour inclure les modes doux (cf. OAP p.3) et leurs cheminements doit être défini en plan.

De même, à l'article 2 du règlement, il serait opportun de prescrire une vision globale d'aménagement du site avant toute ouverture à l'urbanisation.

La zone ULb du Château de la Grande Romaine impacte la RD 354 et il convient de notifier que le gestionnaire de la voirie doit être sollicité pour tout projet pouvant modifier la destination et l'accès du bâtiment.

Bâtiments Départementaux

La commune de Lésigny accueille le collège « Les Hyverneaux » sur son territoire, en zone Uda du projet de Plan Local d'Urbanisme. Ce bâtiment est susceptible de faire l'objet de travaux plus ou moins importants. D'autre part, le collège est situé en zone humide de classe 2. En conséquence, le futur PLU de la commune de Lésigny devra en tenir compte.

Pour cela, il est nécessaire d'apporter des modifications au règlement, afin de permettre les évolutions et travaux possibles liés au collège. Des modifications doivent être effectuées aux :

- Article UD 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières : Il est indiqué que «sont interdits le remblaiement, le retournement et le drainage des zones humides ». Ces dispositions interdisent donc toutes constructions et extensions du collège. En conséquence et conformément aux dispositions de la loi sur l'eau, il serait souhaitable de prévoir pour les équipements publics, que des extensions ou constructions puissent être réalisées si des mesures compensatoires en faveur d'autres zones humides sont réalisées ailleurs dans la commune,

- Article UD 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : la marge de recul imposée le long de l'avenue Leingarten est de 5 mètres. Or, certains bâtiments du collège sont à moins de 5 mètres de la clôture. En cas de reconstruction, l'emprise possible sera alors plus limitée qu'actuellement. Compte tenu de l'importance des équipements, il conviendrait pour cet article de prévoir une exception concernant les bâtiments publics ou d'intérêt collectif ou alors de diminuer la marge de recul à 2 mètres,

- Article UD 11 – Aspect extérieur : Il conviendrait de préciser que le nota s'applique bien à la totalité de l'article UD 11 et non seulement aux prescriptions concernant les clôtures.

- Article UD 12 – Stationnement : les programmes de construction de collège prévoient une place de stationnement par logement de fonction. Il serait souhaitable que le PLU précise cette disposition, tout comme pour les logements financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Espaces Naturels Sensibles

Il est surprenant de voir l'analyse de la faune et la flore dans la partie « Paysage » plutôt que dans celle des données naturelles du diagnostic.

Les ENS sont évoqués à la page 145 du diagnostic. Il pourrait être précisé qu'il s'agit d'un site ENS à créer d'intérêt départemental « ru du Réveillon » inscrit dans les priorités du Département dans le cadre de son Schéma Départemental des ENS (SDENS) 2011-2016. A ce titre, ce projet mériterait le classement en zone N pour le préserver, étant reconnu dans le schéma comme tel (cf. carte jointe).

Il est regrettable que tout le long du ru de la Ménagerie soit classé en Nb autorisant un certain nombre d'actions dont notamment l'affouillement et l'exhaussement des sols nécessaires à l'exploitation du golf. Si le projet ENS le long du ru venait à être créé, un classement en Na serait demandé.

Biodiversité

Concernant la biodiversité, plusieurs remarques émises lors du précédent arrêt ont été prises en compte :

- l'impact d'une liaison piétonne le long des berges du Réveillon,
- la nécessité de disposer d'une carte TVB communale rassemblant tous les éléments figurant au SRCE et ceux d'intérêt plus local.

Cependant, plusieurs commentaires restent d'actualité :

- les chemins inscrits au PDIPR n'apparaissent pas sur la carte des liaisons douces page 30,
- les mares sont nombreuses sur ce territoire (cf. carte annexée) contrairement à ce qui est indiqué page 90,
- sur la carte de l'hydrographie de la commune page 118, le fossé drainant la forêt Notre Dame et qui conflue avec le ru de la Ménagerie dans le secteur du Clos Vimont n'est pas cité. Même si une grande partie de son cours est busé, son tracé devrait au moins apparaître en pointillé sur les documents graphiques.

De même quelques fautes n'ont toujours pas été corrigées :

- page 143, la vallée de l'Aubetin semble bien loin de Lésigny. Il semble plus plausible d'évoquer la vallée de l'Yerres,
- Page 146, la pollution du ru de la Ménagerie par le cadmium,
- Page 147, oubli du ru de Villarceau.

Le pré-diagnostic (pages 158 à 167 du rapport de présentation) sur les secteurs de Maison Blanche et de la route de Pontault, établi par le bureau d'études Biotope, mentionne que « *Les différentes espèces d'amphibiens protégés, recensées sur l'aire d'étude, constituent une contrainte réglementaire pour le projet. La définition du projet doit notamment prendre en compte la présence des points d'eau (mares et mouillères) utilisés en période de reproduction mais également les haies et boisements autour de ces milieux et indispensables aux amphibiens (Triton crêté, Grenouille agile, ...) en phase terrestre... Toutes les espèces de chauves-souris sont protégées au niveau national, il existe donc une contrainte réglementaire pour le projet. Elle reste limitée au regard de la qualité des habitats, excepté peut-être au niveau des lisières boisées et des haies dans le cas de présence de colonies dans les arbres. Des compléments d'inventaires seront nécessaires pour bien évaluer l'utilisation des arbres et des lisières par les chauves-souris.* ».

Toutefois, le plan de zonage global 5.1 n'indique aucune protection que ce soit au titre de l'article L123.1.5.III.2° ou du L130.1 du Code de l'urbanisme pour les haies qui bordent le chemin qui mène à Maison Blanche ainsi que pour celles qui relient ces premières à la forêt Notre Dame. Cette protection est d'autant plus justifiée que les 2 OAP vont affecter les secteurs favorables pour la faune (cf. cartes pages 164 et 165).

L'OAP « Route de Pontault » mentionne la création d'un espace paysager (dans la bande d'inconstructibilité des 100 m de part et d'autre de la RN104) et la création d'un parking à usage public (dans la lisière inconstructible de la forêt Notre Dame). Toutefois, ces secteurs sont déjà occupés par des fourrés et jeunes boisements qui hébergent de nombreuses espèces (notamment des chauves-souris et des oiseaux). Il serait donc plus favorable pour la biodiversité d'envisager une conservation de ces boisements plutôt que de prévoir la création d'un nouvel espace paysager qui nécessitera un entretien par les services communaux.

L'OAP « Maison Blanche » qui prévoit l'ouverture à l'urbanisation de 250 logements, d'activités, services et équipements en lisière de la forêt Notre Dame sur un secteur comportant de nombreux enjeux écologiques, paraît déraisonnable au regard des perturbations qu'elle engendrera. Le corridor végétal, prévu pour relier les mares protégées au titre de l'article L123-1-5-III-2°, aura une fonctionnalité très limitée du fait de son

enclavement entre une voirie et une zone d'activités. Quant au corridor fonctionnel, situé au niveau de l'échangeur Nord de la Francilienne (mentionné par l'association Renard), il sera annihilé par ces deux OAP.

Enfin, le classement en zone Nb de l'ensemble des milieux naturels autres que la forêt Notre Dame ne permet pas d'adapter un règlement spécifique aux berges des rus de la Ménagerie, du Réveillon et de Maison Blanche. Notamment, la possibilité d'affouiller, d'exhausser les sols, ainsi que d'augmenter de 30% la surface de plancher des habitations existantes est contradictoire avec les obligations de la Loi sur l'Eau, du SDAGE, du SAGE de l'Yerres et la volonté affichée de respecter la biodiversité des habitats ainsi que les continuités écologiques traduites par la TVB communale (cf. carte p156). C'est pourquoi, un classement en zone Na de l'ensemble des berges des rus est souhaitable.

Agriculture et Forêt

Le PLU de Lésigny délimite des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en zone agricole. Il faut rappeler que, d'une manière générale, les zones agricoles sont inconstructibles : ce principe permet de limiter le mitage de l'espace. Des exceptions sont toutefois possibles, pour permettre notamment l'activité agricole et la valorisation des ressources naturelles.

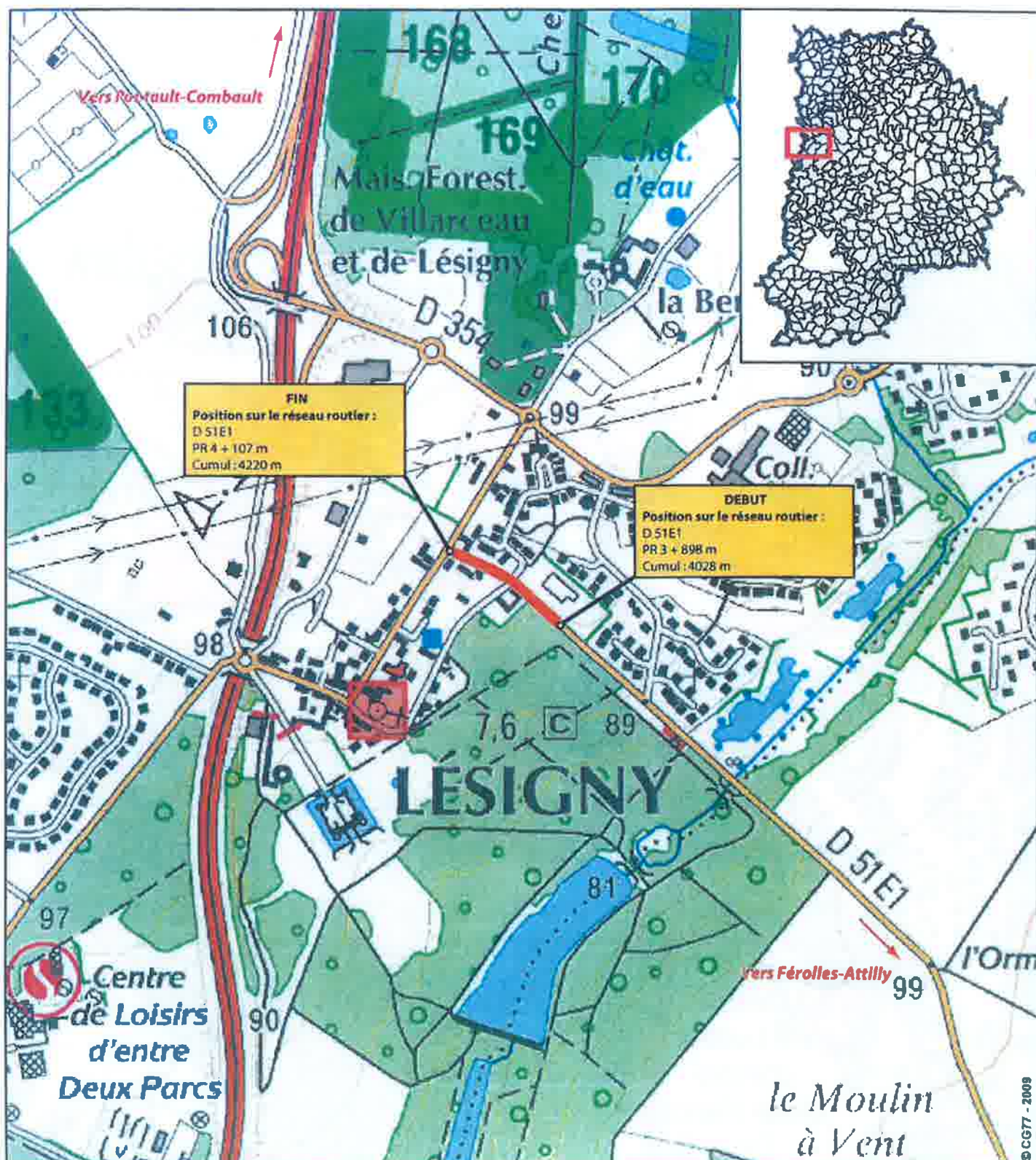
Ainsi, le PLU peut autoriser en zone naturelle ou agricole les constructions à usage d'habitation liée à l'exploitation agricole et forestière. En cas de demande de construction dans ces zones, il faut déterminer si des habitations sont nécessaires à l'activité agricole. D'abord, il convient de vérifier que l'activité de l'exploitation est agricole à titre principal. Il faut ensuite vérifier que la présence rapprochée et permanente du chef d'exploitation est nécessaire. Par exemple, la jurisprudence a déterminé que les productions de céréales, de luzerne, de foin ou de vignes ne nécessitent pas la présence permanente du chef d'exploitation. Pour d'autres productions, notamment d'élevage, les demandes de constructions doivent être examinées au cas par cas pour apprécier cette nécessité.

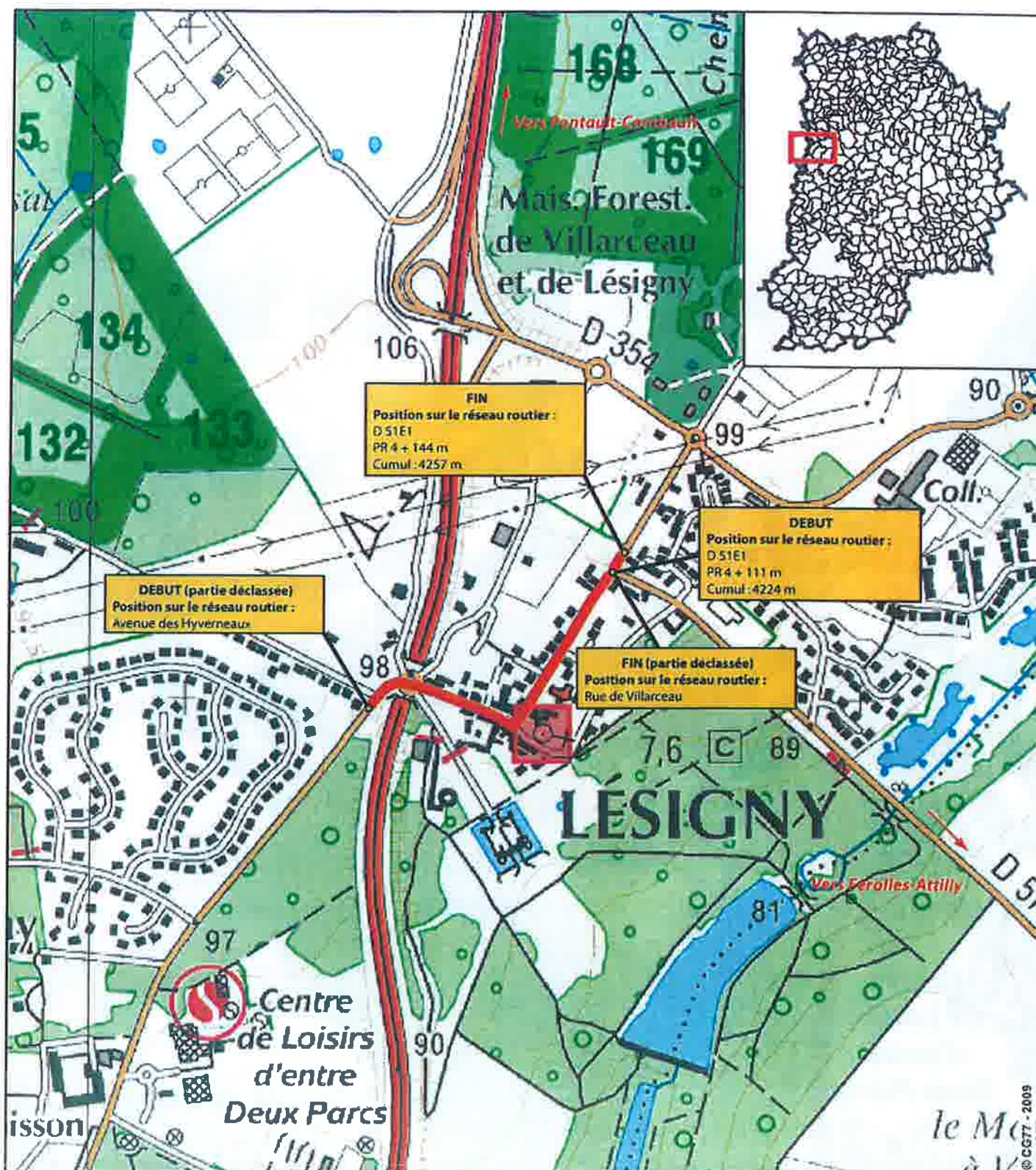
Il faut donc revoir les dispositions du règlement de la zone Aa2, en conditionnant de manière plus stricte la construction d'habitation des exploitants à la réelle nécessité de la présence de l'exploitant. L'existence de terres, de matériel et de bâtiments ne justifie pas à elle seule la présence rapprochée et permanente du chef d'exploitation.

De plus, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages (Art. R123-8 du Code de l'Urbanisme). Il faudrait traduire ces conditions fixées par la loi en prescriptions concrètes dans le règlement des zones concernées. Dans tous les cas, ces projets ne doivent pas être de nature à compromettre l'activité agricole préexistante à proximité. Il s'agit à la fois de garantir le maintien et le développement d'une activité économique et de préserver les tiers de toutes nuisances et troubles préjudiciables aux personnes et aux biens.

Dans la sous-zone Aa2, délimitée autour du Haras de la Bourbonderie, les dispositions du règlements permettant des constructions non liées à l'activité agricole (ou à l'activité hippique, qui s'y rattache) semblent excéder le niveau couramment admis pour une extension limitée, ce qui crée un risque de mitage. Dans la sous-zone Ad, il faut également fixer des limites en termes d'extension et de surface de plancher pour limiter ce risque. En vue de

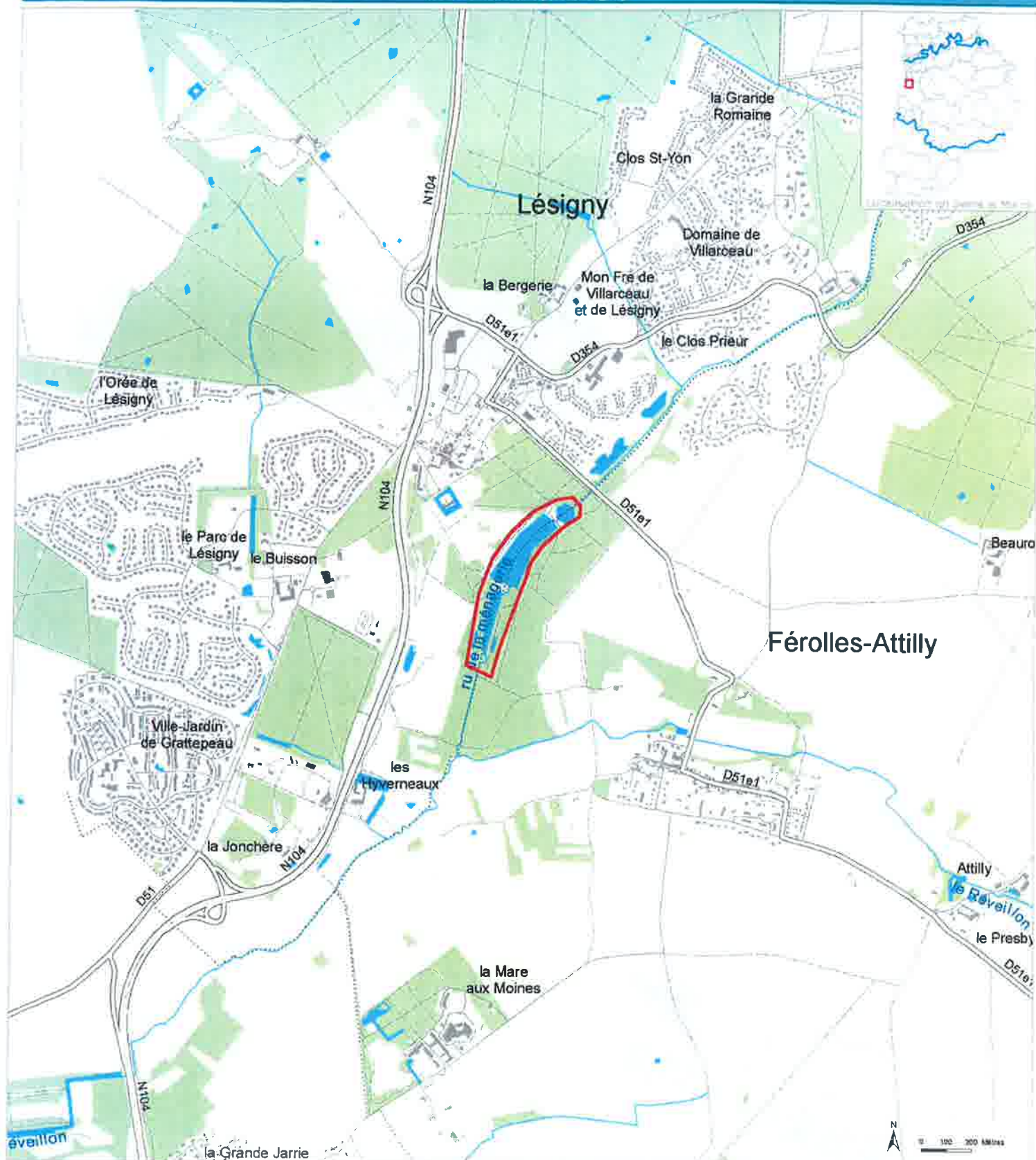
limiter ce risque, des dispositions plus strictes, interdisant les constructions non liées à l'activité agricole, doivent être prises.





Ru du Réveillon

Férolles-Attilly, Lésigny



- | | | | | | |
|--|-----------------------------------|--|--------------------|--|-----------------|
| | Espace Naturel Sensible à créer | | Limites communales | | Chemins |
| | Espace Naturel Sensible existant | | Bâtiments | | Autoroutes |
| | Autres Espaces Naturels Sensibles | | Rivières | | Nationales |
| | Chemins inscrits au PDIPR | | Bois ou forêt | | Départementales |
| | Chemins en cours d'inscription | | Eau | | Autres voies |
| | Réseau ferroviaire | | | | |

SEINE & MARNE 77
DÉPARTEMENT

du Département
0377 - 77010 Melun cedex

RECOMMANDE

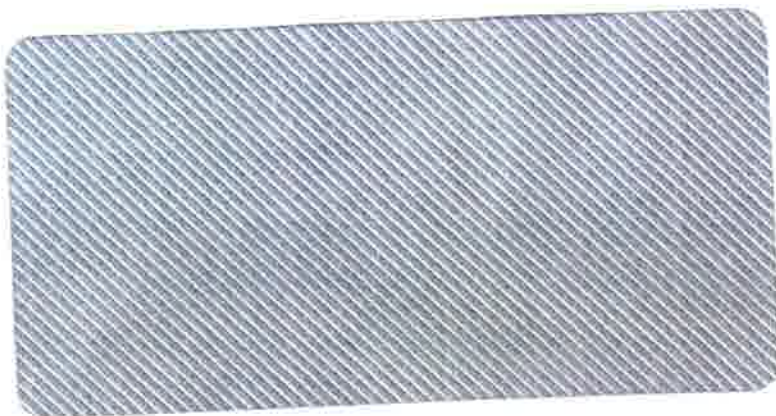
R1 AR

MELUN PPDC
SEINE ET MARNE

10-03-15
640 L1 269566
C826 775650

€ R.F.
LA POSTE

005,58
SU 195328



RECOMMANDE
AVEC AVIS DE RÉCEPTION

01/04/2015

2C 049 323 1341 2

