

16 JUIN 2021



PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction départementale
des territoires

Service Territoires, Aménagements et Connaissances
Affaire suivie par Caroline DAVIAUD-CLAVERIE
Chargée de planification territoriale
Tél : 01 60 56 71 30
Mél : caroline.daviaud-claverie@seine-et-marne.gouv.fr

Melun, le 15 JUIN 2021



Reçu en mairie pour le mardi 16 juin 2021

Le Préfet de Seine-et-Marne

à

Monsieur Jean-Claude LECINZE
Maire de Lissy

Objet : Avis de l'État sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de Lissy

Référence : STAC PSPT 2021 - 102

Pièces jointes : annexes

Par délibération en date du 18 février 2021, le conseil municipal de la commune de Lissy a tiré le bilan de la concertation et arrêté son projet de plan local d'urbanisme (PLU). Le dossier a été reçu en préfecture de Melun le 17 mars 2021.

En application des dispositions de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme (CU), je dois vous faire connaître l'avis de l'État sur ce projet de plan local d'urbanisme, d'une part au regard des éléments qui s'imposent à la commune tels qu'ils ont été communiqués dans le « porter à connaissance » du 9 février 2015, et d'autre part, sur les points appelant des compléments, des précisions ou des modifications.

PRÉAMBULE

A compter du 1^{er} janvier 2016, l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 et le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatifs à la recodification du livre I du code de l'urbanisme sont entrés en vigueur. Le présent avis utilise la nouvelle codification.

Le conseil municipal s'est par ailleurs prononcé en faveur de l'intégration du contenu modernisé du plan local d'urbanisme par délibération du 8 octobre 2020.

1 - PROCÉDURE

1-1 - Modalités de concertation

Lors de la délibération du 18 février 2021, le conseil municipal a tiré le bilan de la concertation. Conformément à l'article R.153-8 du code de l'urbanisme (CU), le bilan de la concertation doit être joint au dossier d'enquête publique.

1-2 - Évaluation environnementale

La municipalité a saisi la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe) dans le cadre de l'examen au cas par cas de l'élaboration du PLU. L'autorité environnementale a rendu sa décision n°77-014-2015 en date du 13 juillet 2015, dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale l'élaboration du plan local d'urbanisme de Lissy.

Il est à noter que depuis 2015, date à laquelle la MRAe a rendu son avis sur le projet communal, ce dernier a évolué, tout comme les modalités d'instruction de l'autorité environnementale (mission désormais indépendante de l'autorité préfectorale). **Dans un souci de cohérence entre le projet communal décrit dans la décision et celui porté par le projet de PLU arrêté, il est vivement conseillé à la commune de réaliser une nouvelle saisie de l'autorité environnementale, dans le cadre d'une nouvelle demande d'examen au cas par cas.**

La décision, ainsi que l'avis de la MRAe doivent être joints au dossier d'enquête publique et les remarques qu'ils contiennent doivent être prises en compte dans le PLU.

1-3 – La commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)

Le projet de PLU est soumis à l'avis de la CDPENAF dans la mesure où :

- il inscrit un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) ;
- il admet des extensions et/ou annexes des habitations existantes au sein des zones agricoles (A et Ax) ;

L'avis de la CDPENAF doit être joint au dossier d'enquête publique.

2 – ANALYSE DU PROJET AU REGARD DES ÉLÉMENTS QUI S'IMPOSENT

2-1 – Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

Conformément à l'article L.151-43 du CU, le projet de PLU comporte un plan ainsi qu'un dossier récapitulatif des SUP présentes sur le territoire.

- **SUP I1 et I3** : Après 2018, la dénomination des SUP I1 et I3 a évolué. Aujourd'hui, la SUP I1 correspond à la « servitude relative à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures, de produits chimiques et de certaines canalisations de distributions de gaz » (anciennes SUP 1, SUP 2 et SUP 3). Actuellement, seule la représentation sous forme de fuseaux est admise pour cette SUP. Les tracés précis ne doivent plus figurer sur le plan des SUP. **Une modification est donc attendue sur ce point.**

La SUP I3 correspond aujourd'hui à la « servitude relative à l'établissement des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques » (anciennes SUP I1, I1 bis, I3 canalisations de gaz et I5).

Si une même canalisation est couverte à la fois par une SUP I1 et une SUP I3, il est préférable de faire figurer le fuseau de la SUP I1 sur le plan et de citer dans la liste les deux SUP s'appliquant à la canalisation.

Par ailleurs, vous trouverez en annexe du présent avis les remarques et recommandations des gestionnaires de pipe-lines traversant le territoire de Lissy : les sociétés TOTAL et TRAPIL.

- **SUP T7** : la commune de Lissy est concernée par la servitude T7 portant sur les obstacles de grande hauteur (> 50 m de haut), également dénommée « servitude aéronautique établie à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières ». Cette servitude n'est pas mentionnée dans les documents transmis. Vous trouverez en annexe deux fiches transmises par la DGAC¹, gestionnaire de cette servitude, décrivant d'une part la servitude, et d'autre part, ses modalités d'application.

La commune et son bureau d'études sont invités à prendre contact avec le gestionnaire de la SUP T7 (DGAC) afin d'obtenir les données cartographiques correspondantes.

1 DGAC: Direction Générale de l'Aviation Civile

- **SUP T5** : pour la bonne information de la commune, une servitude T5 dite « servitude aéronautique de dégagement (aérodromes civils et militaires) » est en cours d'élaboration. Son périmètre concerne la commune de Lissy. Si aucune règle ne s'applique actuellement, la cartographie et la liste des SUP devront être mises à jour lors de l'approbation de la SUP T5.

Il est à noter que si certaines SUP sont citées dans le rapport de présentation, aucune cartographie autre que le plan des SUP regroupant l'ensemble des servitudes affectant le territoire, ne figure dans le dossier.

2-2 – Le contenu du PLU

Le contenu du PLU est précisé aux articles L.151-1 à L.151-3 du code de l'urbanisme. Le projet de PLU de la commune de Lissy comporte l'ensemble des pièces exigées.

- **Le rapport de présentation** (dont le contenu est lui-même précisé à l'article L.151-4 du CU) reprend l'ensemble des thématiques requises. On note une attention particulière portée à la description de l'état initial de l'environnement, des potentialités de développement des énergies renouvelables, des risques et nuisances, ainsi que de l'organisation territoriale de la commune et de ses richesses architecturales. La question des transports est également traitée, répertoriant notamment l'ensemble des places de stationnement sur la commune, ainsi que les trajets empruntés par les agriculteurs au sein du bourg. En revanche, des compléments et/ou corrections seront attendus sur la présentation des documents supra-communaux (nouveau SDAHGV² approuvé le 20 juillet 2020, description du SDAGE³ en vigueur...). De même, si l'analyse socio-économique tente de prendre en considération les dernières évolutions connues par la commune (en termes de logements et de population notamment), certaines thématiques gagneraient à être plus nuancées au regard des dites évolutions (âge du parc, parts des appartements et pavillons). L'analyse des capacités de densification, de la cohérence entre les différentes pièces du PLU ainsi que la justification de la compatibilité de ce dernier avec les documents supra-communaux est menée, même si certains points seront à éclaircir (spécialement le calcul de la densité humaine).
- **Le contenu du PADD** est précisé à l'article L.151-5 du CU. Le PADD de la commune de Lissy traite de l'ensemble des thématiques exigées. Il vise à la protection des caractéristiques rurales et architecturales du bourg, à la préservation des terres agricoles ainsi qu'aux éléments constitutifs de la trame verte et bleue du territoire. Il est toutefois à noter que certaines orientations seront à préciser (p.5 : protection des terres agricoles et possibilités de diversification, p.7 : types d'habitats à développer afin de parvenir à une diversification...). De plus, certaines orientations ne sont pas traduites dans le règlement écrit ni même dans la carte de synthèse du PADD, comme la création de couronnes boisées autour des mares ou l'implantation des bâtiments et installations agricoles à proximité du village. Le PADD précise également que 345 habitants sont attendus sur la commune d'ici 2030, et ce, uniquement par densification du bourg (pas d'extension urbaine).
- Le PLU comporte une **Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)**. Les OAP sont des documents opposables au tiers. L'OAP du projet de PLU prévoit la reconversion du corps de ferme rue de Guignier pour l'accueil de 6 logements et de bureaux et activités commerciales. Il est à noter que l'accueil d'un praticien de santé correspond à l'activité de service qui devra être ajoutée aux orientations de l'OAP. Des remarques plus spécifiques sont établies dans le **chapitre 2-10** du présent avis.

2-3 – Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France de 2013 (SDRIF)

En application de l'article L.131-2 du CU, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine n'étant pas approuvé, le PLU de la commune doit être compatible avec les dispositions du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), approuvé le 27 décembre 2013, par décret n°2013-1241 du Conseil d'État.

Le cadre juridique que représente le SDRIF est présenté (p.12 à 16 du rapport de présentation, partie 1). Il explicite les objectifs fixés par ce dernier en termes de densification humaine et d'habitat (permettre

2 SDAHGV : Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des gens du Voyage

3 SDAGE : Schéma Départemental d'Aménagement et de Gestion des Eaux

une augmentation de 10 %), de possibilités d'extension (5 % de la surface urbanisée de référence en 2012), de préservation des espaces agricoles et de prise en compte des infrastructures de transport (réseaux routiers et aéroport).

2-3-1 – Urbanisation

Les espaces urbanisés – densification

- **Surface urbanisée de référence**

La surface urbanisée de référence est estimée par l'Institut Paris Région (IPR) sur la base de la cartographie du MOS 2012. S'il est fortement conseillé de se référer à ce jeu de données, les communes peuvent déterminer une autre surface urbanisée de référence, à condition de démontrer le bien fondé de cette dernière.

Dans le cas de la commune de Lissy, l'IPR⁴ estime la surface urbanisée de référence (espaces urbanisés au sens strict) à **11,20 ha** (MOS 2012), chiffre qui n'est pas repris dans le rapport de présentation (p.37 du RP 2) qui estime la surface urbanisée de référence à **12,5 ha**.

Cette différence de plus d'un hectare pourrait en partie s'expliquer par la prise en compte, au sein de l'espace urbanisé de référence, des vastes parcs et jardins situés à l'Ouest du bourg. Ces derniers, classés en zone UA et protégés au titre de l'article L.151- 23 du code de l'urbanisme (CU) méritent d'être classés en **zone Nj** (naturelle de jardins). En effet, les MOS 2012 et 2017 repèrent ces terrains comme « parcs et jardins » et « prairies », surfaces non comprises dans l'espace urbanisé au sens strict.

- **Augmentation de la densité humaine et d'habitat**

Le bourg de la commune de Lissy est défini comme « espace urbanisé à optimiser », comme le précise le rapport de présentation (p.15). A l'horizon 2030, à l'échelle communale, le PLU doit donc permettre une augmentation minimale de 10 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat (par rapport à 2012).

- **Augmentation de la densité des espaces d'habitat**

Le rapport de présentation dénombre 84 logements en 2014 (83 en 2012 selon l'INSEE), sur une surface d'habitat de 10,6 ha (chiffres IPR). La densité des espaces d'habitat était donc d'environ 7,9 logements/ha en 2014 (et en 2012). Le PLU, doit permettre, à horizon 2030, une augmentation de 10 % de cette densité, soit l'obtention d'environ 8,7 logements/ha.

Le rapport de présentation ne comptabilise aucune densification au sein du tissu bâti du bourg existant entre 2012 et 2019. Deux habitations pourraient pourtant correspondre à du comblement de dent creuse, au Nord-Ouest du bourg, à proximité immédiate du lotissement des Jardins du Lavoir. Ces logements sont par ailleurs intégrés à la délimitation de l'espace urbanisé de référence (p.6 du RP 2).

Le projet de PLU recense une possibilité de création de **14 logements en densification**, par comblement de dents creuses (environ 6 logements), par changement de destination (environ 2 logements dans une partie du corps de ferme de la rue Grande) et par renouvellement urbain (environ 6 logements prévus dans l'espace aujourd'hui occupé par le corps de ferme rue du Guignier et régi par une OAP).

Au total, à l'horizon 2030, ce sont donc près de **98 logements** qui pourraient être présents au sein de l'espace urbanisé de référence de 2012, soit une densité d'environ 9,2 logements/ha.

Le projet de PLU de Lissy permet donc une augmentation de plus de 10 % de la densité d'habitat de 2012 et est compatible sur ce point avec le SDRIF.

- **Augmentation de la densité humaine**

Selon le rapport de présentation, la commune comptait 201 habitants en 2014 (198 en 2012 selon l'INSEE) et 24 emplois (chiffres identiques de l'INSEE pour l'année 2012), sur une surface urbanisée de

4 IPR : Institut Paris Région, anciennement nommé IAU (Institut d'Aménagement et d'Urbanisme)

référence estimée à 12,5 ha (11,20 ha selon l'IPR). Rappelons que l'estimation de l'espace urbanisé de référence devra être clairement démontrée ou revue à la baisse.

Le rapport de présentation considère donc que la densité humaine s'élevait à 18 habitants+emplois/ha en 2013. Selon nos calculs, cette même densité avoisinait plutôt les 20 habitants+emplois/ha.

Le projet de PLU doit permettre à la densité humaine d'augmenter de 10 % d'ici 2030, soit d'atteindre selon le rapport de présentation une densité de 19,3 (et selon nos calculs, environ 22).

La démonstration se base sur le calcul du nombre d'habitants moyens par foyer estimé en 2030 (2,6) multiplié par le nombre de logements potentiellement créés au sein du tissu bâti (14), soit une augmentation de 36 habitants. Ainsi, sans changement du nombre d'emplois présents sur la commune, la densité de 2030 serait d'environ 19,8 habitants+emplois/ha, soit une augmentation de près de 16 %.

Or, il est à noter une incohérence avec la première partie du rapport de présentation et avec le PADD qui indiquent tous deux une estimation de l'augmentation de la population de l'ordre de 5 habitants d'ici 2030. Cette estimation repose notamment sur le calcul du point mort, qui paraît sur-évalué. En établissant les calculs sur la base de 5 habitants supplémentaires, l'objectif de 10 % d'augmentation de la densité humaine n'est pas atteint.

Il est demandé de mettre en cohérence les calculs du point mort, des objectifs de population attendue d'ici 2030 et de revoir la démonstration de l'augmentation de la densité humaine.

o Les capacités d'urbanisation nouvelle

La commune de Lissy est identifiée dans le SDRIF comme « bourg, village et hameau », ce qui implique la possibilité, à horizon 2030, d'une extension de l'ordre de 5 % de l'espace urbanisé communal au sens strict (espace urbanisé de référence).

Il est à noter que depuis 2013 (année d'approbation du SDRIF actuel), près de **3,57 ha** d'espaces agricoles ont été consommés par l'urbanisation sur la commune de Lissy (réalisation de deux lotissements d'habitations pavillonnaires et d'une école). Ces extensions ont été autorisées sous l'égide de l'ancien POS⁵, devenu caduc le 27 mars 2017, qui n'avait pas été mis en compatibilité avec le SDRIF 2013.

Or, comme dit précédemment, la commune ne bénéficiait que d'une possibilité d'extension de l'ordre de 5 %, soit environ **0,56 ha**. En étendant son urbanisation, la commune a donc consommé l'équivalent de plus de 31 % de son espace urbanisé de référence. Elle n'a **aujourd'hui plus aucune possibilité d'extension**.

Le rapport de présentation ainsi que le PADD affirment que le projet de PLU ne présente aucune consommation d'espace. Toutefois, l'espace urbanisé de référence déterminé par le rapport de présentation (12,5 ha) est plus important que celui déterminé par l'IPR (11,20 ha) et nécessitera d'être justifié ou revu à la baisse. **Les services de l'État seront donc très vigilants face aux différents types de consommations d'espace que pourrait présenter le projet de PLU.**

Ainsi est-il demandé à ce que les vastes espaces de parcs et de jardins situés à l'Ouest du bourg soient classés en zone N (ou Nj) et non en zone UA.

On remarque également que la zone occupée par l'aérodrome et repérée comme telle par le SDRIF de 2013 a été classée en **zone UZ**. Cette dernière n'est pas comptabilisée dans l'espace urbanisé de référence par le MOS 2012 (surfaces engazonnées avec ou sans arbustes), ni par le rapport de présentation.

Ceci s'explique notamment par l'une des orientations du SDRIF (p.34 du fascicule n°3) précisant que les installations aéroportuaires sont à exclure du calcul de l'espace urbanisé de référence. Toutefois, le SDRIF repérant sur sa « carte de destination générale des différentes parties du territoire » (CDGT), l'aérodrome de Villaroche, cet espace est destiné à accueillir prioritairement les activités et équipements spécifiques liés à l'exploitation et au bon fonctionnement des aéroports.

Bien que son classement en UZ puisse correspondre aux objectifs fixés par le SDRIF, il semblerait plus opportun et plus cohérent de classer les pistes présentes sur le territoire de Lissy en **zone 2AUz**, tout

5 POS : Plan d'Occupation des Sols

comme la commune voisine accueillant la plus large part de l'aérodrome. Des remarques spécifiques sur le règlement de la zone UZ sont établies dans le **chapitre 2-10 du présent avis**.

Le projet de PLU devra donc être modifié afin qu'aucune consommation d'espace ne soit réalisée.

2-3-2 – Espaces agricoles, boisés et naturels et continuités écologiques

Sur le territoire de la commune de Lissy, le SDRIF identifie de vastes espaces agricoles à préserver et à valoriser. Seuls se démarquent le bourg (à densifier) et une partie des pistes de l'aérodrome de Villaroche.

- **Les espaces agricoles** déterminés par le SDRIF sont classés en zones « A » (zone agricole) sur le plan de zonage. Ils correspondent à la quasi-totalité du territoire communal. Y sont notamment autorisées les installations et constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole, celles nécessaires à l'exploitation ou au stockage agricole et les constructions à usage d'habitation (à condition d'être indispensables au fonctionnement de l'activité agricole et dans la limite d'un logement d'une surface de 250 m² maximum par exploitation), ainsi que leurs annexes.

Deux sous-secteurs sont définis par le projet de PLU :

- le sous-secteur Ax : il correspond à un STECAL⁶ permettant notamment le développement de l'activité existante (construction d'un entrepôt) et s'étend sur 0,2 ha ;
- le sous-secteur Azh : il correspond à la zone humide avérée identifiée à l'extrême Sud de la commune (0,2 ha). Seuls les travaux de restauration de la zone humide y sont autorisés, ainsi que les aménagements légers nécessaires à sa gestion et à son ouverture au public.

Il est demandé à ce que soit envisagée la possibilité de **créer un nouveau sous-secteur en zone A, à proximité immédiate des pistes de l'aérodrome, afin d'y éviter la réalisation de constructions pouvant entraver l'activité aéronautique.**

Il est également à noter que le PADD (p.5), précise pour l'objectif « Protéger les terres agricoles » que : « Leur richesse [des terres agricoles] enjoint de les préserver et il faut donc éviter qu'une diversification de l'usage agricole ne réduise leur emprise ». Parallèlement, le paragraphe « Adapter l'outil agricole » pousse à l'adaptation des sièges d'exploitation agricole. **Le premier objectif est à reformuler afin de ne pas entrer en contradiction, d'une part avec le second objectif d'adaptation des outils agricoles et d'autre part, avec le règlement de la zone A qui autorise les installations et constructions liées à l'activité et au stockage agricoles.**

Enfin, rappelons que selon le code de l'urbanisme, seules sont admises en zone A les installations et constructions en rapport avec l'activité agricole menée par l'exploitant. **Les installations et constructions relevant de coopératives agricoles sont associées à de l'activité dite industrielle et doivent être implantés en zone U. L'article 1-2 de la zone A devra être revu en ce sens.**

De même, concernant la diversification de l'activité agricole, les exploitations équestres de dressage, d'entraînement et de haras sont admises en zone A, à condition de comporter une poulinière. **Cet élément devra être ajouté à l'article 1-2 de la zone A.**

- **Les espaces naturels et boisés** de la commune sont de surfaces très restreintes. Aucun zonage en N (zone naturelle) ne les délimite, mais les différents boisements et bosquets sont protégés soit par l'instauration d'EBC (Espaces Boisés Classés) pour les plus importants, soit au titre de l'article L.151-23 du CU au sein des espaces agricoles et urbains (alignements d'arbres, haies et ripisylve à protéger).
- **Les ensembles boisés de la commune ne font pas partie de massifs boisés de plus de 100 ha.** Aucune lisière de protection de 50 m ne s'applique donc à ces derniers au titre du SDRIF.

- Aucune « **continuité** » (continuité écologique, liaison verte, espace de respiration, liaison agricole et forestière) n'est déterminée sur le territoire communal par le SDRIF.

L'ensemble des espaces agricoles, boisés et naturels repérés par le SDRIF afin d'être protégés, a bien été pris en compte par les zonages mis en place dans le projet de PLU. Il est toutefois à noter que les vastes espaces de parcs et jardins situés à l'Ouest de la commune et classés en zone UA méritent d'être classés en zone N.

2-4 – L'habitat

- **Objectifs du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH)**

- La CAMVS (Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine), dont fait partie la commune de Lissy, ne dispose plus de programme local de l'habitat (PLH) exécutoire. En effet, suite à la seconde extension au 1^{er} janvier 2017, du périmètre de la CAMVS, le PLH n'a pas été modifié pour assurer la couverture totale de l'EPCI⁷ dans le délai de 2 ans imposé par le code de la construction et de l'habitation.

A titre d'information, le 1^{er} juillet 2019, par délibération, le conseil communautaire de la CAMVS a décidé, suite au constat de caducité du 3^e Programme Local de l'Habitat (PLH) d'engager l'élaboration du 4^e PLH. L'enjeu pour la CAMVS est de se doter d'un PLH exécutoire pour fin 2021, afin de permettre le maintien de la Délégation des Aides à la Pierre. **Le PLU devra être compatible avec le PLH dès que ce dernier sera rendu exécutoire (dans un délai de 2 ans).**

- Dans l'attente de l'approbation du nouveau PLH, le PLU de Lissy doit prendre en compte le SRHH⁸ (adopté le 20 décembre 2017). Le rapport de présentation (p.24 et 25) mentionne le SRHH. Il indique un objectif de production de 720 logements par an pour la CAMVS. **Ce paragraphe doit être complété. En effet, l'objectif de production est de 720 logements par an, dont 180 logements sociaux.**

De plus, le SRHH fixe des cibles annuelles minimum pour la **lutte contre la précarité énergétique** portant sur 500 logements individuels, 250 logements privés collectifs et 400 logements sociaux. Sur cette thématique, il est à noter que le PLU doit également prendre en compte le Plan Climat Energie Territorial (PCET) adopté en janvier 2017. **Le rapport de présentation doit indiquer ce cadrage régional.**

- **Situation de la commune au regard de la loi SRU**

La CAMVS comptant plus de 50 000 habitants et au moins une commune de plus de 15 000 habitants, est dans le champ d'application de l'article 55 de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain). Cependant, la commune de Lissy comptant moins de 3 500 habitants (259 habitants en 2018), elle ne sera pas à court ou moyen terme concernée par les obligations induites par la loi SRU imposant une production de LLS⁹.

Néanmoins, le SRHH préconise pour les communes hors champ d'application de la loi SRU de disposer à terme d'un parc de logements constitué à hauteur de 10 % de LLS. **Cette préconisation doit être intégrée au rapport de présentation, d'autant plus que la commune ne compte actuellement aucun logement social.**

- **La thématique habitat dans le projet de PLU**

La thématique de l'habitat est intimement liée à celle de l'évolution démographique ainsi qu'aux enjeux et objectifs déterminés par la commune.

7 EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale.

8 SRHH : Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement.

9 LLS : Logements Locatifs Sociaux

Le rapport de présentation 1 (pages 26 et 127 à 130) fait un état des lieux de la population communale en 2016. Cette dernière a connu une augmentation entre 1968 et 2016 (de 124 à 201 habitants). La période 2016-2019 a quant à elle connu une forte augmentation de population avec l'accueil – selon les données communales – de 139 habitants supplémentaires (soit **340 habitants en 2019**).

De 1999 à 2016, le **taux de variation annuel** était compris entre +0,51 % et +2,66 %. Ce taux passe à +19,15 %/an entre 2016 et 2019. Cette augmentation de population est largement due à un solde apparent des entrées-sorties (également appelé solde migratoire) positif. En effet, entre 2016 et 2019, la commune a vu la réalisation des deux lotissements des Jardins du Lavoir (au Nord-Ouest du bourg) et du Clos de Soignolles (au Sud-Est du bourg) qui ont accueilli de nombreuses familles.

Le rapport de présentation (pages 26 et 131 à 136) analyse le **parc de logements** de la commune en 2016. Le parc de logements **augmente** entre 1968 (49 logements) et 2016 pour atteindre 84 logements, dont 98,8 % de logements individuels. On note une très forte progression entre 2016 et 2019 avec la création de 34 logements (soit **118 logements en 2019** selon les données communales). Il est à noter que la création de 34 nouveaux pavillons augmente d'autant plus la part de logements individuels dans le parc de logements de la commune, renforçant un déséquilibre préexistant.

En 2016, les résidences principales représentaient 92,9 % alors que l'on ne comptait aucune résidence secondaire et 71 % de logements vacants (6 logements). Concernant les résidences principales, 58 % étaient d'une typologie T5 et plus, 25,6 % de typologie T4, 11,5 % de typologie T3 contre seulement 3,8 % en T2 et aucun T1. Le parc de logements est jugé comme relativement ancien en 2013 (p. 132 du RP). Selon les données INSEE de 2017, près de 50 % des résidences principales de la commune étaient construites avant 1970, plus de 16 % construites entre 1971 et 1990, 24,7 % construites entre 1991 et 2005 et 9,6 % entre 2006 et 2014. **Ce constat est toutefois à nuancer au vu de la réalisation des 34 nouveaux logements bâtis entre 2016 et 2019.**

Une autre tendance est également notable sur la commune : la **part de propriétaires occupants** s'élève à 88,5 % (en 2016) et 91,1 % (en 2017). Ainsi, en plus d'une offre quasi exclusivement constituée de grandes maisons, on note que la **part locative est faible sur la commune** (10,8 % en 2017).

Entre 2011 et 2016, le rapport de présentation observe un **vieillissement de la population** par l'augmentation de la part des 45-59 ans (21,9 % en 2011 contre 24 % en 2016) et de celle des 60-74 ans (12,2 % en 2011 contre 14,4 % en 2016) et par une forte diminution des 30-44 ans (28 % en 2011 contre 20 % en 2016). Sur cette même période, la taille des ménages s'est stabilisée à 2,6 personnes/ménage.

Il est toutefois à noter que cette **tendance est largement contrebalancée par les dernières évolutions** à l'œuvre entre 2016 et 2019. Cela est remarquable notamment au vu des données 2017 de l'INSEE qui montrent une augmentation des classes d'âge de 0 à 44 ans et une baisse relative des 45 à 75 ans et plus. Ainsi, la taille des ménages a également augmenté en atteignant 2,8 personnes/ménage dès 2017. **Le rapport de présentation devra prendre en compte ces dernières évolutions.**

Le rapport de présentation (p.28) indique qu'il convient de **diversifier le parc de logements en termes de typologie et de taille de logements**. La commune a connu un regain d'intérêt, cependant, l'un des enjeux majeurs sera d'anticiper le vieillissement de la population et de répondre à une politique de logements plus adaptée (offre de logements plus petits, mais aussi d'appartements) afin de développer une mixité sociale et intergénérationnelle et de pouvoir assurer un parcours résidentiel complet des habitants sur la commune.

L'OAP permettrait notamment une telle diversification par la création de petits logements collectifs, voire de logements locatifs sociaux (LLS).

Il ressort de cette analyse que l'offre de logements sur Lissy est quasi exclusivement composée de grandes maisons occupées par leurs propriétaires et méritera d'être diversifiée afin de correspondre à l'évolution à venir du territoire (vieillissement de la population, phénomène de décohabitation, installation de jeunes ménages...).

- Objectifs démographiques et production de logements

Le rapport de présentation estime (p.10 du RP 2) qu'entre la date d'élaboration du présent PLU et 2030, la population pourrait augmenter d'environ 5 habitants. Soit, selon les données de la commune, une population estimée à **345 habitants en 2030**.

Un **accueil de 5 nouveaux habitants en l'espace de 10 ans (2020-2030)** correspondrait à une croissance très faible de la population au regard de la tendance connue entre 2016 et 2019 (+139 habitants). Si cette estimation tend à traduire la dynamique alors mise en œuvre par la commune – densification du tissu urbain existant – il est à noter qu'elle est au moins deux fois moins importante que les augmentations connues depuis 1982 (hors dernière période).

L'estimation du nombre d'habitants en 2030 sur la commune découle directement du **calcul du point mort** pour la période 2020-2030. Celui-ci est estimé (p.10 du RP2) à **12 logements**, ce qui induit que la création de 12 logements sera nécessaire pour conserver la population actuelle sur la commune (phénomène de décohabitation notamment). **Ce chiffre mérite d'être réexaminé, car il semble surestimé.**

Le rapport de présentation (p.5 à 8 du RP2) expose les **possibilités de densification identifiées au sein du bourg.**

Ces dernières se déclinent de la manière suivante :

- 6 logements en renouvellement urbain : OAP de la ferme de la rue du Guignier ;
- 6 logements sur des espaces non construits, avec ou sans division parcellaire (rue du Guignier, rue des Hauldres et rue Grande) ;
- 2 logements collectifs en changement de destination (corps de ferme de la rue Grande).

Un potentiel de création de 14 logements est donc identifié au sein du tissu urbanisé de la commune. Rappelons que sur ces 14 logements, seuls 2 permettraient, selon le rapport de présentation, l'accueil d'une population nouvelle, soit 5 nouveaux habitants (hypothèse de 2,6 personnes/par ménage).

Il est à noter que la production de logements attendue pourrait être plus précise quant à la typologie des logements souhaitée pour la diversification du parc.

◦ Politique de l'habitat et objectifs de mixité sociale

S'agissant de l'habitat, le **PADD¹⁰** fixe une orientation (p.7) :

- Développer et diversifier l'habitat à l'intérieur de l'espace urbanisé existant afin de préserver les espaces agricoles.

A cette occasion, le document rappelle le potentiel de création d'environ 15 logements, déterminé en optimisation du tissu urbain existant et pouvant conduire à une population d'environ 345 habitants à l'horizon 2030.

Le PADD reste vague quant aux objectifs de diversification des typologies de l'habitat, même si l'utilisation d'anciennes granges est vue comme étant « l'occasion de créer du logement en appartements ou en maisons de ville de qualité ». De même, aucun logement social n'est envisagé sur la commune.

Il est également à noter qu'aucun objectif de réhabilitation énergétique du bâti ancien n'est déterminé dans le PADD.

L'OAP dite « de la ferme rue du Guignier » est l'unique OAP du projet de PLU. Elle prévoit la réalisation de « 6 logements environ dont 1/3 de locatifs ». Si cette orientation permettrait une diversification du type d'occupation, elle ne précise pas, en revanche, les types de logements souhaités (pavillons et/ou collectifs), tout comme elle ne semble pas envisager l'accueil de logements sociaux.

La programmation concernant l'habitat n'est pas clairement définie, qu'il s'agisse du PADD ou de l'OAP. Elle devra préciser la typologie des logements souhaitée (individuel, collectif), ainsi que la nature des constructions (social/privé), afin de permettre une réelle diversification du parc. Enfin, une part de logements sociaux devrait être fixée, tout comme un objectif de réhabilitation du parc ancien.

10 PADD : Plan d'Aménagement et de Développement Durables

- **La thématique des gens du voyage dans le projet de PLU**

Le rapport de présentation (p.19 du RP1) rappelle les obligations du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage, approuvé le 20 décembre 2013. **Ce chapitre devra être mis à jour et complété avec les éléments suivants :**

Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage, approuvé par arrêté préfectoral n°2020/DDT/SHRU/24 du **20 juillet 2020**, préconise pour le territoire de la CAMVS, la transformation des 8 places d'aires d'accueil manquantes en 8 places de terrains familiaux locatifs, ainsi que la création d'une aire de grand passage, afin d'atteindre les objectifs assignés. Dans l'attente de la réalisation de cette aire de grand passage, une aire de grand passage provisoire devait être réalisée en 2020.

Selon l'enquête menée en 2019 pour l'élaboration du Schéma Départemental d'Accueil et d'Hébergement des Gens du Voyage, la commune de Lissy **ne compte aucune famille sédentaire en situation précaire** sur des parcelles privées non conformes, ou en stationnement non autorisé sur son territoire.

2-5 – Les transports et déplacements

Le PLU doit être compatible avec le Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France (PDUIF), approuvé le 19 juin 2014.

De manière générale, le projet de PLU devrait davantage prendre en compte les documents supra-communaux, inter-communaux et les projets d'aménagements prévus par le CIN¹¹ et le CPER¹². Ceci permettrait de mener une réflexion en amont sur les perspectives d'évolution des transports sur la commune de Lissy.

Compte-tenu de la situation géographique de la commune, située à proximité immédiate des activités en forte expansion de Paris-Villaroche et de la ville-préfecture de Melun, il serait judicieux que le projet de PLU affiche une vision plus prospective concernant la thématique de la mobilité durable.

- **Infrastructures et transports**

Le rapport de présentation du projet de PLU a mis en évidence les points importants du territoire, à savoir :

- Un réseau viaire à caractère structurant composé de :
 - la RD 619 qui traverse le Nord du territoire et relie Sénart à Provins, via Moissy-Cramayel et Nangis. Elle permet également de rejoindre Brie-Comte-Robert vers l'Ouest. Elle supporte un trafic d'environ 15 000 véhicules /jour, soit le trafic le plus important du territoire communal ;
 - la RD 471 qui traverse la commune selon un axe Nord-Sud et passe au sein du village. Elle relie Melun à Torcy via Soignolles-en-Brie, Coubert et Grisy-Suisnes notamment. Elle supporte un trafic compris entre 7 000 et 9 000 véhicules/jour ;
 - la RD 130, au Nord du territoire, relie Lissy à Soignolles-en-Brie et Solers ;
 - la RD 35a, au Nord-Ouest de la commune, permet de rejoindre Limoges-Fourches.
- Ces infrastructures constituent des coupures urbaines franches traversant la commune et créant, par endroits, un déséquilibre au sein du territoire.
- La commune est desservie par 3 lignes de bus (30A, 30B et 30C) dont les passages limités se font en matinée et en soirée. Une ligne de bus scolaire dessert également la commune en direction d'un collège privé de Voisenon.

Si les RD 471 et RD 619 ont été classées voies à grande circulation par décret, reconnaissant ainsi les gênes phoniques existant à proximité, la RD 471, traversant le bourg se révèle être le principal facteur de bruit, de pollution et de danger pour les habitants. Le rapport de présentation précise que seuls 2 accidents se sont produits sur le territoire communal depuis 2013, dont un sur la RD 471. Toutefois, au vu du développement récent de la commune, notamment la création des lotissements des Jardins du Lavoir

11 CIN : Contrat d'Intérêt National

12 CPER : Contrat de Plan Etat-Région

et du Clos de Soignolles, ainsi que de l'école, la commune a installé un feu tricolore au carrefour de la RD 471 et de la rue de Soignolles, ainsi que deux radars pédagogiques (en entrées Nord et Sud du bourg). **La sécurité routière est un enjeu majeur qui doit être présent au sein du PLU, et surtout du PADD, afin d'améliorer et de sécuriser les déplacements.** La densification prévue pourrait concourir à l'accroissement des risques de circulation.

Aux problématiques de sécurité routière et de densité du trafic, s'ajoutent celles :

- **de la circulation des véhicules agricoles**, utilisant notamment les axes les plus fréquentés par les autres véhicules. Le rapport de présentation identifie clairement (p.144 et 146 du RP1) la localisation des sièges d'exploitation et les voies empruntées par les engins agricoles. L'activité agricole étant prégnante dans la vie de la commune, une telle analyse est essentielle, notamment au vu des objectifs de préservation et de développement de cette activité.
- **du stationnement des véhicules**, dont un inventaire est dressé (p. 120 du RP1). Ce dernier précise le nombre de places de stationnement automobiles (dont celles réservées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides). Il est à noter qu'aucun stationnement réservé aux personnes à mobilité réduite n'est identifié. La commune ne compte aucun stationnement réservé aux cycles.

Le rapport précise à cette occasion qu'une problématique liée au stationnement peut se poser aux abords du café et de la mairie, rares services de proximité présents sur la commune. Des places de stationnement sont également présentes aux abords de l'école, du terrain de sport et de la future OAP. Une problématique particulière est-elle déjà à l'œuvre ou à craindre sur ce secteur ? De même, les nouveaux lotissements sont-ils dorénavant confrontés à une situation de saturation des places de stationnement ?

Le PADD traite de la répartition des stationnements entre espaces privés et publics (organisation au droit de la RD 471 et pour éviter un usage des trottoirs par les véhicules stationnés). Quelles sont les pistes de réflexion envisagées par la commune ? **Ce point sera à compléter.**

- Compatibilité PLU/PDUIF

- L'orientation « Favoriser les modes de déplacements alternatifs » du PADD traite de la pérennisation des lignes de bus existantes, du transport à la demande, ainsi que des itinéraires de promenade et de randonnées présents sur le territoire. Le développement des pistes cyclables n'est pas envisagé.
- Il est à noter que le règlement de la zone UA demande à ce que 3 places de stationnement soit créées par logement. Le PDUIF préconise que le nombre de places de stationnement exigé par le règlement ne soit pas supérieur à 1,5 fois le taux de motorisation observé sur la commune. Le rapport de présentation (p.115 du RP1) précise que le taux de motorisation de Lissy s'élève à 1,81. Or, $1,5 \times 1,81 = 2,71$. **Le règlement de la zone AU ne peut donc pas exiger plus de 2 places de stationnement par logement. Il doit être corrigé sur ce point.**

Notons également que le taux de motorisation exprimé en page 58 (du RP2) est estimé à 1,63 véhicule par ménage. **Une mise en cohérence de ces données devra être faite.**

- Le rapport de présentation précise qu'aucune piste cyclable n'est présente sur la commune et que les voies de circulation dans le bourg sont trop étroites pour prévoir de véritables pistes, obligeant les cyclistes à rouler sur la voie. De même, aucun stationnement vélo n'est mis en place sur le territoire.

Il est également précisé que la commune de Lissy n'est pas concernée par le Schéma des Liaisons douces de la CAMVS, ce dernier ayant été réalisé en 2015, alors que Lissy n'intégrait la CAMVS qu'en 2017.

Une véritable réflexion est à mener concernant le développement de l'utilisation des cycles sur la commune, conformément aux orientations du PDUIF.

Des parcs de stationnement à vélos sécurisés devront être aménagés aux abords des équipements collectifs, commerciaux et d'activités. Il est primordial de créer un véritable réseau d'aménagements cyclables balisés et identifiables afin d'assurer un maillage optimal sur le territoire communal et ainsi permettre le développement de la part modale des déplacements à vélo.

- Le projet de PLU ne propose pas de pistes de réflexion et/ou d'actions permettant de développer le covoiturage et les modes alternatifs à la voiture particulière. Une réflexion est attendue sur ce point, au regard des dynamiques en cours sur la commune et des problématiques qui y sont liées.

2-6 – Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie

En l'absence de SCoT approuvé, le PLU doit être compatible avec les « orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les SDAGE ». Le SDAGE Seine-Normandie approuvé le 1^{er} décembre 2015 pour la période 2016-2021 ayant été annulé par un jugement du tribunal administratif de Paris le 19 décembre 2018, c'est le SDAGE 2009-2015 qui s'applique au PLU de Lissy.

Rappelons que la Directive Cadre sur l'Eau (DCE) reste applicable et qu'elle fixe un objectif de bon état des masses d'eau.

Le rapport de présentation (p.17 et 18 du RP1) met en exergue les enjeux et orientations du SDAGE 2016-2021, approuvé en 2015. Si ces éléments constituent une base d'information intéressante, il aurait été plus opportun de citer les orientations du SDAGE en vigueur, soit le SDAGE 2010-2015. Le rapport de présentation précise également que la limite Nord de la commune est concernée par le SAGE de l'Yerres, approuvé en 2011.

Il est à noter que le 22 juin 2018, le CLE¹³ a décidé de réviser le SAGE de l'Yerres. Un nouvel état des lieux a par ailleurs été validé en février 2020.

Le rapport de présentation (p.40 du RP2) justifie de la compatibilité du projet de PLU avec le SDAGE en mettant en avant les mesures prises par le projet de PLU afin de :

- **gérer les eaux pluviales** (gestion du ruissellement, infiltration à la parcelle, adaptation de l'espace agricole par la préservation des haies et bosquets) ;
- **préserver les zones humides** (classement en zone Azh de la zone humide avérée, obligation pour tout aménagement de plus de 1 000 m², de réaliser une étude pédologique des sols).

Les mesures mises en place afin d'éviter le **transfert des polluants vers les milieux aquatiques** ne sont pas précisées. A ce titre, il serait intéressant de s'interroger sur les pratiques agricoles mises en œuvre sur la commune et l'adhésion éventuelle de la profession agricole à un programme de réduction des rejets de polluants dans les milieux (signature de la Charte d'AQUI'Brie).

- **Les captages**

La commune de Lissy compte un captage d'eau potable en activité, situé au Nord du bourg : le **captage Lissy 1**. Il fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique (DUP) – arrêté préfectoral n°14 DCSE EC 01 – et d'une servitude de protection des eaux potables et minérales (AS1). Trois périmètres s'appliquent sur le territoire : protection immédiate, protection rapprochée et protection éloignée. Ces derniers sont traduits sur le plan des servitudes d'utilité publique (SUP) du dossier de PLU.

- **Le réseau d'eau potable et l'assainissement**

Le réseau d'eau potable est présenté en annexe du dossier de PLU. L'ensemble des habitations de la commune est desservi par le réseau d'eau potable.

- **Concernant l'eau potable** : la qualité de l'eau distribuée est exposée en annexe du dossier de PLU (données en date de novembre 2020). En revanche, le nombre d'abonnés, la qualité du

réseau (rendement) ou les éventuels travaux programmés sur le réseau du territoire ne sont pas abordés.

- **Concernant l'assainissement** : l'ensemble de la commune est en assainissement autonome. Le SPANC¹⁴ de la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine (CAMVS) assure les missions de conseil et de contrôle des installations du territoire communal.

Il est à noter que l'article 3-2 du règlement des zones UA et A institue une règle surprenante : « Dans les périmètres de protection rapprochée et éloignée du forage d'eau potable, seuls sont autorisés les assainissements autonomes étanches recueillant les eaux traitées et les rejetant ensuite soit dans un émissaire naturel, soit dans le réseau d'eau pluviales ». Notons que l'ensemble des assainissements autonomes est tenu de présenter un système étanche, et ce, même en dehors des périmètres de protection de captage. De plus, **un système d'assainissement autonome n'a pas vocation à être déversé dans un émissaire naturel ou dans le réseau réservé à la collecte des eaux pluviales. Cette mention devra être supprimée.**

- **Concernant la gestion des eaux pluviales** : la commune est dotée d'un réseau d'eaux pluviales dont l'exutoire est le ru des Hauldres. Les annexes du dossier de PLU ne comportent pas de carte représentant ce réseau. Il aurait été opportun que le dossier en présente le tracé et l'état.

D'une manière générale, il conviendra que le règlement n'impose pas de dispositifs de traitement avant rejet de type déboureur, dessableur ou déshuileur qui n'ont d'utilité que pour des activités spécifiques (station service par exemple). Il serait opportun, dans le paragraphe du règlement relatif à l'assainissement des eaux pluviales de remplacer la phrase « *Un système de dépollution adapté aux volumes à traiter [...]* » par « *Un système adapté à la pollution produite [...]* ».

- Protection des mares

- Le territoire ne compte aucun cours d'eau.
- **Les mares** du territoire ont fait l'objet d'un inventaire de la SNPN¹⁵, présenté en page 66 du rapport de présentation. Deux des mares définies par la SNPN comme « potentielles », ont depuis été attestées par un repérage sur le terrain : celle située en pointe Sud au lieu-dit « Val de Pouilly » et celle localisée dans le parc, en frange Ouest du village.

Le PADD fixe comme orientation (p.5) « Préserver et mettre en valeur les mares ». Il précise également que la création de couronnes boisées autour de ces dernières devra être encouragée afin d'améliorer la richesse écologique de ces milieux. Il est à noter qu'aucune traduction réglementaire n'est faite de cette orientation concernant les boisements (règlement écrit ou graphique). Si cela était finalement le cas, **une attention particulière devra être portée au type de végétation à planter, afin de ne pas se trouver en contradiction avec les potentielles zones humides situées à proximité.**

Les mares identifiées sont représentées sur le plan de zonage et protégées au titre de l'article L.151-23 du CU. Le règlement écrit précise dans les dispositions communes (p.14) que tous travaux menés sur ou à proximité immédiate des mares sont soumis à déclaration préalable. Les projets ne devront pas être de nature à porter atteinte à la conservation de ces éléments.

14 SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif

15 SNPN : Société Nationale de Protection de la Nature

- Les zones humides (ZH)

L'inventaire des zones humides du territoire communal (présenté en p.62 du RP1), dressé par la DRIEE, repère une zone humide de classe 2 (avérée) à l'extrême Sud du territoire et des zones humides de classe 3 (potentielles) à l'Ouest du territoire, au niveau de la Mare à la Bretonne et à l'Est au niveau de la Mare à Brandin et Sainte-Hélène. Enfin, les mares situées au niveau du Parc de Lissy et de la Mare des Deux Buttes sont également concernées par ce classement.

La **zone humide de classe 2** a été classée par le projet de PLU en **zone Azh** où seuls sont autorisés les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles, ainsi que les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition qu'il ne leur soit pas porté atteinte.

De plus, concernant les **zones humides de classe 3**, le règlement précise en zone UA que « pour toute ouverture à l'urbanisation dans ces enveloppes, sur une surface de 1 000 m² au moins, le pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide (analyse de la flore et du sol) ».

On note que la règle édictée pour la zone A est différente et impose : « pour tout aménagement ou construction dans ces enveloppes, le pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide (analyse de la flore et du sol) ». Cette obligation donnée par le règlement n'a pas de fondement juridique et n'a pas à être demandée. **Le seuil des 1 000 m² devra être ajouté à la règle sous peine d'illégalité.**

La carte des enveloppes d'alerte des zones humides établie par la DRIEE est présente en annexe n°10 du dossier intitulée « Informations et contraintes diverses ».

Par les classements et règles fixés, la commune manifeste sa volonté de préserver les zones humides, ce qui est notable et apprécié.

Néanmoins la partie nord de la commune étant dans le périmètre du SAGE de l'Yerres, il conviendrait, **afin d'en assurer la protection des zones humides, que le règlement** fasse un rappel réglementaire sur la loi sur l'eau (en indiquant notamment que les projets d'aménagements sont susceptibles de faire l'objet d'un dossier d'autorisation ou de déclaration loi sur l'eau et **en se référant aux prescriptions du SAGE de l'Yerres pour la partie de la commune concernée**).

À cette fin, il pourra être précisé que l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai des zones humides sur plus de 1000 m² sont interdits par le règlement du SAGE de l'Yerres sauf cas particulier (Projet déclaré d'utilité publique ou présente des enjeux liés à la sécurité ou à la salubrité publique ou projet déclaré d'intérêt général...) et que celui-ci encadre la création des réseaux de drainage.

2-7 – Préservation de l'environnement

On ne recense, sur la commune de Lissy, aucun inventaire ni protection environnementale. De même, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique ou SRCE (présenté notamment p.55 à 57 du RP1) ne repère aucun corridor écologique sur le territoire communal. Seul le massif boisé le plus important, situé au Nord-Est de la commune, ainsi que les parcs et jardins implantés à l'Ouest du bourg sont repérés comme « boisements » dans l'occupation du sol. De fait, le SRCE ne fixe aucun objectif de préservation et de restauration de la trame verte et bleue.

Afin de préserver sa trame verte et bleue relativement limitée, le projet de PLU classe les principaux bosquets et boisements en **EBC** (Espaces Boisés Classés) où tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à en compromettre la préservation est interdit, comme le défrichement.

Au sein de la zone urbaine (UA), les **espaces verts urbains ainsi que les alignements d'arbres et les haies** sont protégés au titre de l'article L.151-23 du CU où, comme le rappelle le règlement (p.13), seuls sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces. Tous travaux ayant un effet contraire est soumis au régime d'autorisation.

Il est à noter que les parcs situés à l'Ouest du bourg mériteraient d'être classés en zone N (Nj, pour zone naturelle de jardins par exemple), afin d'en assurer une meilleure protection.

On note que les boisements de la zone Azh sont également protégés au titre de l'article L.151-23 du CU. Comme cela a déjà été soulevé plus haut, le PADD encourage la création de boisements autour des mares. Cette orientation n'est pas traduite au sein des pièces réglementaires. Si cela était finalement le cas, une attention particulière devra être portée au type de végétation à implanter, afin de ne pas se trouver en contradiction avec les potentielles zones humides situées à proximité.

Le PADD fixe comme objectif de « protéger les composantes de la trame verte et bleue locale ». Cette trame est explicitée en pages 13 et 14 du PADD où il ressort nettement :

- que la trame bleue est constituée de mares disséminées au sein des zones agricoles et urbaine ;
- que la trame verte se compose au sein des zones agricoles, de boisements ainsi que de haies, d'alignements d'arbres et de ripisylves et au sein du bourg, d'espaces verts urbains et d'alignements d'arbres.

Des listes des espèces locales recommandées et des espèces invasives à interdire sont présentes en annexe n°10 du dossier de PLU (Informations et contraintes diverses), ce qui est précisé en page 14 du règlement.

2-8 – La protection des sites et paysages

- Comme vu précédemment, la commune de Lissy a mis en place un ensemble de protections visant à la préservation de la trame verte et bleue de son territoire (EBC, protection des mares et végétaux au titre de l'article L.151-23 du CU). Ces objectifs sont clairement exprimés au sein du PADD et traduits dans les règlements écrits et graphiques. Elles œuvrent à la fois pour la préservation des richesses écologiques du territoire, mais aussi paysagères.
- Des cônes de vue remarquables à préserver sont également définis par le PADD :
 - en direction du village : entrées Nord et Sud ;
 - sur les espaces agricoles depuis les rues des Hauldres, du bois Gauthier, de Soignolles, du Cimetière, de la Mare aux Crapauds et de Limoges.
- La richesse patrimoniale de Lissy se compose également du patrimoine bâti, qu'il s'agisse de monuments historiques ou de patrimoine vernaculaire. Ainsi, l'église **Saint-Pierre** est concernée par la **SUP AC1** (inscrite à l'inventaire des monuments historiques). Le projet de PLU dresse également un inventaire des **bâtiments remarquables** de la commune (p.103 à 109 du RP1) et les repère sur les plans de zonage comme **éléments à protéger au titre du L.151-19 du CU**. Le règlement écrit précise notamment dans les dispositions communes (p.12) que « tous les travaux effectués sur un bâtiment ou un ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt » et que « la démolition totale d'un bâtiment repéré est interdite ». La présence de ces bâtiments et les règles s'y appliquant sont rappelées à l'article 1-2 du règlement de la zone UA.
- Il est à noter qu'aucun nuancier imposant des coloris pour les façades, les parements extérieurs ou les clôtures n'a été mis en place par la commune.

2-9 – Risques et nuisances

Le rapport de présentation (p.80 à 89) expose les différents risques, aléas naturels et nuisances affectant la commune, à savoir :

- **Risques naturels** : un aléa moyen retrait-gonflement des argiles sur l'ensemble du territoire et un risque sismique très faible (zone 1) ;
- **Risques et nuisances technologiques** : le transport de matières dangereuses (traversée de la commune par des canalisations de gaz et d'hydrocarbures), la présence d'un site BASIAS¹⁶ (ancienne station-service Avia), des pollutions d'origine agricole, des pollutions dues aux axes routiers et des nuisances sonores aux abords des infrastructures routières (classées par arrêté

16 BASIAS : Base de données des Anciens Sites Industriels et Activités de Services.

préfectoral le 15 février 1999) : les RD 471 (catégorie 4), RD 619 (catégorie 3) et la ligne TGV (catégorie 1).

◦ Aléa retrait et gonflement des argiles

Il conviendrait de développer la partie relative au risque de retrait-gonflement des argiles du rapport de présentation ainsi que les éléments mis en annexe n°10 du dossier de PLU, la partie relative à la réalisation de l'étude géotechnique étant imprécise.

De plus, l'article 15 du règlement indique qu' « Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs ». **Cet article est à modifier.**

En effet, dans les zones d'aléa moyen ou fort, définies par l'arrêté du 22 juillet 2020 (JO des 9 et 15 août 2020), le code de la construction (art. R.112-5 à R.112-9) prévoit que pour les actes de vente ou pour les contrats de construction conclus après le 1^{er} janvier 2020 :

– En cas de vente d'un terrain non-bâti constructible, une étude géotechnique préalable est fournie par le vendeur pour informer l'acquéreur de l'existence du risque de retrait-gonflement des argiles. Elle reste annexée au titre de propriété du terrain et suit ses mutations successives.

– Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le maître d'ouvrage transmet une étude géotechnique aux constructeurs de l'ouvrage.

Lorsque cette étude n'est pas annexée au titre de propriété du terrain, il appartient au maître d'ouvrage de fournir lui-même une étude géotechnique préalable équivalente ou une étude géotechnique prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment.

Le contenu des études géotechniques à réaliser (étude préalable et/ou étude de conception) est défini par un autre arrêté du 22 juillet 2020.

- Pour ces travaux, le constructeur de l'ouvrage est tenu :

- Soit de suivre les recommandations d'une étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage ou que le constructeur fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage, qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment ;
- Soit de respecter des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire (arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols).

Si l'étude géotechnique indique l'absence de risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur n'est pas tenu par cette obligation.

2-10 – Dispositions réglementaires

• **L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Le projet de PLU comporte une OAP dite « Ferme de la rue du Guignier ». Ce secteur se situe au Nord-Est du bourg, sur l'emprise d'un corps de ferme (dont l'activité est actuellement à l'arrêt) et de ses hangars, sur une surface d'environ 0,54 ha. Le corps de ferme, devant être préservé, est destiné à recevoir des activités de bureaux et/ou commerciales. Le hangar qui lui est accolé pourra être démoli ou conservé, et devra accueillir des activités de bureaux et/ou commerciales et/ou des stationnements. Les hangars situés à l'Ouest de l'unité foncière pourront être démolis afin qu'y soient implantés des logements. Trois autres espaces préférentiels pour le logement sont également localisés. Enfin, les accès d'entrée/sortie devront être sécurisés et bénéficier d'un traitement paysager qualitatif. Un espace vert situé au Nord-Ouest de l'unité foncière pourra également accueillir du stationnement et permettra la création d'une liaison douce donnant sur la rue Grande. Les pourtours de l'ensemble de l'unité foncière devront recevoir un traitement paysager afin de s'intégrer au mieux dans le tissu urbain existant.

L'OAP est comprise dans la zone UA du PLU. Les règles de cette zone s'appliquent donc conjointement avec les orientations de l'OAP (aucune hiérarchie entre ces deux pièces). Les orientations de l'OAP et le règlement doivent donc être complémentaires entre elles et ne nécessitent pas d'être doublonnées. Une attention devra donc être portée aux règles précisées deux fois (dans le règlement et l'OAP), notamment celles ayant trait à l'infiltration des eaux pluviales ou aux types de matériaux utilisés dans les constructions et à celles pouvant entrer en contradiction.

Le règlement précise également que certains articles de la zone UA ne s'appliquent pas au secteur de l'OAP ou différemment. Il s'agit :

- Article 1-2 : des « Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions particulières » pour lesquels l'OAP se montre plus restrictive que le règlement ;
- Article 2-1 : « Emprise au sol des constructions » où aucun CES¹⁷ n'est fixé pour le secteur de l'OAP ;
- Article 2-1 : « Implantation des constructions par rapport aux voies » où les orientations de l'OAP font foi ;
- Article 2-3 : « Surfaces éco-aménageables », où aucun coefficient n'est fixé pour le secteur ;
- Article 3-1 : « Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées » où les orientations de l'OAP s'ajoutent à celles du règlement.

Afin d'assurer une meilleure lisibilité des règles applicables au secteur de l'OAP, il est conseillé de définir un nouveau sous-secteur dans le règlement et sur le plan de zonage.

Plusieurs remarques peuvent également être émises :

- La hauteur maximale des constructions autorisée sur le secteur est la même que dans l'ensemble de la zone UA, à savoir, 7 mètres. Or, une telle limitation **contraint d'autant la réalisation potentielle de logements de type petits collectifs**, ne permettant que des constructions en R+1 ou R+combles. Ceci diminue la possibilité de diversification des types d'habitat, pourtant inscrite dans les objectifs du PADD. **Il est demandé à ce que l'OAP précise les types de logements souhaités sur le secteur.**
- La création d'une liaison douce donnant sur la rue Grande (RD 471) a-t-elle été soumise à l'avis du Conseil Départemental (gestionnaire de la voirie) ? De plus, le règlement spécifie (article 3-1, « conditions d'accès aux voies ouvertes au public ») : « Le long de la RD 471, un seul accès est autorisé par propriété. Tout accès est interdit lorsque la parcelle peut se desservir par une autre voie ». La création d'une voie douce au sein de l'OAP avec accès sur la RD 471 semble entrer en contradiction avec cette règle. **Ce point sera donc à réévaluer.**
- Des questionnements peuvent se poser quant à la volonté d'une part, de créer un cadre favorable à la **biodiversité et à la qualité paysagère** et d'autre part, de prévoir des zones d'implantations potentielles de logements, de stationnement et de voirie sur la quasi-totalité de l'unité foncière ;
- De même, la **question des stationnements** s'avère prégnante dans ce projet qui prévoit l'accueil de logements et d'activités. Le règlement impose 3 places de stationnement par logement (2 places maximum devraient être demandées selon le PDUIF), auxquelles devront s'ajouter celles liées aux activités de bureaux et de commerces. Quelles solutions ont été imaginées pour concilier l'ensemble de ces destinations ?
- La municipalité a fait part, lors du passage en CDPENAF, du projet d'accueil d'un praticien de santé au sein du bâtiment du corps de ferme. Il est à noter que ce type d'activité correspond à la destination « commerce et activité de service » et à la sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ». L'OAP précise que seront accueillies les activités de commerce et de bureaux. Il serait donc opportun d'ajouter dans les activités attendues dans l'OAP, « **les activités de service** ».
- Il est vivement conseillé de préciser que la création de logements sur ce secteur devra faire l'objet d'une **opération d'ensemble**.
- Concernant le **traitement paysager et écologique de l'unité foncière**, il est conseillé de spécifier le type de traitement attendu (liste des espèces en annexe n°10), ainsi que les différentes strates souhaitées (herbacée, arbustive, arborée). En effet, rappelons qu'il est explicitement dit dans le

17 CES : Coefficient d'Emprise au Sol

règlement que l'article 2-3 ayant trait au traitement des surfaces éco-aménageables, ne s'applique pas au secteur de l'OAP.

- **Le Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)**

Le projet de PLU comporte un STECAL, correspondant à la zone Ax, d'une superficie de 0,2 ha. Il accueille actuellement une activité économique (forain). Le règlement de la zone Ax permet, à condition de ne pas nuire à l'activité agricole : les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectifs et services publics, les affouillements et exhaussements du sol en rapport avec les activités permises dans la zone (0,6 m), les constructions et installations liées à l'exploitation ou au stockage du matériel agricole, les constructions à destination d'habitation (dans la limite d'un logement par exploitation, si la présence de l'exploitant sur place est nécessaire) ainsi que les extensions des bâtiments d'habitation (30 % de la surface de plancher maximum), ainsi que la construction d'annexes à l'habitation (20 m² maximum), mais aussi la construction de piscines (50 m² maximum).

Dans le sous-secteur Ax sont spécifiquement autorisées les constructions à destination d'entrepôt, à condition qu'elles soient liées à l'activité existante à la date d'approbation du PLU.

La mise en œuvre d'un STECAL oblige le règlement à préciser l'emprise au sol, ici fixée à 30 %, la hauteur maximale des constructions (7 m), ainsi que les règles d'implantation sur la parcelle (retrait de 10 m minimum par rapport aux voies et de 3,5 m minimum par rapport aux limites séparatives). Au vu de ces éléments, l'instauration de ce STECAL respecte la réglementation.

De plus, la zone Ax étant définie au MOS 2012 comme « espaces ouverts artificialisés » et l'activité d'entreposage à l'air libre existant déjà en 2012 sur ce terrain, la mise en place de ce STECAL n'est pas comptabilisée comme extension urbaine.

- **Le règlement écrit**

Un ensemble de remarques, concernant chacune des zones, est disponible en annexe du présent avis. Ces remarques devront être prises en compte afin d'améliorer le document et de le rendre plus facilement applicable, mais aussi, de garantir une meilleure compatibilité avec le SDRIF et une bonne application du code de l'urbanisme.

Certaines remarques sont à prendre particulièrement en considération, notamment :

- La modification de l'article 1-2 de la zone A « usages et affectations du sol , constructions et activités soumis à des conditions particulières », afin de ne viser que ce qui relève des exploitations agricoles au sein du code de l'urbanisme et « protections, risques et nuisances », afin d'intégrer le seuil de 1 000 m² à l'obligation de mener une étude des sols ;
-
- La rectification des règles des zones UA et A, concernant les eaux traitées au sein d'unités d'assainissements autonomes et dont le rejet est censé être fait, selon le règlement actuel, « soit dans un émissaire naturel, soit dans le réseau des eaux pluviales » ;
- La définition du nombre de places de stationnement par logement en zone UA ;
- La modification de l'article 15 du règlement intégrant les nouvelles obligations incombant au vendeur pour les actes de vente ou les contrats de constructions conclus après le 1^{er} janvier 2020, sur les zones concernées par l'aléa moyen ou fort de retrait-gonflement des argiles ;
- La mise en cohérence du règlement de la zone UA et des orientations de l'OAP. Il est conseillé de mettre en place un sous-secteur afin de faciliter la compréhension des règles s'appliquant audit secteur, ainsi que son instruction ;
- En zone A, les recommandations ayant trait à l'entretien et à l'exploitation des pipe-lines.

- **Le règlement graphique (plan de zonage)**

- Le plan de zonage est lisible et repère clairement l'emplacement de l'OAP, l'emplacement réservé, les éléments naturels ou bâtis à préserver, ainsi que les liaisons de randonnées à

conserver. Les mares sont également aisément identifiables, tout comme la zone humide avérée et protégée.

- Il est demandé à ce que les **vastes parcs et jardins situés à l'Ouest du bourg** et actuellement classés en zone UA **soient classés en zone N** (par exemple, Nj, « de jardins »), afin d'en assurer une meilleure protection ;
- Le **cimetière**, localisé au sein des espaces agricoles devra être **classé en zone U** afin de mieux correspondre à la réalité du terrain ;
- Le **secteur de l'aérodrome**, actuellement classé en zone Uz **devrait être classé en zone 2AUz**, dans un souci de cohérence avec le zonage de la commune voisine et de préservation de l'activité liée à l'aérodrome ;
- De même, afin de ne pas compromettre l'activité liée à l'aérodrome, il est demandé à ce que les **zones agricoles situées à proximité immédiate des pistes** de l'aérodrome soient classées **dans un sous-secteur de la zone A** (comme sur la commune voisine qui a créé un secteur Ab), **afin d'y empêcher les constructions.**

- **Annexes du PLU**

- Il est demandé à ce que les annexes concernant les modalités à mettre en place sur les terrains touchés par l'aléa retrait-gonflement des argiles moyen ou fort soient complétées par les éléments fournis dans le présent avis, notamment ceux qui devront figurer dans le règlement.
- Le plan des servitudes d'utilité publiques (SUP) ainsi que la liste devront être mis à jour avec l'ajout de la **SUP T7**, comme précisé dans le **chapitre 2-1** du présent avis.
- Pour une meilleure information du public, le plan des réseaux de gestion des eaux pluviales de la commune aurait été le bienvenu.

CONCLUSION

Le projet de PLU de la commune de Lissy, arrêté le 18 février 2021, expose une analyse de qualité de l'état initial de l'environnement, des potentialités de développement des énergies renouvelables, des risques et nuisances, ainsi que de l'organisation territoriale de la commune et de ses richesses architecturales. Ainsi, dans un souci de préservation de la mince trame verte et bleue du territoire, un ensemble de classements et de protections a été mis en place (EBC, protections des haies, alignements d'arbres et ripisylves au titre de l'article L.151-23 du CU, mares, zones humides...). La trame agricole, correspondant à la quasi-totalité du territoire est également préservée et permet la poursuite et le développement de l'activité agricole (autorisation des installations et constructions en lien avec cette activité notamment).

Le projet de PLU est particulièrement économe en consommation d'espace. En effet, les nouveaux logements prévus se feront uniquement en densification du tissu bâti existant. Il est toutefois à noter qu'au regard des consommations effectuées entre 2013 et 2019 sur le territoire, sous l'égide de l'ancien POS et s'élevant à près de 3,57 ha, alors même que le SDRIF de 2013 n'autorisait des extensions qu'à hauteur de 0,56 ha, les services de l'État sont particulièrement vigilants à toute forme de consommation d'espace agricole ou naturel potentielle. Ainsi, le classement de certains secteurs sera à modifier, comme cela est exprimé ci-dessous.

Après une forte augmentation de population (environ 139 habitants supplémentaires entre 2016 et 2019), portant la population communale à 340 habitants en 2019, la commune a fait le choix de réduire la dynamique de croissance connue ces dernières années en inscrivant dans son PADD un objectif d'environ 345 habitants d'ici 2030 (soit environ 5 habitants en 10 ans). Si ce chiffre nous paraît sous-estimé, la commune s'est engagée dans une nouvelle forme d'urbanisme, par comblement des dents creuses, changements de destinations et renouvellement urbain (secteur d'OAP). Une seule OAP est

créée dans le cadre de ce projet de PLU, prévoyant toutefois une mixité des destinations (logements et activités de commerce et de bureaux notamment).

L'État émet un avis favorable sur le projet de PLU de la commune de Lissy, sous réserve expresse de répondre aux demandes formulées ci-après et dans les annexes ayant trait au règlement écrit.

- Il est vivement conseillé à la commune de **saisir la MRAe dans le cadre d'un examen au cas par cas** sur le nouveau projet de PLU de la Lissy, par souci de sécurité juridique ;
- Le rapport de présentation devra retravailler la **démonstration de la compatibilité du projet de PLU avec le SDRIF** (définition de l'espace urbanisé de référence, augmentation à hauteur de 10 % de la densité humaine sur la surface urbanisée de référence de la commune en rapport avec la population estimée de 2030 et le calcul du point mort).
- Les vastes espaces de parcs et jardins situés à l'Ouest du bourg devront être **classés en zone N**, ou N indicée (Nj pour N de jardins, par exemple) afin de ne pas être comptabilisés comme extension urbaine. Parallèlement, le **cimetière** actuellement classé en A devra être **classé en U** (indicée au besoin) ;
Il est demandé à ce que le **zonage de l'aérodrome** soit modifié en **2AUz** au lieu de Uz, et ce, afin qu'il soit cohérent avec le zonage de la commune voisine comprenant l'essentiel de l'aérodrome de Villaroche ;
- Il est également demandé (suite à la consultation de la DGAC¹⁸) **d'envisager de créer à proximité immédiate des pistes, un sous-secteur de la zone A où ne seraient pas permises les constructions**, afin de ne pas entraver les activités liées à l'aérodrome ;
- Des compléments sont à apporter au rapport de présentation, voire au PADD, notamment au vu des **objectifs fixés par le SRHH** (réhabilitation énergétique, logements sociaux...);
- Une **clarification des objectifs concernant la diversification de l'habitat est attendue**, autant au sein du PADD que dans l'OAP : types de logements attendus (individuels, collectifs, privés ou sociaux) ;
- Il est vivement conseillé de réévaluer à la baisse les règles de la **zone UA**, relatives au **stationnement pour la sous-destination « logements »**, afin de respecter les préconisations du PDUIF.
De même, le projet de PLU devra intégrer une réflexion plus poussée concernant le développement des liaisons cyclables et du covoiturage ;
- Des compléments seront à apporter au règlement de la **zone A** concernant la prise en compte des **zones humides potentielles** (seuil de 1 000 m² à ajouter) ;
- Les **règles des zones UA et A**, concernant les eaux traitées au sein d'unités d'assainissements autonomes et dont le rejet est censé être fait, selon le règlement actuel, « soit dans un émissaire naturel, soit dans le réseau des eaux pluviales » devront être corrigées ;
- Les objectifs du **PADD et la partie réglementaire du PLU** devront être **mis en cohérence**, notamment concernant l'« encouragement » de la création de couronnes boisées autour des mares. Ces éventuelles végétalisations devront par ailleurs respecter le caractère potentiellement humide des zones situées aux alentours des mares. Une attention particulière devra également être portée aux objectifs du PADD concernant la préservation des terres agricoles et la possibilité ou non de diversifier l'activité agricole (reformulation de l'objectif à prévoir) ;
- **L'article 15 du règlement** devra être modifié afin d'intégrer les nouvelles obligations incombant aux vendeurs de terrains situés en **zones d'aléa retrait-gonflement des argiles moyens ou forts**. Les annexes ayant trait à cette thématique devront être complétées en ce sens ;
- **L'OAP et le règlement** devront être **mis en cohérence**. Il est conseillé de créer un sous-secteur spécifique à l'OAP afin de contribuer à une meilleure compréhension des règles s'y appliquant et une plus grande facilité d'instruction.. **Des réflexions seront à mener concernant l'OAP** : types de logements, stationnements, cohabitation des différentes destinations de la zone, ajout de la sous-destination « activité de service ou s'effectue accueil d'une clientèle », création d'une véritable trame paysagère et écologique, accès sur la RD 471...

- **La liste et le plan des servitudes d'utilité publique (SUP) devront être complétés afin d'ajouter la SUP T7 ;**
- **Il est également attendu une traduction plus claire de la qualité environnementale des bâtiments dans le règlement.**

**Le Préfet,
Pour le Préfet et par délégation,
Le secrétaire général de la préfecture**


Cyrille LE VÉLY

ANNEXES

- Le règlement écrit – remarques spécifiques à prendre en compte ;
- Contribution de l'entreprise TOTAL ;
- Contribution de l'entreprise TRAPIL ;
- Fiche de la DGAC concernant la SUP T7, immeubles de grande hauteur ;
- Avis de Seine-Marne Environnement.

- **Le règlement écrit**

Dispositions générales :

- p.17 et 18 : **article 15 à modifier** afin d'intégrer les nouvelles obligations incombant au vendeur pour les actes de vente ou les contrats de constructions conclus après le 1^{er} janvier 2020, sur les zones concernées par l'aléa moyen ou fort de retrait-gonflement des argiles (Cf. chapitre 2-9 du présent avis, « Aléa de retrait-gonflement d'argiles ») ;

Zone UA :

- Art. 1-1 et 1-2 : Notons qu'au vu des activités interdites et celles soumises à conditions particulières :
 - la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » ainsi que l'ensemble de ses sous-destinations, sont autorisées sans condition dans la zone UA ;
 - les sous-destinations : Restauration, hébergement hôtelier, cinéma et centres de congrès sont autorisées sans condition au sein de la zone UA.

Ces règles sont-elles volontaires ou s'agit-il pour certaines sous-destinations, d'oublis ?

- Art. 1-2 : Usages et affectations des sols : les orientations de l'OAP ne doivent pas entrer en contradiction avec le règlement de la zone UA. **Une attention particulière devra être portée sur ce point ;**
- Art. 2-1 : Emprise au sol des constructions et hauteur des constructions : il est vivement conseillé à la commune de **réglementer l'emprise des annexes aux constructions d'habitation, ainsi que leur hauteur ;**
- Art. 2-2 : Toiture et couverture : la mention concernant la non-application des règles pour les bâtiments agricoles devra être supprimée. En effet, l'activité agricole n'est pas autorisée en zone UA ;
- Art. 2-2 : Toiture et couverture et qualité environnementale : il est à noter que la règle (p.38) « Le plus grand linéaire du faîtage de toiture doit être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement », peut entrer en **contradiction** avec celle édictant (p.40) : « orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie ». **Ce point sera à corriger.**
- Art. 2-4 : Stationnement : comme vu dans le présent avis, le PDUIF préconise que le nombre de places exigées pour les logements ne dépasse pas 1,5 fois le taux de motorisation observé sur la commune. Or, le taux de motorisation de Lissy étant de 1,81, **le règlement ne devrait pas exiger plus de 2 places de stationnement par logement. Ce point est à prendre en compte afin d'être compatible avec le PDUIF.**
- Art. 2-4 : Stationnement : les sous-destination de cinéma et centre de congrès étant autorisées dans la zone, leurs modalités de stationnement doivent être réglementées ;
- Art. 2-4 : Stationnement des véhicules non motorisés : une école étant présente sur la commune, des règles de stationnement concernant les vélos doivent être fixées. Il en est de même pour les sous-destinations « cinéma » et « centre de congrès »
- Art. 3-1 : Conditions d'accès aux voies ouvertes au public : **une cohérence devra être recherchée entre le règlement et l'OAP** concernant la règle suivante : « Le long de la RD 471, un seul accès est autorisé par propriété. Tout accès est interdit lorsque la parcelle peut se desservir par une autre voie » ;
- Art. 3-2 : Assainissement des eaux usées : le paragraphe concernant les périmètres de protection rapprochée et éloignée du forage d'eau potable est à revoir sur deux points :
 - « seuls sont autorisés les assainissements autonomes étanches » : cette règle est valable même en dehors des périmètres de protection ;
 - « recueillant les eaux traitées et les rejetant ensuite soit dans un émissaire naturel, soit dans le réseau d'eaux pluviales » : **un système d'assainissement autonome n'a pas vocation à être déversé dans un émissaire naturel ou dans le réseau réservé à la collecte des eaux pluviales. Cette mention devra être supprimée.**

Zone Uz :

- **Comme cela a été exprimé dans le présent avis, il est vivement conseillé de classer l'actuelle zone UZ en zone 2AUz et d'en adapter le règlement.**
- Si la zone n'était pas modifiée en 2AUz, le règlement devrait impérativement limiter, dans son article 1-1, les sous-destinations autorisées dans la zone, en les adaptant à l'activité aéronautique. En effet, les sous-destinations telles que « salles d'art et de spectacles », « équipements sportifs », voire « autres recevant du public » et « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » ne semblent pas être appropriées aux activités de l'aérodrome.

Zones A :

- Art. 1-1 et 1-2 : Les sous-destinations correspondant à la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » mériteraient d'être précisées. En effet, nombre d'entre elles pourraient entrer en contradiction avec la préservation des terres et de l'activité agricoles.
- Art. 1-2 : Suite aux remarques émises par la société TRAPIL, il est demandé à ce que l'article soit complété par des mesures du type : **« En outre, sont autorisées la construction et l'exploitation des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques, ainsi que les accessoires techniques nécessaires à leur exploitation, fonctionnement, maintenance ou leur protection » ;**
- Art. 1-2 : Il est à noter que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées sont autorisées. Nous rappelons que selon le code de l'urbanisme, **seules sont admises en zone A les installations et constructions en rapport avec l'activité agricole menée par l'exploitant. Les installations et constructions relevant de coopératives agricoles sont associées à de l'activité dite industrielle et doivent être implantés en zone U. Ce point sera donc à modifier.**
- Art. 1-2 : **La surface maximum pour les constructions à destination d'habitation devra être précisée.** En effet, on ignore si les 250 m² cités correspondent à une surface de plancher ou à une emprise au sol ;
- Art. 1-2 : Concernant la diversification de l'activité agricole, les exploitations équestres de dressage, d'entraînement et de haras sont admises en zone A, **à condition de comporter une poulinière. Cet élément devra être ajouté au règlement ;**
- Art. 1-2 : Concernant l'autorisation de réutiliser les bâtiments de l'exploitation agricole existante pour développer le tourisme, les bâtiments en question n'ont pas été identifiés sur le plan de zonage ;
- Art. 1-2 : Protections, risques et nuisances : il est rappelé que la règle instituant que « pour tout aménagement ou construction dans ces enveloppes [enveloppes d'alerte des zones humides de classe 3], le pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide » est légalement infondée. **Le seuil de 1 000 m² devra être ajouté au règlement, à l'image de celui de la zone UA ;**
- Art. 2-1 : Il est demandé de préciser la **hauteur maximale autorisée pour les annexes à l'habitation.**
- Art. 2-1 : Implantation : Il est à noter que la règle d'implantation sur un même terrain, exprimée dans l'article 1-2 (à 20 m minimum de la construction existante), n'est pas reportée dans l'article approprié. **Il est demandé de compléter cet article ;**
- Art. 3-2 : Assainissement des eaux usées : le paragraphe concernant les périmètres de protection rapprochée et éloignée du forage d'eau potable est à revoir sur deux points :
 - « seuls sont autorisés les assainissements autonomes étanches » : cette règle est valable même en-dehors des périmètres de protection ;
 - « recueillant les eaux traitées et les rejetant ensuite soit dans un émissaire naturel, soit dans le réseau d'eaux pluviales » : **un système d'assainissement autonome n'a pas vocation à être déversé dans un émissaire naturel ou dans le réseau réservé à la collecte des eaux pluviales. Cette mention devra être supprimée.**