

Conseil régional

Le Vice-président
Chargé de l'écologie
du développement durable
et de l'aménagement

14 MAI 2021

Saint-Ouen-sur-Seine, le 11 MAI 2021

Réf : CR/PCT/DAT/N° D21-CRIDF-001103

Monsieur Jean-Claude LECINSE
Maire de Lissy
Hôtel de Ville
Place Roger Chauveau
77 550 LISSY

Monsieur le Maire,

Par courrier transmis le 1^{er} mars 2021, vous avez saisi la Région pour avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Lissy, arrêté par votre conseil municipal le 18 février 2021.

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), approuvé par le décret du 27 décembre 2013, est le cadre de cohérence des documents d'urbanisme locaux, notamment en matière d'aménagement. Il a été conçu pour garantir le caractère durable et équilibré du développement de notre région et pour mettre en place des conditions favorables à la réalisation des projets portés par les collectivités. Atteindre les objectifs du projet spatial régional nécessite un travail partagé et chaque PLU est un élément-clé de sa mise en œuvre.

Votre projet de PLU s'accorde bien avec les grandes orientations du projet spatial régional défini par le schéma directeur.

Je constate avec satisfaction que votre document retient pour objectif de concilier le développement résidentiel avec la préservation du cadre de vie communal. Une attention particulière est portée à la protection des espaces naturels et agricoles ainsi qu'à celle du patrimoine bâti. Il vise un développement économique en adéquation avec le caractère rural de la commune et, dans le domaine de la mobilité, à encourager les circulations douces. Il se montre très vertueux en matière de consommation d'espace en n'autorisant aucune extension urbaine et en promouvant l'intensification des tissus déjà urbanisés.

Par ailleurs, vous trouverez, jointes en annexe par grandes thématiques, des observations techniques complémentaires qui, je l'espère, contribueront à inscrire pleinement votre PLU dans le cadre de cohérence du schéma directeur.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir prendre en compte ces remarques et d'adresser aux services de la Région (Direction de l'aménagement) un exemplaire du document approuvé une fois la procédure menée à son terme.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de toute ma considération.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, sweeping loop on the left that extends into a long horizontal line on the right, ending in a small downward tick.

Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT

14 MAI 2021

ANNEXE TECHNIQUE

Référent territorial :

Romain BENTEGEAT, Direction de l'action territoriale

Email : romain.bentegat@iledefrance.fr

Observations et analyse des services de la Région Ile-de-France sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Lissy (77)

Population (2018) : 259 habitants

Superficie : 673 hectares

Lissy appartient à la Communauté d'agglomération de Melun – Val de Seine (CAMVS), créée en 2001 et regroupant, depuis le 1^{er} janvier 2017, 20 communes pour 131 924 habitants (INSEE 2018). La commune est située dans la plaine agricole de la « Brie française », à une dizaine de kilomètres au nord de Melun, préfecture de la Seine-et-Marne, comme des pôles gares de la ville nouvelle de Sénart.

Marquée par un tissu urbain rural ancien divisé entre centre-bourg et le hameau de Fourches au sud de celui-ci, elle fait partie des « bourgs, villages et hameaux » au regard des entités géographiques du schéma directeur régional pour lesquels les objectifs sont de contenir l'étalement urbain, de limiter la consommation et le morcellement des espaces agricoles et naturels et d'éviter l'accroissement des déplacements.

Le dernier document d'urbanisme local approuvé (POS) date du 17 mai 2001. Ce POS est devenu caduc le 27 mars 2017 par application de la Loi ALUR. Dans l'attente de l'approbation d'un PLU, le règlement national d'urbanisme (RNU) s'applique.

1 – Qualité du projet spatial

Le projet de PLU prévoit une unique orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur le secteur de la ferme rue du Guignier. Cette dernière prévoit une programmation mixte (logements, commerces et services de proximité) et apparaît comme un projet stratégique pour le futur développement urbain de la commune. La rédaction de l'OAP pourrait être approfondie, en termes de formes urbaines afin de s'assurer d'une insertion harmonieuse dans le tissu villageois traditionnel (par exemple les maisons en bande, à l'alignement sur rue et/ou sur limites séparatives dégageant des espaces de jardins en cœur d'îlots) ou encore d'intégration de nouveaux usages (mutualisation, mitoyenneté, espaces publics).

2 – Consommation d'espace, environnement et développement durable

N'autorisant aucune extension urbaine, le projet de PLU se montre particulièrement vertueux en matière de consommation d'espace. Il permet l'intensification des tissus déjà urbanisés, en accord avec les objectifs du SDRIF. Un diagnostic des potentiels présents a été mené mais pourrait toutefois être affiné pour étayer les objectifs de logements affichés (cf. infra).

Le document prend bien en compte la préservation des espaces ouverts et du patrimoine bâti et paysager de la commune, notamment à travers des orientations en matière de formes urbaines, de paysages et de vues. Bien que la commune ne soit pas concernée par des continuités écologiques ou espaces de biodiversité d'intérêt régional, les dispositions visant à préserver et valoriser les différentes mares isolées au sein des espaces agricoles (repérage sur le plan de zonage, création de couronnes boisées) constituent des relais pour la biodiversité, en connexion avec les secteurs d'intérêt écologiques des territoires voisins rappelés dans le rapport de présentation. Les espaces boisés sont protégés par un classement en EBC et un STECAL est mis en place sur le secteur de Bois-Gauthier pour pérenniser l'activité économique tout en préservant la fonctionnalité des espaces agricoles alentour (pas d'extension autorisée).

Ces différentes dispositions sont compatibles avec le schéma directeur régional.

3 – Développement économique

Le projet de PLU axe son volet économique principalement sur la pérennisation, voire le développement et la diversification de l'activité agricole, notamment par l'implantation de centres équestres, de lieux de transformation et de commercialisation de produits agricoles, ou encore des structures d'hébergement touristique et de restauration. A noter que la commune se trouve à proximité du Château de Vaux-le-Vicomte et dispose donc d'une réelle opportunité de développement touristique, à concevoir en lien avec les réflexions en cours sur la valorisation touristique et des patrimoines naturels et paysagers portées par l'intercommunalité.

Par ailleurs, la commune entend poursuivre également le développement du numérique du territoire, en prévoyant les aménagements nécessaires à l'installation de la fibre optique pour toute nouvelle opération d'ensemble.

Enfin, si les OAP prévoient d'accueillir une certaine mixité des fonctions, dont des surfaces d'activités et de commerces, le PLU gagnerait à quantifier les emplois attendus et la temporalité de ces opérations afin de conforter l'attractivité croissante de la commune constatée ces dernières années (évolution du taux d'activité supérieur à celui de la CAMVS, prise en compte des polarités économiques alentours comme Brie-Comte-Robert, Servon, Melun, Sénart, et le développement attendu du pôle d'activités aéronautiques et technologiques de Villaroche.

Au vu de l'échelle du territoire, le document s'inscrit dans les orientations portées par le Schéma directeur régional.

4 – Transports et déplacements

Bien positionnée sur le réseau francilien d'infrastructures routières (traversée par les RD471 et 619 et à proximité immédiate des autoroutes A5 et A105) mais peu desservie par les transports collectifs (à une douzaine de kilomètres des gares du RER D de Melun comme des gares de Lieusaint/Moissy, Savigny-le-Temple/Nandy et Cesson, le projet de PLU prévoit de contribuer à la réduction de la dépendance à la voiture individuelle et à la rationalisation des mobilités routières. Au-delà du système de transport à la demande présent sur le territoire, la cartographie du PADD reprend bien l'enjeu de sécurisation de la RD471 et de préservation des cheminements actifs dans le bourg et entre le bourg et le hameau de Fourches. Le secteur d'OAP comprend le principe de création de voies dédiées aux circulations douces. Le document respecte également bien les normes de stationnements préconisées par le Plan de déplacements urbains d'Ile-de-France – PDUIF (une place par tranche de 55 m² pour tout nouveau local d'activité et les normes plancher en matière de stationnements vélos dans les nouvelles constructions à usage d'habitation, bureaux, commerces ou équipements). Enfin, le rapport de présentation renvoie utilement à l'échelle intercommunale pour le développement des circulations actives, dans le cadre du schéma directeur des liaisons douces porté par la CAMVS notamment pour sa liaison vers le hameau de Fourches.

Les orientations du projet de PLU sont compatibles avec le SDRIF et le PDUIF.

5 – Logement

Afin d'accompagner l'augmentation progressive de la démographie de la commune et viser les 345 habitants en 2030, le projet de PLU porte un objectif de construction d'une quinzaine de logements neufs à cette échéance, soit 1,3 logement par an. Ces derniers sont prévus en densification des espaces urbanisés existants, via un potentiel de 12 logements qui est repéré au sein de trois dents creuses et du secteur de la ferme rue du Guignier, couvert par l'OAP, auxquels s'ajoutent deux logements supplémentaires dans un ancien corps de ferme destiné à changer d'usage. Cet objectif global est en phase avec les grandes orientations du SDRIF et permet à la commune de contribuer à sa mesure à l'effort régional de construction de logements.

En matière de mixité et de diversification de l'habitat, le rapport de présentation précise que l'offre future en logements devra être adaptée aux parcours résidentiels des ménages, en permettant la réalisation de logements de petite et moyenne taille, en locatif et en accession. Toutefois le projet de PLU ne fixe pas d'objectifs précis en la matière.