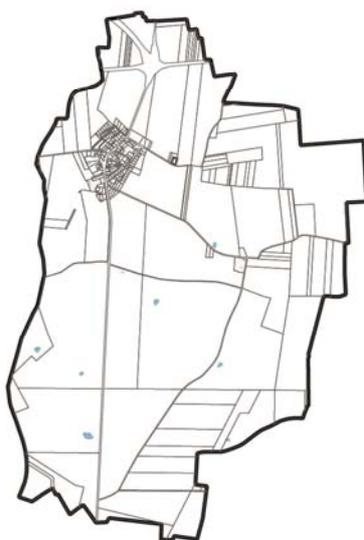


Département de SEINE-ET-MARNE

Commune de LISSY

# PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°2-2 : Rapport de présentation  
*Analyse de la capacité de densification et de  
mutation des espaces bâtis  
Justification des choix retenus*



Élaboration du PLU  
Document arrêté le :

Document approuvé le :

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

**IngESPACES**



Urbanisme, Environnement, Déplacements

Siège social : 23 rue Alfred Nobel - 77420 Champs-sur-Marne  
Tel : 01.64.61.86.24 - Fax 01.60.05.03.62 - Email : [ingespaces@wanadoo.fr](mailto:ingespaces@wanadoo.fr)



## SOMMAIRE

<b><u>I. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS</u></b>	<b>5</b>
<b>A. BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS DEPUIS UNE DIZAINE D'ANNEES</b>	<b>5</b>
<b>B. ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS</b>	<b>7</b>
<b><u>II. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES ET LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</u></b>	<b>9</b>
<b>A. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES</b>	<b>9</b>
1. ENVISAGER UN DEVELOPPEMENT URBAIN PERMETTANT DE PRESERVER LES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS FAVORISER LE MAINTIEN DES ACTIVITES ECONOMIQUES PRESENTES	9 11
MAINTENIR UN BON NIVEAU D'EQUIPEMENT ET DE SERVICES EN LIEN AVEC L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE	11
2. PRESERVER, AMELIORER ET VALORISER LE CADRE DE VIE ET LE FONCTIONNEMENT URBAIN, LE PATRIMOINE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL	12
<b>B. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</b>	<b>14</b>
1. OBJECTIFS ET ENJEUX	14
2. JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	14
<b><u>III. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LA DELIMITATION DES ZONES ET LES REGLES APPLICABLES</u></b>	<b>17</b>
<b>A. LE ZONAGE</b>	<b>17</b>
<b>B. LE REGLEMENT</b>	<b>19</b>
1. JUSTIFICATIONS DES REGLES EDICTEES A LA SECTION 1	19
2. JUSTIFICATIONS DES REGLES EDICTEES A LA SECTION 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	22
3. JUSTIFICATIONS DES REGLES EDICTEES A LA SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	24
4. JUSTIFICATIONS DES REGLES EDICTEES A LA SECTION 2 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	25
5. JUSTIFICATIONS DES REGLES EDICTEES A LA SECTION 2 : STATIONNEMENT	25
6. JUSTIFICATIONS DES REGLES EDICTEES A LA SECTION 3 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	28
7. JUSTIFICATIONS DES REGLES EDICTEES A LA SECTION 3 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	28
<b>C. LES EMPLACEMENTS RESERVES</b>	<b>29</b>
<b>D. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA DENSIFICATION DES ESPACES BATIS ET DE LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES</b>	<b>30</b>
<b>E. JUSTIFICATIONS DU DECOUPAGE DU SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES (STECAL) A L'INTERIEUR DE LA ZONE NATURELLE</b>	<b>31</b>
<b><u>IV. COHERENCE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES, DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, DU REGLEMENT ET DU ZONAGE AVEC LES BESOINS COMMUNAUX</u></b>	<b>32</b>

<b><u>V. ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES PLANS OU PROGRAMMES</u></b>	<b>36</b>
<b>A. LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE-DE-FRANCE (SDRIF)</b>	<b>36</b>
<b>B. LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS DE LA REGION ILE-DE-FRANCE</b>	<b>39</b>
<b>C. LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE) ET LE SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SAGE) DE L'YERRES</b>	<b>40</b>
<b>D. LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE)</b>	<b>41</b>
<b>E. LE PLAN DE GESTION DU RISQUE INONDATION (PGRI)</b>	<b>41</b>
<b><u>VI. PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT, EFFETS ET INCIDENCES ATTENDUS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET COMPENSER, S'IL Y A LIEU, LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT</u></b>	<b>42</b>
<b>A. RESSOURCE EN EAU</b>	<b>42</b>
1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE	42
2. L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES	43
3. LA GESTION DES EAUX PLUVIALES	43
<b>B. LES RISQUES NATURELS</b>	<b>45</b>
1. LE RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAIN DIFFERENTIEL CONSECUTIF A LA SECHERESSE ET A LA REHYDRATATION DES SOLS.	45
2. LE RISQUE SISMIQUE	45
3. LE RISQUE DE REMONTEES DE NAPPES	45
<b>C. LE MILIEU NATUREL</b>	<b>47</b>
1. ÉVALUATION DES INCIDENCES PREVISIBLES SUR NATURA 2000	47
2. PRISE EN COMPTE ET PRESERVATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE	48
3. INCIDENCES SUR LE MILIEU NATUREL ET LA TRAME VERTE ET BLEUE	49
<b>D. BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES – INCIDENCES SUR L'ESPACE AGRICOLE</b>	<b>50</b>
<b>E. LE PATRIMOINE, L'ARCHITECTURE ET LE PAYSAGE</b>	<b>50</b>
1. LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER	50
2. LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE	51
<b>F. LES DEPLACEMENTS, LES NUISANCES ET L'ENERGIE</b>	<b>52</b>
1. LES VOIES DE COMMUNICATIONS ET LES DEPLACEMENTS	52
2. LES NUISANCES	53
3. L'ENERGIE	54
4. LES RISQUES TECHNOLOGIQUES	54
<b><u>VII. LES CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU</u></b>	<b>55</b>



## I. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS

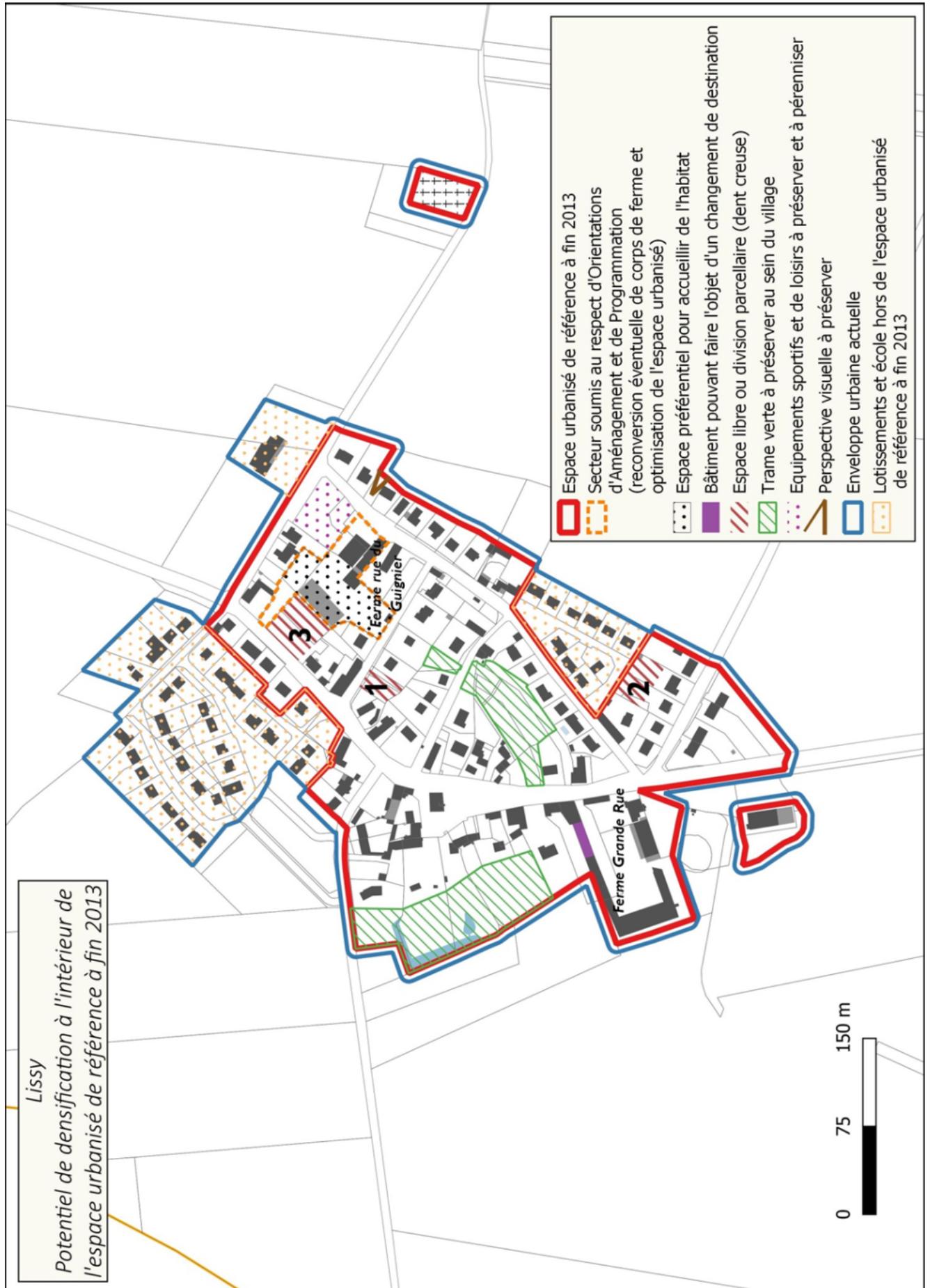
### A. BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS DEPUIS UNE DIZAINE D'ANNEES

#### La consommation d'espaces naturel et agricole depuis 2009

Vocation	Surface (ha)
Habitat	2,07
Habitat	0,4
Habitat	0,7
Equipement	0,4
TOTAL	3,57



Depuis 2009 et même depuis 2013, 3,57 ha ont été consommés dont 0,4 ha à vocation d'équipement collectif (groupe scolaire et espace dévolu à la géothermie horizontale liée à cet équipement) et 3,17 ha à vocation d'habitat.



## **B. ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS**

L'analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis de Lissy porte sur l'ensemble de l'espace urbanisé de référence à fin 2013 et sur l'enveloppe urbaine actuelle.

La capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis présents sur la commune de Lissy a été évaluée selon deux types d'espaces :

- Les espaces non construits avec ou sans divisions parcellaires,
- Les espaces pouvant faire l'objet d'un renouvellement urbain,
- Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Les densités utilisées pour évaluer le potentiel en logements des espaces ont été prises sur la base de leur configuration, de leur contexte urbain et de leur localisation.

### **Potentiel de densification sur des espaces non construits avec ou sans divisions parcellaires**

Secteur	Surface (m <sup>2</sup> )	Densité (lgt/ha)	Nombre de logements estimés
Secteur rue du Guignier (1)	603,6	20	1
Secteur rue des Hauldres (2)	1065,6	20	2
Secteur rue Grande (3)	1604,1	20	3
<b>TOTAL</b>	<b>3273,3</b>	-	<b>6</b>

Il apparait que potentiellement, 6 nouveaux logements pourraient être réalisés à Lissy sur des espaces non construits avec ou sans divisions parcellaires.

### **Potentiel de densification en renouvellement urbain**

#### **Secteur de la Ferme rue du Guignier**

	Surface (m <sup>2</sup> )	Densité (lgt/ha)	Nombre de logements estimés
<b>Espace préférentiel pour accueillir de l'habitat</b>	3557	15 à 20 logements	<b>6</b>

Il apparait que potentiellement, 6 nouveaux logements pourraient être réalisés à Lissy en renouvellement urbain sur le secteur de la ferme rue du Guignier.

**Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination**

Ferme Grande Rue : potentiel de réalisation de logements collectifs : **2** logements.

**Bilan global du potentiel de densification de l'espace urbanisé de référence à l'horizon 2030**

Potentiel de densification	Nombre de logements
Secteur de renouvellement urbain	6
Espaces non construits ou division parcellaire	6
Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination	2
Total	<b>14</b>

Ainsi, à l'intérieur de l'espace urbanisé de référence à fin 2013, on peut considérer que **14** logements nouveaux environ sont réalisables à l'horizon 2030 ou au-delà.

## **II. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES ET LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

### **A. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

Afin de répondre à l'ensemble des enjeux et besoins socio-économiques communaux et supra-communaux et des enjeux et besoins environnementaux définis dans les chapitres du diagnostic socio-économique et de l'état initial du site et de l'environnement (voir partie 2.1 du rapport de présentation), le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune s'articule autour de différentes thématiques en matière d'aménagement, d'environnement, de paysage, de cadre de vie, de développement urbain, d'habitat, d'économie, d'équipements et de transports et déplacements qui peuvent être résumées en deux grandes orientations :

- Envisager un développement urbain permettant de préserver les espaces agricoles et naturels,
- Préserver, améliorer et valoriser le cadre de vie et le fonctionnement urbain, le patrimoine paysager et environnemental.

#### **1. Envisager un développement urbain permettant de préserver les espaces agricoles et naturels**

##### **Développer et diversifier l'habitat à l'intérieur de l'enveloppe urbaine actuelle**

###### **La production de logements**

Le village de Lissy est localisé dans un environnement agricole ponctué par quelques bosquets et un petit boisement. Il est donc important de préserver ces espaces naturels et agricoles autour du village et son caractère rural, en privilégiant un développement urbain sur des secteurs situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante.

Depuis les années 60, de manière générale, l'étalement urbain a entraîné une consommation des surfaces agricoles. Il est donc aujourd'hui important de préserver ces espaces et de privilégier, à un horizon 2030, une politique de renouvellement urbain et de conquête des espaces libres ou interstitiels au sein du tissu urbain existant afin d'y développer l'habitat, conformément aux obligations du SDRIF.

L'analyse du potentiel d'optimisation du tissu urbain existant au regard d'une densité urbaine raisonnable permet d'envisager la réalisation d'environ 14 logements sur les espaces libres ou interstitiels et en renouvellement urbain. Ce potentiel d'optimisation du tissu urbain existant conduira à une population d'environ 345 habitants à l'horizon 2030.

Ce potentiel de 14 logements environ comprend :

- l'éventuel renouvellement urbain sur le secteur de la ferme de la rue du Guignier représentant un potentiel de 6 logements environ.
- la réalisation de nouveaux logements sur les espaces libres ou interstitiels du tissu urbain existant représentant un potentiel de création d'environ 6 logements.
- la réalisation de deux logements sur un bâtiment de la ferme de la Grande Rue pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

### L'estimation du point mort

Le point mort mesure la production de logements qui correspond à la stabilité démographique (en l'absence de croissance de la population et sans perte). Il permet donc d'évaluer le nombre de logements n'apportant pas de population supplémentaire. Il est calculé en tenant compte de la variation des logements inoccupés et du desserrement des ménages.

Au vu de la taille des ménages actuelle élevée à Lissy (2,8 en 2019) en raison des opérations de lotissement récentes, on peut prendre l'hypothèse que la taille des ménages devrait diminuer sur la période 2019- 2030 pour atteindre 2,6 pers/ménage en 2030, soit la taille qui existait sur les années 2011-2016.

#### Le point mort pour la période 2011-2030

	2011-2019	2020-2030
<b>Evolution des logements inoccupés (1)</b>	0	-1
<b>Taille moyenne des ménages</b>	2,6-2,8	2,8-2,6
<b>Desserrement (2)</b>	-2	13
<b>Seuil de stabilité (3)</b>	-2	12

(1) : la baisse du nombre de résidences secondaires ou de la vacance apporte un stock de logements supplémentaires

(2) : baisse de la taille des ménages (divorces, décohabitation des jeunes,...) impliquant un besoin de logements pour une partie de la population mais n'apportant pas de population supplémentaire

(3) : nombre de logements n'apportant pas de population supplémentaire

Ainsi, 12 logements doivent être réalisés au minimum entre 2019 et 2030 sur Lissy afin de maintenir le niveau de population actuel.

**Ces 12 logements n'apporteront pas de population supplémentaire.**

### Traduction démographique du potentiel de logements sur la commune de Lissy tenant compte du point mort

Date	2019	Date	2030
Nombre de logements	118	Nombre de logements réalisables entre 2019 et 2030	14
		Point mort	12
		Nombre de logements assurant une croissance démographique	2
		Taille des ménages à l'horizon 2030	2,6
		Nombre d'habitants supplémentaires à l'horizon 2030	5
Population	340	Estimation démographique	345
		Taux d'accroissement annuel moyen entre 2019 et 2030	0,10 %

**Le potentiel d'optimisation et de densification du tissu urbain existant conduira à une population d'environ 345 habitants sur la commune à l'horizon 2030 ou au-delà.**

L'horizon donné ici est indicatif dans la mesure où il est vraisemblable que le potentiel d'optimisation et de densification du tissu urbain existant se concrétise progressivement, au fil du temps, au gré de la volonté des propriétaires de réaliser des projets. Ainsi, l'accroissement de population se déroulera lui aussi progressivement en fonction de cela, sans risque de perturbation du fonctionnement communal.

En outre, dans le cadre du développement de l'habitat, l'offre en logements doit être adaptée à chaque stade du parcours familial et du parcours résidentiel. Il s'agit notamment de permettre aux jeunes décohabitants, aux jeunes couples et aux personnes âgées de se loger plus facilement en développant une offre de logements de petite et moyenne taille en locatif et en accession.

Le potentiel de renouvellement urbain existant dans le village permettra d'offrir une diversité des types et des tailles de logements.

Les anciennes granges rurales sont d'ailleurs l'occasion de créer du logement en appartements ou en maisons de ville de qualité.

### **Favoriser le maintien des activités économiques présentes**

L'offre existante en commerce, en services et petit artisanat dans le village doit continuer à satisfaire aux besoins de la population et des usagers de la RD 471.

La reconversion éventuelle des corps de ferme et particulièrement la ferme de la rue du Guignier laissera la possibilité d'accueillir des activités (commerce et artisanat de détail, services, bureaux).

### **Préserver l'espace agricole pour pérenniser cette activité économique et permettre son développement**

La pérennisation de l'activité économique sur la commune de Lissy passe également par la préservation et le développement de l'activité agricole en :

- Préservant les espaces agricoles présents sur le territoire
- Permettant le développement des sièges d'exploitation de préférence à proximité du village ou de la ferme du Bois Gauthier
- Préservant les chemins de desserte agricole.

### **Maintenir un bon niveau d'équipement et de services en lien avec l'évolution démographique**

La configuration urbaine de la commune de Lissy présente au sein du village une mixité des fonctions liée aux équipements publics et aux services de proximité.

Afin de pérenniser les éléments de vie et d'attractivité que sont les équipements et les services de proximité, il est essentiel de pérenniser et de conforter le village.

L'intensification de l'espace urbanisé existant, avec la réalisation progressive de nouveaux logements, vont conduire à une augmentation de la population. Ce dynamisme démographique est ainsi le garant de la pérennité des services de proximité et des équipements collectifs dont font partie le groupe scolaire et les espaces sportifs.

Cette mixité fonctionnelle (équipements, services de proximité, habitat, petites activités) permet de lutter contre la ségrégation spatiale des fonctions urbaines, ségrégation qui multiplie les motifs de déplacements. On peut en espérer à Lissy un accroissement des déplacements de courte distance, plus aisés à effectuer en vélo ou à pied, mode non polluant par excellence.

## Estimation des besoins scolaires

L'école de Lissy présente une réserve de capacité de 10 élèves (2 classes pouvant contenir 5 élèves de plus chacune au regard des moyennes nationales).

En outre, le site de l'école permet d'accueillir, au besoin, la réalisation de deux classes supplémentaires.

### Estimations des besoins scolaires

	Etat des lieux	Programmation
	2019	2030
<b>Nb RP apportant une population supplémentaire (point mort déduit)*</b>	<b>118</b>	<b>2</b>
Ratio communal (RC)	0,36	0,36
Nombre d'élèves total/nouveaux	43	1

	Nombre d'élèves supplémentaires à accueillir	Capacité résiduelle des classes ouvertes	Différentiel	Nombre de classes à créer
Programmation	<b>1</b>	<b>10</b>	<b>-9</b>	<b>0</b>

L'estimation du nombre de logements pourrait amener environ 1 nouvel élève qui pourrait être accueilli dans les classes actuelles qui présentent une réserve de capacité.

Ainsi, en prenant compte les disponibilités existantes au sein du groupe scolaire, aucune classe ne sera à créer à court terme.

La commune souhaite encourager l'amélioration des communications numériques sur son territoire.

Un projet de déploiement de la fibre optique est mené par le département et devrait permettre le déploiement du réseau en 2024 sur la commune.

## 2. Préserver, améliorer et valoriser le cadre de vie et le fonctionnement urbain, le patrimoine paysager et environnemental

La qualité du fonctionnement urbain est un enjeu important, notamment pour les raisons suivantes :

- l'accessibilité du village est un élément déterminant pour son attrait,
- la recherche d'un meilleur équilibre entre les différents modes de déplacements concourt à accroître la qualité du cadre de vie en favorisant une mobilité respectueuse de l'environnement.

### Favoriser les modes de déplacements alternatifs

Dans une optique de développement durable, il est important de favoriser les déplacements en transports en commun et les déplacements doux afin de réduire la pollution automobile et la consommation d'énergie.

Ainsi, pérenniser les lignes de bus existantes, notamment en direction de la gare de Melun, est primordial, particulièrement pour le développement de la commune.

En outre, plusieurs orientations sont retenues pour accroître la pratique des mobilités douces :

- Faciliter dans les opérations de renouvellement urbain la circulation des modes alternatifs à la voiture,
- Optimiser le maillage de liaisons douces (piétons et cycles). Pour ce faire, les chemins et les sentes existants sont préservés dans le cadre du PLU. Ils permettent de se déplacer à pied et offrent également au-delà de la partie urbanisée des possibilités de promenade.

### **Préserver l'identité de Lissy**

Afin de préserver l'**identité patrimoniale de Lissy**, il convient de préserver le patrimoine bâti remarquable et les caractéristiques architecturales du bâti.

Les éléments patrimoniaux participent, à des degrés divers, à la mémoire collective de la commune, à la qualité de vie et à l'identité du village et méritent à ce titre d'être conservés :

- l'église St Pierre
- une maison de maître
- des corps de ferme
- une ancienne distillerie
- des maisons rurales

Dans ce même objectif, le PADD préconise également de préserver les entrées de village de qualité et de maintenir les perspectives visuelles remarquables sur le village et les espaces agricoles ouverts.

### **Protéger les composantes de la trame verte, bleue et jaune**

Des éléments porteurs de fonctions écologiques et paysagères majeures viennent composer la trame verte et bleue dans les espaces agricoles (trame jaune) mais également au sein de l'espace urbanisé. Ainsi la commune souhaite protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme ou par un zonage spécifique, les éléments suivants :

- les alignements d'arbres, haies et ripisylves
- les espaces verts urbains
- les boisements et les bosquets
- les mares
- le bois humide.

### **Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

Il est envisagé sur la commune un développement de l'habitat à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante (espaces interstitiels, reconversion de bâtiments au sein du tissu urbain et renouvellement urbain).

Ainsi, l'objectif chiffré de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain est fixé à 0 ha.

## **B. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

---

### **1. Objectifs et enjeux**

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été conçues sur un secteur afin de répondre aux objectifs suivants, dans la continuité des orientations fixées par le PADD, visant notamment à :

- Développer l'habitat dans le respect de l'environnement, du paysage et du cadre de vie,
- Préserver la qualité urbaine du bourg,
- Favoriser les modes de déplacements alternatifs.

Ces OAP permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement et de programmation sur le secteur spécifique suivant :

- Secteur de « la ferme rue du Guignier »,

Cet espace a été retenu en raison de sa superficie conséquente (supérieure à 2000 m<sup>2</sup>) et parce qu'il a un caractère stratégique pour le développement de l'habitat et de l'activité économique dans la commune du fait de sa situation au sein du tissu urbain de Lissy.

Sur la base de l'étude de densification du territoire qui a été réalisée à partir de photos aériennes et d'investigations de terrain, il a été déterminé le secteur le plus adapté à faire l'objet d'une programmation encadrée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

L'urbanisation de l'espace soumis à OAP pour le développement de l'habitat et de l'activité économique à l'intérieur du village a donc été privilégiée pour les raisons suivantes :

- une volonté d'optimiser le tissu urbain existant,
- une facilité d'accès au cœur de village et une proximité des équipements et des services,
- cet espace ne présente pas d'intérêt écologique et n'est pas soumis à des risques naturels.

### **2. Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation**

#### **Secteur de « la ferme rue du Guignier »**

Afin de garantir une qualité de l'insertion architecturale et urbaine des constructions maintenues et des nouvelles constructions, les orientations suivantes sont imposées :

- S'agissant d'un secteur de renouvellement urbain, afin de conserver l'esprit du tissu existant, il est demandé une reconversion des bâtiments les plus intéressants sur le plan architectural et en cas de démolition des autres bâtiments, une implantation des nouvelles constructions au droit de l'emprise des bâtiments démolis.

Afin de garantir une qualité paysagère et le maintien de la biodiversité, les orientations suivantes sont imposées :

- Réaliser sur ce secteur une insertion paysagère dense vis-à-vis des constructions avoisinantes afin de préserver les intimités respectives.
- Réaliser un traitement paysager valorisant les entrée / sortie du secteur ainsi qu'aux abords des voies de desserte interne dans l'optique notamment de favoriser la biodiversité urbaine.
- Aménager des espaces verts et de convivialité, récréatifs et paysagés, à l'intérieur du secteur et du corps de ferme afin de donner un cadre de vie harmonieux aux futurs habitants et de prolonger la continuité de la trame verte du village.
- Réaliser un paysagement végétalisé du stationnement nécessaire aux logements créés.

Pour garantir la qualité du fonctionnement urbain, les éléments suivants sont imposés :

- Concevoir les accès routiers sécurisés au secteur uniquement à partir des rues du Guignier et de Soignolles avec la possibilité éventuelle de réaliser deux voies de desserte automobile permettant notamment d'assurer la desserte des espaces dévolus au stationnement paysager ainsi qu'au bâti à l'arrière.
- Prévoir des espaces de stationnement paysagé pour les habitants et les visiteurs.
- Promouvoir des modes de déplacement alternatifs et durables : afin de relier le secteur aux différentes rues adjacentes, des liaisons douces traversantes sont à créer.

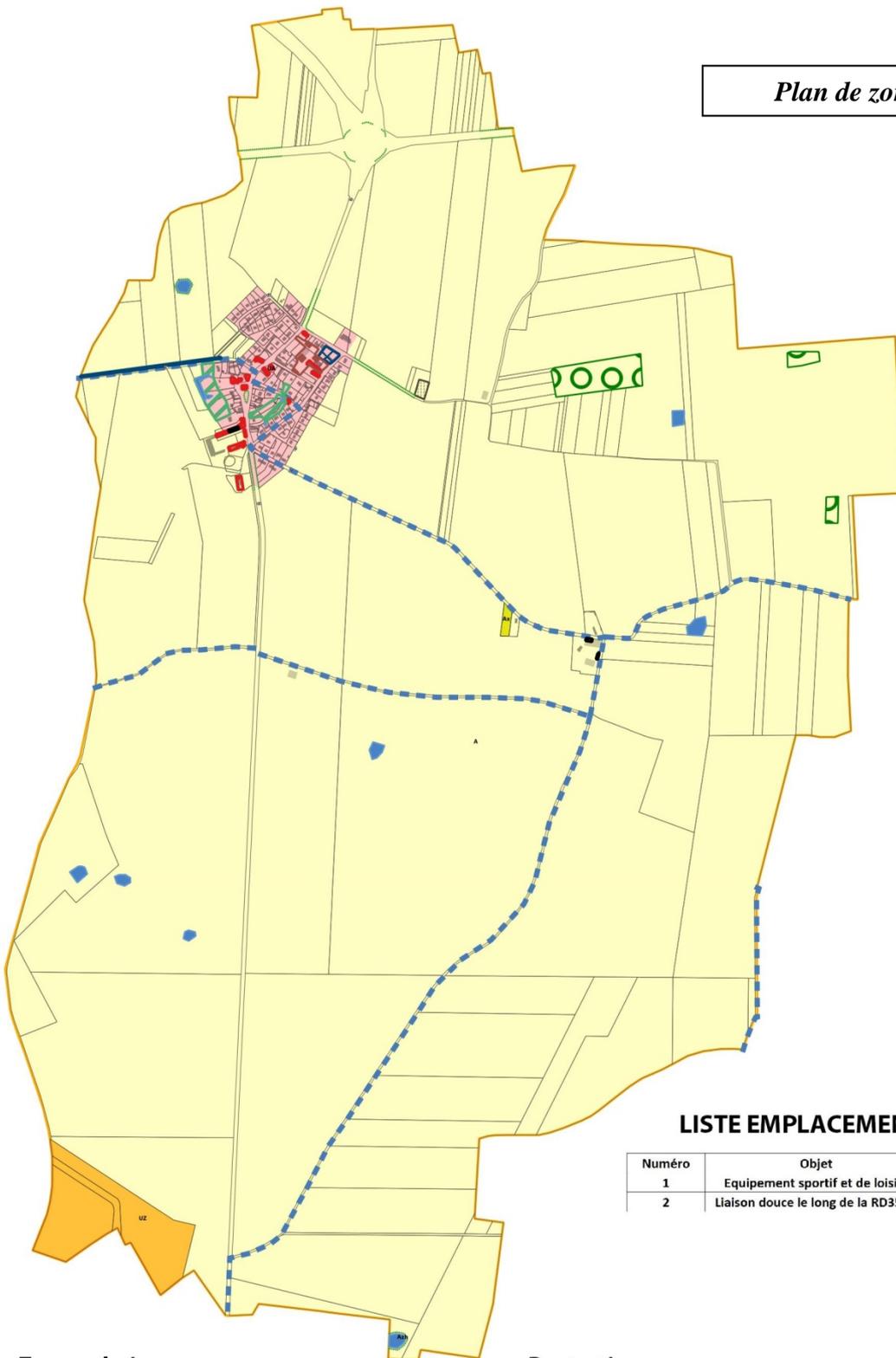
**Programmation sur le secteur soumis aux OAP pour le développement éventuel de l'habitat et de l'activité économique**

Secteurs	Densité à respecter	Diversification de l'habitat à respecter
<b>Secteur de « la ferme rue du Guignier »</b>	Sur le périmètre dévolu à l'habitat, une densité comprise entre 15 et 20 logements/ha (soit environ 6 logements)	1/3 de logements locatifs

La programmation et la densité de logement imposées au travers des OAP ont été prises sur la base de la configuration du secteur, son contexte urbain et sa localisation.

Le secteur doit respecter une programmation mixant l'activité économique (commerces, bureaux) liée aux bâtiments de la ferme, et l'habitat avec une densité d'environ 15 à 20 logements/ha sur l'espace dévolu à l'habitat, permettant d'optimiser le tissu urbain existant tout en conservant le cadre de vie et la morphologie urbaine du village de Lissy.

## Plan de zonage du PLU



### LISTE EMPLACEMENT RESERVE

Numéro	Objet	Bénéficiaire	Superficie
1	Equipement sportif et de loisirs	Commune	1754 m <sup>2</sup>
2	Liaison douce le long de la RD35A3	Commune	2020 m <sup>2</sup>

#### Zone urbaine

- UA
- UZ

#### Zone agricole

- A
- Ax
- Azh

#### Prescriptions

- Secteur à OAP de la ferme de la rue du Guignier
- Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination
- Emplacement réservé

#### Protections

##### Éléments à protéger au titre de l'article L.113-1 du CU

- Espace Boisé Classé

##### Éléments à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU

- Élément bâti remarquable
- Vues remarquables

##### Éléments à protéger au titre de l'article L.151-23 du CU

- Alignement d'arbres, haies et ripisylves

- Espace vert urbain

- Mares

##### Éléments à conserver ou à créer au titre de l'article L.151-38 du CU

- Voies et cheminement piétons à conserver

### **III. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LA DELIMITATION DES ZONES ET LES REGLES APPLICABLES**

#### **A. LE ZONAGE**

---

La carte ci-avant montre le plan de zonage du présent PLU sur l'ensemble du territoire. Les orientations générales du PADD se traduisent par un découpage du territoire communal en différentes zones :

- les zones urbaines, dites zones « U »,
- la zone agricole, dite zone «A».

##### ➤ **ZONE UA**

###### Affectation au PLU

Cette zone correspond au village aggloméré de Lissy affecté essentiellement à l'habitation, aux équipements collectifs, services, commerces et aux activités compatibles avec l'habitat. Cette zone comprend un habitat ancien souvent mitoyen et implanté à l'alignement et des espaces d'habitat individuel qui se sont progressivement développés au cœur ou en marge du tissu ancien, soit par des opérations d'aménagement d'ensemble soit au coup par coup.

Cette zone comporte un secteur devant être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

##### ➤ **ZONE UZ**

###### Affectation au PLU

Cette zone correspond à l'emprise utilisée pour l'exploitation de l'aérodrome existant de MELUN-VILLAROCHE.

##### ➤ **ZONE A**

###### Affectation au PLU

La zone A regroupe les terrains équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La volonté communale a été de définir un zonage agricole répondant aux objectifs de gestion économe du sol, de protection des milieux naturels et des paysages ainsi que de préservation de la biodiversité. Ce zonage répond également au principe d'équilibre entre le développement de l'espace rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et la protection des sites, milieux naturels et des paysages.

Cette zone comprend deux secteurs :

- Un secteur Ax, correspondant à une activité économique existante, sur lequel sont autorisées les constructions à destination de la fonction d'entrepôt
- Un secteur Azh correspondant à une zone humide avérée et préservée.

## LA SURFACE DES ZONES

Type de zone	Secteur ou zone du PLU	Surface au PLU (ha)
<b>Zone urbaine (U)</b>	UA	13,5
	UZ	9,3
<b>Zone agricole (A)</b>	A	649,8
	Ax	0,2
	Azh	0,2

## B. LE REGLEMENT

A chaque zone du PLU est associé un règlement qui fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.

Le règlement de chaque zone est décomposé de la manière suivante :

### Section 1 – destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

- Interdiction de certains usages et affectations de sols, constructions et activités
- Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

### Section 2 – caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

- Volumétrie et implantation des constructions
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- Stationnement

### Section 3- équipement et réseaux

- Desserte par les voies publiques ou privées
- Desserte par les réseaux

Les chapitres suivants exposent synthétiquement les principales dispositions réglementaires retenues ainsi que leurs justifications.

## 1. Justifications des règles édictées à la section 1

### a) Les zones à vocation dominante d'habitat : UA et UZ

Sont interdits :

	UA	UZ
Exploitation forestière	X	X
Exploitation agricole	X	X
Industrie	X	X
Entrepôt	X	X
Commerces de gros	X	X
ICPE soumise à autorisation ou enregistrement	X	X
Artisanat et commerce de détail		X
Hébergement hôtelier et touristique		X
Restauration		X
Le stationnement de caravanes et des résidences mobiles de loisirs à l'exclusion de celui d'une caravane et/ou d'une résidence mobile de loisirs non habitée dans un bâtiment ou sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur	X	X
L'ouverture et l'exploitation des carrières	X	X
Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel et	X	X

matériaux) à l'air libre		
L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs	X	X

**Dans les zones UA et UZ**, les usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières sont les suivantes :

- Les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés. Les exhaussements de sol sont limités à 0,6 m par rapport au terrain naturel,

**En outre, en zone UA :**

- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, de bureaux et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, d'être jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances sonores, visuelles, olfactives et de l'environnement et dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière,
- Dans le secteur « la ferme rue du Guignier » identifié sur les documents graphiques du règlement et soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les constructions sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations définies dans le document des OAP.

### **Objectifs et justifications**

Maintenir ou permettre la mixité des fonctions dans la zone UA à vocation dominante d'habitat et la pérennité des activités existantes tout en limitant l'installation d'établissements susceptibles de générer des nuisances ou de nuire au paysage et au fonctionnement urbain.

Limiter les exhaussements de sols pour limiter l'impact des constructions sur le paysage urbain.

Garantir une densification raisonnée de l'espace urbanisé, au sein du secteur à OAP, dans le respect du tissu existant.

Encadrer l'urbanisation du secteur à OAP pour garantir une insertion urbaine, architecturale et paysagère des futures habitations.

Limiter la vocation de la zone UZ aux besoins de l'aérodrome Melun-Villaroche.

### **b) La zone agricole : A**

Sont autorisés sous conditions :

Dans l'ensemble de la zone A, y compris en secteur Ax mais hormis en secteur Azh, sont autorisées :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain

sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

- Les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés. Les exhaussements de sol sont limités à 0,6 m calculés à partir du niveau de la voirie desservant le terrain
- Les constructions et installations à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées
- Les constructions à destination d'habitation (incluant les annexes à l'habitation) quand elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient limitées à un logement par exploitation d'une surface maximum de 250 m<sup>2</sup> et implantées à moins de 50 mètres des bâtiments principaux, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées
- La diversification de l'activité agricole au sein des exploitations agricoles existantes :
  - o exploitations équestres de dressage, d'entraînement et haras
  - o transformation, conditionnement et commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production
  - o structures d'accueil touristique, notamment d'hébergement touristique et de restauration, par la réutilisation des bâtiments de l'exploitation agricole existante
- L'aménagement, la réhabilitation et l'extension des constructions existantes à destination d'habitation dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, sans possibilité de renouvellement pour l'extension.
- Les annexes des constructions existantes à destination d'habitation, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol cumulée à la date d'approbation du PLU, sans possibilité de renouvellement. Ces annexes doivent être implantées à moins de 20 mètres de la construction existante.
- La création de piscines, dans la limite totale de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sur le terrain d'assiette d'une construction existante à destination d'habitation. La piscine doit être implantée à moins de 20 mètres de la construction existante.
- Le changement de destination des bâtiments existants repérés sur le plan de zonage.

Dans le secteur Ax sont autorisées :

- Les constructions à destination de la fonction d'entrepôt à condition qu'elles soient liées à l'activité existante à la date d'approbation du PLU.

#### **Objectifs et justifications**

Dans l'ensemble de la zone A, assurer la pérennisation des activités agricoles et ainsi permettre :

- les constructions et installations agricoles afin de pérenniser voire développer l'activité agricole sur la commune
- la diversification des activités agricoles existantes
- l'évolution limitée des constructions existantes à destination d'habitat.

Est également autorisé le changement de destination de certains bâtiments existants afin de permettre de faire évoluer le bâti de qualité.

En secteur Ax, volonté de pérenniser l'activité économique existante.

## 2. Justifications des règles édictées à la section 2 : volumétrie et implantation des constructions

Synthèse des prescriptions concernant l'emprise au sol des constructions :

Zones	Principales prescriptions
UA	Hormis dans le secteur soumis aux OAP, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière. Pour le secteur soumis aux OAP, les constructions doivent respecter la densité de logements à l'hectare définie dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation »
UZ	-
A	Dans le secteur Ax, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 %.

### Objectifs et justifications – Emprise au sol

Dans la zone UA les prescriptions permettent d'assurer une densification des espaces urbains et à urbaniser cohérente avec les espaces urbanisés existants.

Dans le secteur Ax, la volonté est de permettre la pérennisation de l'activité existante tout en encadrant l'emprise au sol.

Synthèse des prescriptions concernant la hauteur des constructions :

Zones	Principales prescriptions
UA	7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère
UZ	-
A	Ensemble de la zone A, hormis en secteur Ax : <b>Bâtiments d'exploitation agricole</b> : 15 m au faîtage. <b>Habitation</b> : 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

### Objectifs et justifications concernant les hauteurs

En zone UA : maintenir les hauteurs existantes en limitant l'impact visuel de constructions potentielles en toiture terrasse dans les zones d'habitat existantes.

En zone A :

- Maîtriser la hauteur pour les habitations afin de minimiser leur impact visuel sur le paysage.
- Permettre une hauteur suffisante des constructions à destination agricole afin de répondre aux besoins inhérents à ce type d'activités ou de fonctions.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics dans la mesure où il s'agit de constructions ponctuelles et singulières, qui marquent le tissu urbain ou qui nécessitent des prescriptions particulières dues aux besoins inhérents à ce type d'activités ou de fonctions.

Synthèse des prescriptions concernant l'implantation par rapport aux voies :

Zones	Principales prescriptions
UA	Hormis en secteur soumis à OAP, les constructions doivent s'implanter : - soit à l'alignement de la voie publique ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer, - soit en recul, à condition que la continuité visuelle de l'alignement soit assurée par une construction ou par une clôture
UZ	- au moins 5 m de la voie publique
A	- au moins 10 m de la voie publique

**Objectifs et justifications de l'implantation des constructions par rapport aux voies :**

En zone UA, maintenir la morphologie urbaine existante en laissant une plus grande souplesse d'implantation pour la réalisation des nouveaux espaces d'habitat dans le secteur soumis à OAP.

En zone UZ, un recul est imposé afin d'assurer une sécurité optimale.

En zone A, un recul est imposé par rapport aux voies afin d'assurer une bonne fonctionnalité des constructions vis-à-vis des voies publiques et d'assurer un niveau de sécurité et des bonnes conditions de circulation sur les voies.

Dans l'ensemble des zones, pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, il n'est pas fixé de règle dans la mesure où il s'agit le plus souvent de constructions à l'architecture singulière qui doivent pouvoir s'implanter plus facilement en échappant à un ordonnancement préétabli.

Synthèse des prescriptions concernant l'implantation par aux limites séparatives :

Zones	Principales prescriptions
UA	Les constructions doivent s'implanter : - Sur une ou plusieurs limites séparatives latérales, - Sur l'autre limite latérale, elles peuvent s'implanter en limite ou en respectant un retrait (en limite séparative de fond, le retrait doit être respecté) : <ul style="list-style-type: none"> <li>• <math>\geq h/2</math> avec un minimum de 4 m en cas d'ouvertures constituant des vues.</li> <li>• <math>\geq 3</math> m en cas de mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance ou pavés de verre ne créant pas de vue ou une porte d'accès « pleine ».</li> </ul>
UZ	- Sur une ou plusieurs limites séparatives latérales - En respectant un retrait minimum de 3,5 m
A	- En retrait minimum de 3,5 m

### **Objectifs et justifications de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

En zones UA et UZ :

- respecter le mode d'implantation actuel des constructions et en cas de retrait par rapport aux limites séparatives, permettre alors un accès de largeur suffisante à l'arrière du bâti, éviter les délaissés (bandes étroites de terrain difficiles à entretenir), et ne pas réduire l'ensoleillement des constructions limitrophes.

En zone A, un recul est imposé par rapport aux limites séparatives afin d'assurer une bonne fonctionnalité des constructions et d'éviter d'éventuelles nuisances vis-à-vis de l'habitat proche.

Dans l'ensemble des zones, pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, il n'est pas fixé de règle dans la mesure où il s'agit le plus souvent de constructions à l'architecture singulière qui doivent pouvoir s'implanter plus facilement en échappant à un ordonnancement préétabli.

### **3. Justifications des règles édictées à la section 2 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### **Objectifs et justifications concernant la qualité urbaine, architecturale et paysagère**

Dans la zone UA, il s'agit de :

- créer une cohérence architecturale et urbaine entre les constructions existantes et futures à vocation d'habitat.
- maintenir les qualités architecturales des constructions anciennes existantes.
- intégrer des nouvelles constructions dans leur environnement bâti et favorise la qualité urbaine notamment par l'encadrement de la mise en œuvre des clôtures sur rue.
- favoriser la biodiversité en permettant les déplacements de la petite faune notamment par la création d'ouverture pour le passage de la faune dans les clôtures en limite séparative.

Dans la zone A, le règlement laisse de la souplesse pour l'édification des constructions agricole tout en assurant une bonne insertion paysagère des constructions dans leur environnement.

#### **Objectifs et justifications concernant la qualité environnementale**

Sur l'ensemble du territoire communal, le règlement vise à :

- Favoriser la qualité environnementale des constructions et la transition énergétique des bâtiments.
- Limiter l'impact sur le paysage des lieux de stockage des déchets et faciliter leur ramassage.

#### 4. Justifications des règles édictées à la section 2 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Synthèse des prescriptions concernant les surfaces éco-aménageables :

Zones	Principales prescriptions
UA	A minima 30 %
UZ	Pas de ratio
A	Pas de ratio

##### Objectifs et justifications concernant le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Dans la zone UA, un ratio concernant les surfaces éco-aménageables ont été établis afin de limiter l'imperméabilisation des propriétés et de favoriser la biodiversité en milieu urbain et la qualité du cadre de vie. Ce ratio a été établi en cohérence avec la morphologie urbaine existante dans la zone et la nécessité de densification urbaine.

Dans cette zone, les espaces en surface dédiés au stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre au moins pour 100 m<sup>2</sup> permettant ainsi de favoriser la biodiversité et de réduire les effets d'îlot de chaleur en milieu urbain.

Dans les zone UZ et A, le règlement favorise l'insertion paysagère des constructions et installations agricoles en imposant une trame végétale avec des essences locales aux abords des bâtiments.

Ainsi, par ces différentes prescriptions, le règlement vise à :

- Favoriser l'insertion paysagère des constructions et installations.
- Lutter contre le réchauffement climatique (plantations).
- Permettre l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol pour permettre de recharger les nappes d'eau souterraines.
- Cela permet aussi de limiter la vitesse d'écoulement de l'eau pluviale et donc son arrivée dans les réseaux et les cours d'eau, limitant ainsi les risques de saturation des réseaux et les inondations par ruissellement urbain.

#### 5. Justifications des règles édictées à la section 2 : stationnement

##### a) La zone à vocation dominante d'habitat : UA

##### Stationnement des véhicules motorisés

Les normes de places de stationnement à réaliser ont été définies par type de destination des constructions :

Destination	Principales prescriptions
Habitation	3 places de stationnement par logement. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble ou de logements collectifs, un minimum supplémentaire de 10 % du

	<p>nombre total de places exigibles sur le terrain doit être créé pour les visiteurs et accessible en permanence.</p> <p>Au moins 0,4 place de stationnement par unité d'hébergement.</p>
Bureaux	1 place de stationnement par tranche entière de 55 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Commerce de détail et/ou artisanat de détail et/ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<p>au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p>Toutefois, il n'est pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher n'excède pas 30 m<sup>2</sup> dans une même construction.</p>
Hébergement hôtelier et touristique	<p>- au moins 1 place de stationnement par chambre.</p> <p>- 1 aire de stationnement pour les cars à l'intérieur de l'unité foncière pour les établissements de plus de 50 chambres.</p>
Restauration	au moins 1 place de stationnement pour 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	en fonction des besoins

### Objectifs et justifications du stationnement des véhicules motorisés

Pour les constructions à destination d'habitation, d'hébergement (hôtelier, touristique ou étudiant) et de restauration, il s'agit de permettre un fonctionnement urbain optimal en imposant un minimum de places sur le terrain d'assiette des opérations en évitant ainsi les situations de stationnement anarchique sur l'espace public pouvant gêner la circulation automobile.

Les normes de places de stationnement pour les constructions à destination de bureaux ont été définies conformément au Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France.

Pour les constructions à destination d'activités économiques (artisanat et commerce de détail, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle), les normes sont imposées afin d'éviter les difficultés de stationnement aux abords des activités. En outre, afin de favoriser l'installation des établissements de petites superficies, il n'est pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher n'excède pas 30 m<sup>2</sup> dans une même construction.

Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics, il s'agit de permettre l'adaptation des normes de stationnement en fonction des besoins réels de chacun des équipements.

Afin d'accompagner la transition du parc automobile vers un parc automobile électrique, le règlement impose des normes en matière d'électrification des parcs de stationnement.

## **Stationnement des véhicules non motorisés**

### Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

### Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Construction à destination d'habitation collective : a minima 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

Construction à destination de bureaux : l'espace possède une surface représentant a minima 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.

Construction à destination de commerce (hors ensemble commercial au sens du code du commerce) et d'activités de service : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

Construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

### Locaux poussettes

Pour les logements collectifs, il est réalisé un local pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements. Ce local est judicieusement positionné pour faciliter son usage.

Les espaces réservés aux vélos et poussettes peuvent être mutualisés.

### **Objectifs et justifications du stationnement des véhicules non motorisés**

Des normes en matière de stationnement des véhicules non motorisés sont imposées dans l'ensemble des zones urbaines ou à urbaniser afin de promouvoir et de faciliter les déplacements à vélo sur la commune et de ce fait limiter les déplacements automobiles dans une optique de développement durable.

Il est également imposé des locaux poussettes pour l'habitat collectif afin de faciliter la vie des habitants.

**6. Justifications des règles édictées à la section 3 : desserte par les voies publiques ou privées**

**Objectifs et justifications**

Des règles générales sont définies afin que les accès et voiries présentent les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

**7. Justifications des règles édictées à la section 3 : desserte par les réseaux**

**Objectifs et justifications**

Des règles générales sont définies afin que chaque construction nouvelle soit raccordée aux réseaux en conformité avec les normes en vigueur.

## C. LES EMPLACEMENTS RESERVES

---

Le PLU définit deux emplacements réservés, localisés sur le plan de zonage. Leur destination, leur bénéficiaire et leur surface figurent dans le tableau ci-dessous.

Numéro	Objet	Bénéficiaire	Superficie
1	Equipement sportif et de loisirs	Commune	1754 m <sup>2</sup>
2	Liaison douce le long de la RD35A3	Commune	2020 m <sup>2</sup>

L'emplacement réservé N°1 est créé afin de maintenir cet équipement sportif et de loisir qui n'appartient pas à la commune et qui est nécessaire à la vie communale et en particulier aux élèves du groupe scolaire situé en face.

L'emplacement réservé N°2 est créé pour aménager une liaison douce le long de la RD 35A3 pour relier Lissy au hameau de Fourches. Il répond au schéma directeur des liaisons douces de la CAMVS actualisé en 2018 qui identifie une liaison sécurisée à réaliser à moyen ou long terme, pour relier Lissy au hameau de Fourches en bordure de la RD 35A3. Cette liaison serait en connexion avec la voie verte reliant les hameaux de Limoges et de Fourches.

## **D. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA DENSIFICATION DES ESPACES BATIS ET DE LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES**

---

### Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a pour objectif de consolider l'entité urbaine à vocation d'habitat en développant l'habitat à l'intérieur de l'espace urbanisé existant.

### Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Un secteur a été identifié au sein du tissu urbain dans l'optique de réaliser des opérations permettant de programmer un nombre de logements dans l'entité urbaine constituée. A ce titre, ce secteur fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Dans ce cadre, une densité de logements/ha est imposée sur ce secteur afin de favoriser une augmentation de la densité moyenne de l'espace urbanisé. Cette densification permet notamment de contribuer à répondre aux objectifs du SDRIF.

### Le règlement et le zonage

Dans la sous-section 2-1 du règlement de la zone UA à vocation dominante d'habitat, il est imposé de respecter la densité de logements/ha indiquée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

De plus, les règles d'implantation sont en cohérence avec cet objectif puisque les constructions peuvent être implantées à l'alignement de la voie de desserte et sur une ou deux limites séparatives latérales en zone UA.

Enfin, le règlement de la zone urbaine UA permet la densification du tissu existant avec un potentiel d'environ 15 logements disséminés dans cette zone urbaine existante (voir Chapitre I. B.).

## **E. JUSTIFICATIONS DU DECOUPAGE DU SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES (STECAL) A L'INTERIEUR DE LA ZONE NATURELLE**

---

Sont considérés comme des STECAL, les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées en zones agricoles et naturelles qui autorisent des constructions.

Seul le secteur Ax en zone agricole est considéré comme un STECAL au présent PLU. Il est localisé au lieu-dit Bois Gauthier en continuité d'une propriété bâtie existante sur laquelle existe actuellement une activité économique et s'étend sur une superficie de 0,2 ha.

La volonté est ici de conforter et de pérenniser l'activité économique existante en permettant de construire un entrepôt de stockage du matériel en lien avec l'activité.

Afin de limiter les impacts sur l'espace agricole, la hauteur est limitée à 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et l'emprise au sol des constructions à 30 %.



**IV. COHERENCE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES, DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, DU REGLEMENT ET DU ZONAGE AVEC LES BESOINS COMMUNAUX**

Besoins communaux	Orientations du PADD	Choix effectués pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	Zonage et règlement
<p>Répondre aux objectifs de densité humaine et d'habitat définis par le SDRIF.</p> <p>Encourager la diversification du parc de logements en termes de typologie et de taille de logements.</p> <p>Envisager un développement urbain respectueux du cadre de vie et de l'environnement</p>	<p>Développer et diversifier l'habitat à l'intérieur de l'espace urbanisé existant afin de préserver les espaces agricoles</p> <p>Favoriser le parcours résidentiel et œuvrer pour la mixité des types d'habitat</p>	<p>Un secteur est soumis aux OAP pour le développement de l'habitat et permet une densification du tissu urbain existant.</p> <p>Ces OAP définissent une programmation et/ou une densité de logements à respecter afin d'optimiser le foncier utilisé en fonction des contraintes présentes sur le site. Sur le secteur, une diversification des types de logements est imposée.</p>	<p>Les OAP font l'objet d'un secteur particulier afin de faciliter leur mise en œuvre.</p> <p>De plus, le règlement permet une densification des espaces urbanisés existants grâce notamment à une implantation possible à l'alignement des voies et en limites séparatives.</p>

Besoins communaux	Orientations du PADD	Choix effectués pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	Zonage et règlement
<p>Préserver l'identité patrimoniale de Lissy, notamment, son bâti ancien, son patrimoine et les éléments constitutifs du paysage</p> <p>Respecter les formes urbaines existantes afin de ne pas dénaturer le village</p>	<p>Préserver le cadre de vie</p> <p>Préserver l'identité urbaine et architecturale des parties anciennes du village, son patrimoine bâti remarquable et les vues remarquables existantes.</p>	<p>Afin de préserver l'identité de Lissy, les OAP s'attachent à préserver le cadre de vie des habitants en favorisant une bonne insertion des constructions nouvelles ou reconverties dans leur environnement notamment grâce à un paysagement du secteur.</p> <p>Des orientations en matière d'insertion urbaine et architecturale sont prises dans les OAP afin de ne pas dénaturer le village.</p>	<p>Afin de préserver l'identité de Lissy, dans la zone urbaine, ont été définies des prescriptions dans le respect de la morphologie urbaine et l'architecture existante.</p> <p>De plus, le patrimoine remarquable a été répertorié sur le plan de zonage au titre du Code de l'Urbanisme.</p>
<p>Améliorer la part des déplacements doux et en transport en commun afin de réduire l'utilisation de véhicules particuliers.</p> <p>Prévoir des conditions satisfaisantes de stationnement au sein des espaces à développer.</p>	<p>Favoriser les modes de déplacements alternatifs.</p> <p>Répartir les stationnements entre espaces privés et publics.</p>	<p>Les OAP définissent des prescriptions en matière d'accessibilité et de déplacements sur le secteur : aménagement d'accès au secteur, création de liaisons douces, voie de desserte...</p> <p>Des espaces de stationnement sont définis dans le secteur à OAP.</p>	<p>Pour le secteur soumis aux OAP, le règlement impose que les prescriptions définies dans les OAP soient respectées.</p> <p>Enfin, l'ensemble des cheminements et sentes sont identifiés sur le plan de zonage et conservés au titre du Code de l'urbanisme afin de favoriser les déplacements doux.</p>

Besoins communaux	Orientations du PADD	Choix effectués pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	Zonage et règlement
<p>Préserver l'ensemble des éléments constitutifs de la trame verte et bleue communale, notamment en :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préservant la fonctionnalité des espaces d'intérêt écologique présents sur le territoire : les quelques boisements et bosquets, les espaces agricoles, les zones humides, ...</li> <li>- Préservant les petits éléments de nature (arbres remarquables, alignements d'arbres, mares)</li> <li>- Préservant les zones humides</li> </ul> <p>Préserver une qualité de l'air satisfaisante</p>	<p>Protéger les composantes de la trame verte et bleue locale</p>	<p>Afin de préserver la trame verte sur les secteurs, des orientations ont été définies afin de préserver la biodiversité et de valoriser la nature dans le tissu urbain par la réalisation de traitements paysagers ou par l'utilisation de clôtures poreuses pour la faune.</p>	<p>Afin de préserver la trame verte et bleue, divers éléments sont répertoriés sur le plan de zonage au titre du code de l'urbanisme : les Espaces Boisés Classés, les alignements d'arbres, haies, ripisylves, les espaces verts urbains, les mares.</p> <p>Le chapitre 2.3 du règlement du PLU, dans la zone urbaine UA, impose une superficie minimale à consacrer à des espaces végétales en pleine terre.</p> <p>Enfin, la zone A permet la préservation des espaces agricoles. La zone humide avérée fait l'objet d'un secteur particulier Azh.</p>
<p>Maintenir et développer les activités et les emplois présents sur le territoire.</p>	<p>Conforter les activités villageoises</p> <p>Maintenir l'activité à Bois Gauthier</p>	<p>La programmation permet la possibilité éventuelle d'accueillir des activités (commerce, services, bureaux) dans le cadre de la reconversion des bâtiments.</p>	<p>Afin de maintenir et développer les activités économiques existantes, le règlement des zones urbaines le permet.</p> <p>Un secteur spécifique Ax est défini sur le Bois Gauthier afin de pérenniser l'activité existante.</p>
<p>Préserver les terres agricoles afin de pérenniser l'activité agricole sur le territoire.</p>	<p>Pérenniser l'activité agricole</p>	<p>-</p>	<p>Afin de maintenir les activités agricoles, l'ensemble des espaces agricoles est préservé grâce au maintien d'une zone A. Cette zone permet également le développement de cette activité.</p>

Besoins communaux	Orientations du PADD	Choix effectués pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	Zonage et règlement
Pérenniser et développer les équipements et les services au regard du développement urbain de la commune.	Pérenniser les équipements scolaires, sportifs, culturels et de loisirs	-	Afin de maintenir et développer les équipements collectifs, ceux-ci sont autorisés dans l'ensemble des zones identifiées sur le plan de zonage. Un emplacement réservé est créé pour pérenniser l'espace sportif et de loisirs.
Poursuivre le développement des communications numériques.	Conforter la desserte en communications numériques	-	Le chapitre 3.2 du règlement impose que dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations.
Favoriser le développement des énergies renouvelables.	Optimiser les réseaux d'énergie	-	Le chapitre 2.2 des zones UA et A définit des prescriptions en matière de qualité environnementale et notamment l'utilisation préférentielle des énergies renouvelables et une orientation des bâtiments adaptée afin de favoriser les apports de lumière et de chaleur naturelles.

## V. ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES PLANS OU PROGRAMMES

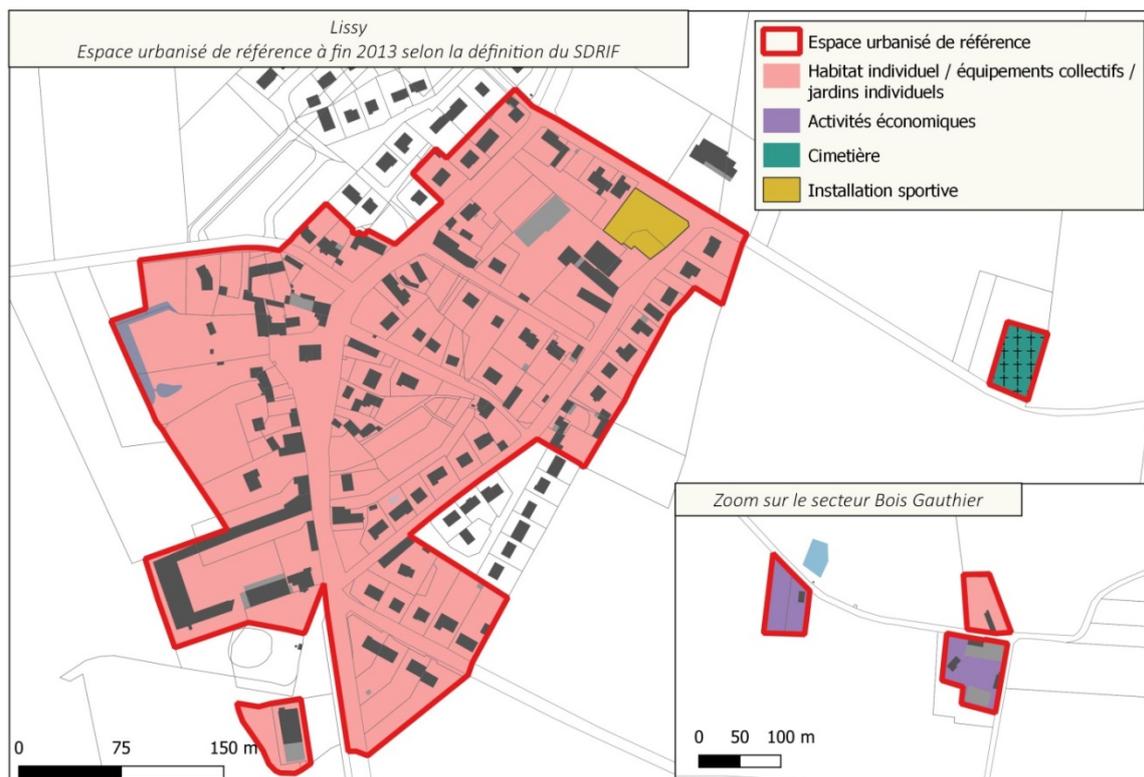
### A. Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)

Objectif du SDRIF	Orientations et mesures envisagées dans le PLU
La commune fait partie des « bourgs villages et hameaux ». A ce titre, à l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5 % de l'espace urbanisé communal des bourgs, des villages et des hameaux est possible.	Les orientations envisagées dans le PLU ne nécessitent aucune extension de l'urbanisation.  Cependant, 3,57 ha ont été urbanisés depuis fin 2013, à l'extérieur de l'espace urbanisé de référence, alors que la commune ne bénéficie que de 0,625 ha d'extension de l'urbanisation au titre du SDRIF (5 % d'extension par rapport aux 12,5 ha de l'espace urbanisé de référence).
Préservation des unités d'espaces agricoles cohérentes	L'ensemble des espaces agricole ont été maintenus en zone agricole au PLU afin d'assurer leur protection et de garantir leur bonne fonctionnalité.
Préservation des espaces boisés et des espaces naturels	De plus, les boisements sont protégés au titre des Espaces Boisés Classés (L. 113-1 du CU).

#### La densité humaine et d'habitat

En outre, la commune est concernée par l'objectif d'optimisation des espaces urbanisés. A ce titre, à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10 % :

- de la densité humaine à l'intérieur de l'espace urbanisé à fin 2013,
- de la densité moyenne des espaces d'habitat à fin 2013.



La **densité humaine** correspond à la somme des habitants et des emplois présents dans la commune divisée par la surface urbanisée de référence à fin 2013.

#### Densité humaine fin 2013

Nombre d'habitants en 2014 (INSEE)	201
Nombre d'emplois en 2014 (INSEE)	24
Superficie de l'espace urbanisé de référence à fin 2013 selon les orientations règlementaires du SDRIF (ha)	12,5
<b>Densité humaine (pers/ha) en 2013</b>	<b>18</b>

La densité humaine est estimée à 18 pers/ha fin 2013 sur la commune de Lissy. A l'horizon 2030, dans le cadre du SDRIF, est attendu une augmentation de cette densité de 10 %.

#### Densité humaine à l'horizon 2030

Densité humaine fin 2013	Densité humaine à l'horizon 2030 (+10 % par rapport à 2013)	Nbr d'habitants et/ou d'emplois nécessaire pour atteindre l'objectif du SDRIF
18	19,8	23

**Pour atteindre l'objectif à l'horizon 2030, la densité humaine de la commune de Lissy devrait atteindre 19,8 pers/ha soit une augmentation de 23 habitants et/ou emplois sur la surface urbanisée actuelle.**

Avec un potentiel de 14 logements supplémentaires et en prenant pour hypothèse une taille des ménages de 2,6 personnes/ménage à l'horizon 2030, la commune de Lissy peut accueillir

environ 36 personnes au sein de son espace urbanisé existant en 2013. Ces 36 habitants supplémentaires permettent de répondre à l'objectif d'augmentation de la densité humaine (+16 %).

La **densité moyenne des espaces d'habitat** correspond au nombre de logements ramené aux surfaces occupées par de l'habitat individuel ou collectif (y compris les espaces privés et les espaces communs) fin 2013.

**Densité moyenne des espaces d'habitat fin 2013**

Nombre de logements en 2014 (INSEE)	84
Superficie de l'espace urbanisé à vocation d'habitat en 2013(ha) d'après le référentiel SDRIF	10,6
<b>Densité des espaces d'habitat (lgts / ha)</b>	<b>7,9</b>

La densité des espaces d'habitat est de 7,9 fin 2013 sur la commune de Lissy. A l'horizon 2030, dans le cadre du SDRIF, est attendu une augmentation de cette densité de 10 %.

**Densité des espaces d'habitat à l'horizon 2030**

<b>Densité des espaces d'habitat fin 2013</b>	<b>Densité des espaces d'habitat à l'horizon 2030 (+10 % par rapport à 2013)</b>	<b>Nbr de logements nécessaires pour atteindre l'objectif du SDRIF</b>
7,9	8,7	8

**Pour atteindre l'objectif à l'horizon 2030, la densité moyenne des espaces d'habitat de la commune de Lissy doit atteindre 8,7 lgts/ha soit une augmentation de 8 logements sur les espaces d'habitat.**

**D'après le potentiel de densification, 14 logements sont réalisables à l'intérieur de l'espace d'habitat existant (Secteur de renouvellement urbain et secteurs non construits). Ces 14 logements permettent de répondre à l'objectif de densification du SDRIF (+ 17 %).**

## **B. Le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France**

### **Construction à usage de bureaux**

Dans les bourgs, villages et hameaux, d'après le PDUIF, les documents d'urbanisme ne pourront exiger la construction de plus d'une place de stationnement pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à destination de bureau.

Ainsi, le règlement de la commune de Lissy est compatible avec les orientations du PDUIF dans la mesure où la prescription suivante a été retenue pour les constructions à usage de bureaux : « Il est créé une place de stationnement par tranche entière de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher. »

### **Stationnement vélos**

Le PDUIF prévoit l'introduction de normes plancher concernant la réalisation de places de stationnement vélo dans le règlement des PLU. Depuis, le code de la construction et de l'habitation a précisé de nouvelles normes plancher.

Le règlement de la commune de Lissy est compatible avec le PDUIF et le code de la construction et de l'habitation dans la mesure où le règlement établit les prescriptions suivantes en matière de cycles :

- **Construction à destination d'habitation collective** : a minima 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.
- **Construction à destination de bureaux** : l'espace possède une surface représentant a minima 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.
- **Construction à destination de commerce** (hors ensemble commercial au sens du code du commerce) et d'activités de service : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
- **Construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics** : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

### **C. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Yerres**

---

Le PLU de la commune de Lissy est compatible avec le SDAGE dans la mesure où il prend en compte les orientations suivantes :

- Maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain / Ralentir le ruissellement des eaux pluviales sur les zones aménagées

Le présent PLU renforce la prise en compte des eaux pluviales. Des orientations ont été prises à travers le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le secteur de développement afin de gérer les eaux pluviales sur les secteurs, limiter le ruissellement des eaux pluviales avec notamment le maintien des éléments de paysage naturel existants et la réalisation d'insertions paysagères, de stationnement végétalisé.

Dans le règlement du PLU, il est prévu diverses prescriptions pour gérer et ralentir le ruissellement des eaux pluviales :

- La sous-section 2-3 de la zone à dominante d'habitat (UA) impose une superficie minimale de l'unité foncière devant être végétalisée en pleine terre permettant ainsi l'infiltration des eaux pluviales.
  - La sous-section 3-2 de chacune des zones impose une gestion des eaux pluviales à la parcelle par des techniques alternatives (collecte, rétention, infiltration...).
- Adopter une gestion des sols et de l'espace agricole permettant de réduire les risques de ruissellement, d'érosion et de transfert des polluants vers les milieux aquatiques :

La commune de Lissy préserve les boisements, les terres agricoles ainsi que les éléments fixes naturels du paysage freinant ainsi les ruissellements, l'érosion et le transfert des polluants vers les milieux aquatiques.

- Mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité.

Le PLU préserve la zone humide avérée située à l'extrémité Sud du territoire communal par un classement spécifique Azh sur le plan de zonage et un règlement adapté à sa préservation.

De plus, dans le règlement des zones UA et A, il est indiqué que dans les zones humides potentielles (enveloppe d'alerte des zones humides de classe 3 de la DRIEE) « pour toute ouverture à l'urbanisation, aménagement ou construction dans ces enveloppes, sur une surface de 1000 m<sup>2</sup> au moins, le pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide (analyse de la flore et/ou du sol) ».

Le PLU de la commune de Lissy est compatible avec le SAGE de l'Yerres dans la mesure où :

- celui-ci ne concerne que l'extrémité Nord de la commune sur laquelle il n'y a pas de milieu aquatique et de risque d'inondation ; l'urbanisation étant également absente, la thématique d'assainissement des eaux usées et de la ressource en eau est sans objet.

- la gestion des eaux pluviales est prise en compte dans le PLU comme cela est présenté ci-dessus.

#### **D. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)**

Aucun objectif de préservation et de restauration de la trame verte et bleue n'est identifié sur la commune de Lissy par le SRCE.

#### **E. Le Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI)**

La commune de Lissy est compatible avec le Plan de Gestion du Risque Inondation du bassin Seine-Normandie dans la mesure où :

- Le PLU protège le milieu humide avéré via un classement spécifique Azh sur le plan de zonage auquel est liée une réglementation spécifique permettant sa préservation. De plus, le règlement du PLU indique que, dans chacune des zones en partie concernées par des zones humides potentielles identifiées par les études menées par la DRIEE, pour toute ouverture à l'urbanisation, aménagement ou construction dans ces enveloppes, sur une surface de 1000 m<sup>2</sup> au moins, le pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide (analyse de la flore et/ou du sol).
- Les mares existantes sur le territoire sont protégées au titre du code de l'urbanisme.
- la commune n'est pas identifiée comme territoire à risques importants (TRI).

**VI. PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT, EFFETS ET INCIDENCES ATTENDUS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET COMPENSER, S'IL Y A LIEU, LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT**

**A. RESSOURCE EN EAU**

---

**1. Alimentation en eau potable**

La commune de Lissy est alimentée en eau potable par une desserte gérée par la Communauté de Communes Brie des Rivières et Châteaux (CCBRC) comprenant un forage situé sur son territoire au Nord, près de l'ancien lavoir.

Une servitude d'utilité publique de protection du captage a été instaurée en mai 2014. Elle définit trois périmètres de protection : immédiat, rapproché et éloigné.

Le captage est sous la maîtrise d'ouvrage de la Communauté de Communes Brie des Rivières et Châteaux, compétente en matière de gestion (production et transfert) de l'eau.

L'eau est distribuée à Lissy par la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine (CAMVS).

D'après les prélèvements réalisés en novembre 2020 (données du ministère chargé de la santé), l'eau distribuée à Lissy est conforme aux valeurs limites réglementaires pour l'ensemble des paramètres physico-chimiques et bactériologiques étudiés.

L'aquifère capté est la nappe des calcaires de Champigny. Le forage fait partie d'une desserte assurant, outre Limoges-Fourches, plusieurs communes de la CCBRC.

La nappe de Champigny a été par le passé très largement sollicitée. L'objectif aujourd'hui est de limiter les prélèvements en eau potable dans cette nappe.

**L'augmentation prévisible de la consommation future liée au développement du tissu urbain existant (345 habitants environ sur la commune à l'horizon 2030 ou au-delà) apparaît compatible avec les capacités actuelles d'alimentation.**

Par ailleurs, les orientations prises par la commune de Lissy dans le cadre du PLU pour la préservation des ressources en eau potable sont les suivantes :

- Limiter l'imperméabilisation des sols en imposant une part de surface végétalisée dans la zone urbaine UA dans le règlement,
- Préserver les espaces naturels et agricoles. Il s'agit, entre autres, de la protection au titre du code de l'urbanisme, sur le plan de zonage, des espaces verts et boisés. Ces écosystèmes ont, en effet, une fonction de barrière biogéochimique qui épure les eaux

de ruissellement et favorise leur infiltration. La préservation de ces fonctions naturelles limite les phénomènes de pollution des eaux, protégeant ainsi l'ensemble des milieux aquatiques.

## **2. L'assainissement des eaux usées**

En matière d'assainissement des eaux usées domestiques, l'ensemble de la commune est en assainissement autonome. La compétence est au niveau de la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine (CAMVS).

Le Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la Communauté d'Agglomération assure les missions de conseil et de contrôle sur les installations neuves et existantes du territoire communal.

**L'augmentation prévisible des eaux usées liée au développement du tissu urbain existant à l'horizon 2030 ou au-delà est compatible avec les modalités d'assainissement autonome des eaux usées en vigueur sur la commune.**

## **3. La gestion des eaux pluviales**

La commune de Lissy dispose d'un réseau d'eaux pluviales dont l'exutoire est le ru des Hauldres, l'ensemble est géré par la CAMVS.

Les eaux pluviales de ruissellement peuvent être à l'origine d'une pollution des cours d'eau par les matières et substances chimiques qu'elles transportent. Par ailleurs, elles augmentent le risque d'inondation notamment en cas de pluies orageuses. Il est donc important de veiller à maîtriser l'imperméabilisation des sols et à limiter à la source le ruissellement, tant en zone urbanisée que sur les secteurs agricoles.

Dans cet objectif, il est nécessaire notamment de :

- Réduire les volumes collectés par temps de pluie
- Conserver les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements
- Ralentir l'écoulement des eaux pluviales dans la conception des projets

Pour cela, la gestion des eaux pluviales est encadrée dans le règlement et le document des OAP.

Ainsi, dans le règlement, il est imposé que pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), les eaux pluviales doivent être régulées à la parcelle puis infiltrées si la nature du sol le permet ou restituées au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum fixé par l'autorité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés.

Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...).

Le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoit, au sein du secteur à vocation d'habitat, la préservation et la réalisation d'aménagement paysager qui vont contribuer à freiner les ruissellements des eaux pluviales.

Ces principes de gestion des eaux pluviales permettent de réalimenter les nappes (ce qui contribue largement au soutien de la masse d'eau et donc à son bon état écologique) et de réduire les risques d'inondation.

## **B. LES RISQUES NATURELS**

---

### **1. Le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.**

La commune de Lissy est touchée par ce phénomène de retrait / gonflement des argiles. La totalité du territoire est identifiée comme encourageant un aléa moyen.

Ce risque est localisé et explicité dans la partie état initial de l'environnement du rapport de présentation (pièce 2.1), et repris à titre d'information en annexe du présent PLU (plan et fiche d'information).

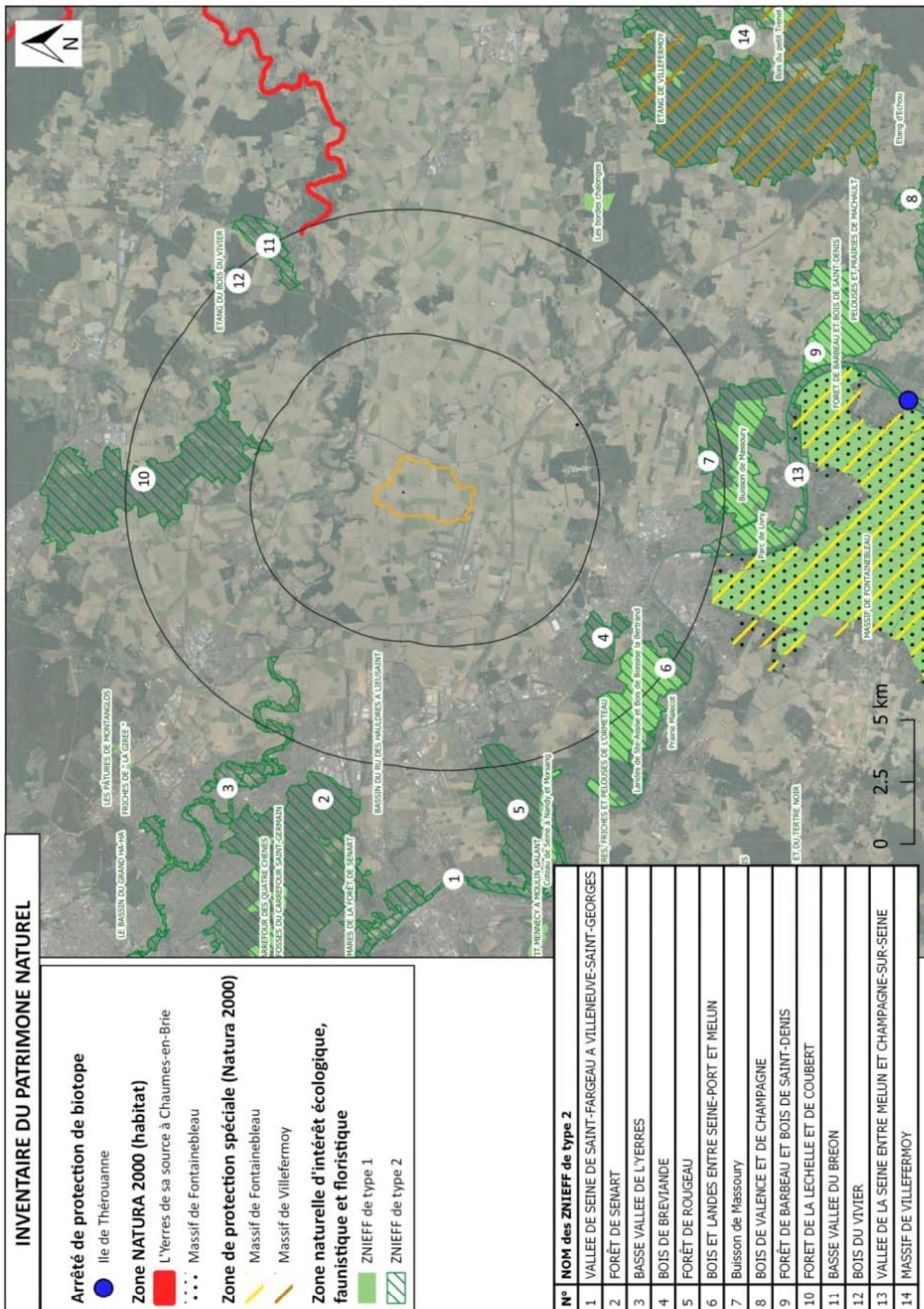
De plus, le règlement du PLU, dans l'ensemble des chapitres 1-2 des zones concernées, informe les usagers que la commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux et qu'« il importe aux constructeurs de prendre toute précaution et disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. Dans les zones d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » moyenne et forte, il est imposé la réalisation d'études de sol pour toutes les constructions à usage d'habitation ».

### **2. Le risque sismique**

La commune est située dans une zone de sismicité de niveau 1, où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal (l'aléa sismique associé à cette zone est qualifié de très faible). Ce risque est néanmoins présenté à titre d'information dans la partie état initial de l'environnement du rapport de présentation (pièce 2.1).

### **3. Le risque de remontées de nappes**

La commune de Lissy n'est pas susceptible d'être impactée par les remontées de nappes.



## C. LE MILIEU NATUREL

---

### 1. Évaluation des incidences prévisibles sur NATURA 2000

La commune de Lissy n'est pas concernée par un site Natura 2000. Les plus proches se trouvent à une distance comprise entre 10 et 15 kilomètres.

#### a) Présentation des sites NATURA 2000 (d'après les données de l'INPN)

##### *La Zone de Protection Spéciale (ZPS) FR1110795 « Massif de Fontainebleau »*

Situé à une soixantaine de kilomètres au Sud de Paris, le site Natura 2000 de Fontainebleau correspond au massif forestier de Fontainebleau. Ce massif est issu de l'ancienne forêt de Bière, s'étend sur plus de 32 000 ha aux confins du Gâtinais et de la Brie, entre les vallées de la Seine, du Loing et de l'Ecole sur les départements de la Seine-et-Marne et de l'Essonne.

Le massif de Fontainebleau est, à juste titre, mondialement connu. Il constitue le plus ancien exemple français de protection de la nature. Les alignements de buttes gréseuses alternent avec les vallées sèches. Les conditions de sols, d'humidité et d'expositions sont très variées. La forêt de Fontainebleau est réputée pour sa remarquable biodiversité animale et végétale. Ainsi, elle abrite la faune d'arthropodes la plus riche d'Europe (3.300 espèces de coléoptères, 1.200 de lépidoptères) ainsi qu'une soixantaine d'espèces végétales protégées.

Beaucoup d'espèces sont rares dans la plaine française et en limite d'aire. Le massif est célèbre pour les platières gréseuses, les chaos de grès, les landes, les pelouses calcaires et sablo-calcaires, les chênaies pubescentes, les hêtraies...

L'intérêt paysager, géomorphologique et écologique du site repose essentiellement sur les platières et les chaos gréseux ainsi que sur la diversité des substrats géologiques (plateaux calcaires, colluvions sablo-calcaires, sables, grès...)

Il existe une pression touristique importante liée à la proximité de l'agglomération parisienne.

##### *La Zone Spéciale de Conservation (ZSC) FR1100812 « L'Yerres de sa source à Chaumes-en-Brie »*

Situé dans la partie centrale du département de Seine-et-Marne, le site « L'Yerres de sa source à Chaumes-en-Brie » est situé sur le plateau de la Brie, au Sud-est de Paris. L'Yerres, affluent rive droite de la Seine, traverse les départements de la Seine-et-Marne, l'Essonne et du Val-de-Marne avant de se jeter dans la Seine.

Le site Natura 2000 « L'Yerres de sa source à Chaumes-en-Brie » a été désigné au titre de la présence (Annexe 1) :

- De trois espèces de poissons figurant à l'Annexe II de la Directive « Habitat-Faune-Flore » :
  - Le Chabot (*Cottus gobio*) ;
  - La Lamproie de planer (*Lampetra planeri*) ;
  - La Loche de rivière (*Cobitis taenia*). Néanmoins, l'inscription de la Loche de rivière reposait sur une erreur historique de détermination de l'espèce (confondue avec la Loche franche (*Barbatula barbatula*)). Aussi, l'espèce a été retirée des espèces justifiant la désignation du site.
- De l'habitat figurant à l'Annexe I de la Directive « Habitat-Faune-Flore » :
  - Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du Ranunculion fluitantis et du Callitriche-Batrachion (3260).

## **b) Les incidences prévisibles du PLU sur les sites NATURA 2000**

Compte tenu de la distance (10 à 15 km) séparant ces sites du territoire de Lissy, de leur appartenance à des bassins versants différents, des vastes espaces agricoles et naturels préservés entre Lissy et les sites Natura 2000 se présentant comme de véritables espaces tampons et de la présence de nombreuses barrières physiques entre ces sites et le territoire, **on peut considérer l'absence d'incidence notable liée à la mise en œuvre du PLU sur les sites NATURA 2000, qu'elle soit directe ou indirecte.**

Enfin, le PLU de la commune a été soumis à un examen au cas par cas de la mission régionale d'autorité environnementale afin de déterminer si une évaluation environnementale est à prévoir. La mission régionale d'autorité environnementale a décidé le 13 juillet 2015 de ne pas soumettre le projet d'élaboration du PLU à évaluation environnementale.

### **2. Prise en compte et préservation de la trame verte et bleue**

Sur le territoire communal, il existe, même si elle est peu importante en terme de surface, une trame verte et bleue, garante des continuités écologiques qui se développent au-delà du territoire, et qu'il convient de préserver.

Cette trame verte et bleue comprend :

- une trame localement bocagère accueillant des alignements d'arbres, des haies
- une trame localement boisée accueillant différents espaces boisés
- une trame humide accueillant des mares avec parfois une ripisylve, une zone humide avérée.

En conséquence, le PLU, par son PADD, son zonage et son règlement, a prévu des dispositions pour protéger ces espaces qui assurent un équilibre écologique et animent le paysage :

- La très grande majorité de ces espaces est classée au plan de zonage en zone agricole,
- Les boisements de la trame boisée font l'objet d'une protection « Espaces Boisés Classés » au titre de l'article L. 113-1 du CU,
- Les éléments végétaux de la trame bocagère, identifiés comme « alignements d'arbres, haies » sont protégés au titre de l'article L. 151-23 du CU,
- Les mares avec ou sans ripisylve sont protégés afin de favoriser la préservation de la trame humide et les continuités écologiques associées au titre de l'article L. 151-23 du CU ; de la même façon, la zone humide avérée fait l'objet d'un classement spécifique au plan de zonage Azh auquel est liée une réglementation spécifique permettant leur maintien et leur protection ; de plus, le règlement du PLU indique, dans chacune des zones, si elles sont en partie concernées par des zones humides potentielles identifiées par les études menées par la DRIEE. Dans ce cadre, pour toute ouverture à l'urbanisation, aménagement ou construction dans ces enveloppes, sur une surface de 1000 m<sup>2</sup> au moins, le pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide (analyse de la flore et/ou du sol).
- Les espaces verts urbains, qui favorisent la biodiversité urbaine et les liaisons écologiques sont également protégés au titre de l'article L. 151-23 du CU.

A la protection de cette trame verte et bleue identifiée sur le plan de zonage, sont attachées des prescriptions adaptées figurant au règlement du PLU.

La protection de ces éléments est justifiée selon leur nature :

- **Haies et alignements d'arbres**

L'intérêt des éléments bocagers n'est pas uniquement floristique mais plutôt faunistique. En effet, tous ces éléments écopaysagers, en plus de structurer le paysage, constituent le support de vie, les axes de déplacement et/ou de chasse pour beaucoup d'espèces dont certaines peuvent être hautement patrimoniales (chiroptères notamment).

- **la trame boisée**

La trame boisée se retrouve localement et de manière résiduelle sur le plateau de la Brie. Elle constitue le support de vie ou de déplacement de nombreuses espèces (oiseaux dont rapaces nocturnes, mammifères dont chauves-souris, insectes, amphibiens...).

- **la trame humide**

Plus de la moitié des zones humides ont disparu en un siècle, en raison de leur drainage, comblement, mise en culture ou pollution de l'eau. Ce sont pourtant les milieux de vie de près de 30% des plantes menacées et de près de 50% des espèces d'oiseaux.

Les zones humides et milieux aquatiques jouent un grand rôle dans l'épuration de l'eau et la régulation des niveaux d'eau des rivières (soutien à l'étiage en été, réduction des crues en hiver).

Les zones humides sont également des zones d'expansion de crues qui permettent de réguler les inondations.

Ainsi, le maintien et la préservation des milieux humides est nécessaire au maintien de la biodiversité et des continuités écologiques existantes sur la commune de Lissy.

De plus, les espaces voués à la densification et renouvellement des espaces bâtis du village font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) visant une intégration paysagère optimale des sites et une préservation de certains éléments naturels existants.

### **3. Incidences sur le milieu naturel et la trame verte et bleue**

La mise en œuvre du PLU aura peu d'incidences négatives sur l'environnement naturel et la trame verte et bleue dans la mesure où :

- le projet urbain s'appuie sur le renouvellement urbain et la conquête des espaces libres au sein de l'enveloppe urbaine existante.  
Le PLU affiche ainsi la volonté de reconquérir les espaces libres situés à l'intérieur des espaces bâtis tels que les dents creuses et les espaces de renouvellement urbain, ne présentant pas d'intérêt écologique dans le sens où ils ne font pas partie de la trame verte et bleue à l'échelle communale.  
L'objectif de préservation des terres agricoles est également affiché par cette volonté de réaliser les logements en densification de l'enveloppe urbaine existante.
- les différents espaces naturels sont préservés et protégés (classement en zone agricole, protection au titre des articles L. 113-1 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme pour les autres éléments constitutifs de la trame verte et bleue).

## **D. BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES – INCIDENCES SUR L'ESPACE AGRICOLE**

Le contrôle de l'urbanisation avec une limitation de la zone urbaine UA à l'enveloppe urbaine existante conduit à ne pas impacter l'espace agricole pour le développement de l'urbanisation résidentielle.

Dans l'optique de concilier la préservation de l'environnement et des paysages d'une part et la pérennisation de l'activité agricole sur le territoire d'autre part, le PLU définit une zone agricole A suffisamment vaste (649,8 ha) et homogène permettant d'assurer la pérennité des exploitations agricoles.

Enfin, la zone urbaine n'est concernée par aucune exploitation agricole soumise à la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (circulaire du 10/09/1999 sur les incidences de la loi du 9 juillet 1999 d'orientation agricole sur le droit de l'urbanisme).

## **E. LE PATRIMOINE, L'ARCHITECTURE ET LE PAYSAGE**

### **1. Le patrimoine architectural et paysager**

Le règlement de la zone urbaine UA du PLU s'appuie sur une analyse des caractéristiques particulières du secteur urbain, afin d'en préserver les différents aspects. Il définit des prescriptions pour les constructions, notamment ce qui concerne l'aspect extérieur des bâtiments.

Le règlement de la zone UA vise ainsi à maintenir l'aspect traditionnel, en particulier le mode d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi que l'aspect extérieur des constructions. A cet effet, des dispositions générales sont édictées concernant notamment l'aspect des toitures, des façades et des clôtures.

Par ailleurs, des **éléments bâtis remarquables, des éléments paysagers (espaces verts urbains)**, repérés sur le plan de zonage sont protégés au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

La démolition totale d'un bâtiment ou d'un petit patrimoine local repérés, est interdite et en application de l'article R. 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition partielle d'un bâtiment, ensemble de bâtiments ou d'un petit patrimoine local repérés doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Ainsi, tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments et sur le petit patrimoine local doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

Le règlement du PLU, dans les règles et dispositions communes à toutes les zones, définit les prescriptions attachées à ces éléments bâtis protégés.

Les travaux ayant pour effet de détruire un **élément de paysage** identifié et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Des perspectives visuelles sont également protégées au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils sont reportés sur le plan de zonage. Ces perspectives visuelles doivent être prises en compte dans le cadre d'un aménagement ou d'une construction afin de les maintenir.

Afin de préserver la qualité paysagère de Lissy, de contrôler la forme et l'intégration dans le paysage, le secteur de développement et de renouvellement urbain prévu est assorti d'orientations d'aménagement et de programmation et d'un règlement précisant les conditions d'implantation et de paysagement. Par exemple, la qualité paysagère du secteur est encadrée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation et de ce fait améliorée grâce notamment aux traitements paysagers de leur abords, aux espaces verts paysagers de convivialité, au paysagement des espaces de stationnement.

## **2. Le patrimoine archéologique**

En application de l'article R. 523-1 du Code du Patrimoine, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.

En application de l'article R. 523-8 du Code du Patrimoine, en dehors des cas prévus au 1° de l'article R. 523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R. 523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance.».

## **F. LES DEPLACEMENTS, LES NUISANCES ET L'ENERGIE**

---

### **1. Les voies de communications et les déplacements**

Le développement urbain dans le tissu existant va entraîner l'accueil de nouveaux habitants, lesquels vont induire une augmentation de la circulation automobile notamment sur l'axe principal que représente la RD 471.

A raison de 2 voitures par logement, on peut estimer qu'en moyenne, le développement urbain engendrera chaque matin (entre 6h30 et 9h30) et le soir (entre 16h30 et 19h30) le passage d'environ **30 véhicules / 3h, soit 10 véhicules/heure (un véhicule toutes les six minutes)**, ce qui représente une augmentation limitée de la circulation.

En outre, cette augmentation du trafic automobile sera minorée par l'essor de deux pratiques nouvelles :

- Le covoiturage

D'après une étude nationale sur le covoiturage de courte distance réalisée en 2018 par l'Agence de L'Environnement et de la Maitrise de l'Energie, en 2018, près de 10% des français pratiquaient le covoiturage tous les jours pour leur trajet domicile travail. L'économie collaborative est en plein essor. Toujours d'après cette étude, il est estimé qu'en 2028, près de 30% des français auront recours quotidien au covoiturage.

**Ainsi, l'augmentation du nombre moyen de voitures en circulation pourrait être réduite à 7 environ par heure de pointe.**

- Le développement du télétravail

D'après une étude menée par la Direction de l'animation de la recherche, des études et des statistiques (DARES) du Ministère du Travail, en 2017, près de 17% des français pratiquaient le télétravail en moyenne 2 jours par semaine et il est estimé qu'à l'horizon 2025-2030, plus de 30% des actifs français auront recours en moyenne 2 jours par semaine au télétravail.

**Ainsi, deux fois par semaine, l'augmentation du nombre moyen de voitures en circulation pourrait être réduite à 5 environ par heure de pointe.**

Cela étant, afin de réduire les incidences de l'augmentation du trafic automobile, le PLU a notamment pour volonté de favoriser les modes de déplacements alternatifs :

- Pérenniser les lignes de bus existantes, notamment en direction de la gare de Melun,
- Faciliter dans les opérations de renouvellement urbain la circulation des modes alternatifs à la voiture,
- Optimiser le maillage de liaisons douces (piétons et cycles). Pour ce faire, les chemins et les sentes existants sont préservés dans le cadre du PLU.
- Favoriser le stationnement des vélos dans les bâtiments neufs à usage d'habitation ou d'activités et dans les bâtiments faisant l'objet de transformation via les prescriptions réglementaires des chapitres 2.4.

## 2. Les nuisances

L'urbanisation des espaces libres et le renouvellement urbain pour le développement de l'habitat, en consolidation des espaces déjà urbanisés, vont probablement générer une augmentation progressive de la circulation automobile comme cela a été vu au chapitre précédent, circulation limitée mais à l'origine de pollution, d'émissions de gaz à effet de serre et de nuisances sonores.

Cette urbanisation nouvelle va également générer une augmentation de la production de polluants atmosphériques du fait des dispositifs de chauffage basés sur la combustion de produits pétroliers ou de substituts. Bien que cette pollution ne soit pas quantifiable (car dépendante des technologies utilisées et de l'isolation des bâtiments), elle restera faible eu égard au nombre de logements répartis sur l'ensemble de la commune pour une période d'une dizaine d'année ou au-delà.

De plus, la situation rurale du territoire assure un brassage important et donc une bonne dilution de ces polluants qui participeront cependant, à leur échelle, à l'augmentation de la concentration de l'atmosphère en gaz dits « à effet de serre ».

L'urbanisation de terrains qui n'étaient pas bâtis présente deux types d'effets sur le climat :

- effets microclimatiques : en changeant l'occupation des sols, l'albédo est modifié, de même que l'évapotranspiration, ce qui agit sur la température et l'humidité de l'atmosphère.

- effets macroclimatiques : par les pollutions atmosphériques résultantes (cf. ci-dessus), l'augmentation de population tend à augmenter la production de gaz dits « à effet de serre » qui peuvent modifier le climat mondial.

Cependant, la consolidation de l'espace urbanisé de Lissy, passant notamment par la réalisation des opérations de développement et de renouvellement urbain, entre dans la logique de la préservation de la qualité de l'air et de la minimisation des pollutions. En effet, la volonté notamment de conforter l'enveloppe urbaine de Lissy en termes de développement urbain à vocation d'habitat permet une utilisation économe et valorisante des ressources : les futures constructions, situées dans le tissu urbain existant, induisent une réduction de la mobilité et de la place de l'automobile en faveur des modes de déplacements économe en énergie (transport en commun) et « doux » (marche à pied, vélo, etc...). En effet, la présence d'équipements publics et de services, accessibles par les liaisons douces qui existent ou qui seront réalisées, limitent la prise d'un véhicule motorisé individuel pour se déplacer. Cela va dans le sens d'une moindre pollution (favorable sur le plan de la santé publique) et cela minimise le bruit d'origine routière.

La mise en place de ce projet urbain visant à une densification de l'enveloppe bâtie, au rapprochement des habitants aux équipements et services publics ainsi qu'aux activités, aura un effet positif sur la qualité de l'air en limitant les déplacements automobiles journaliers.

Néanmoins, afin de réduire les nuisances dues au trafic automobile, notamment le bruit et la dégradation de la qualité de l'air, il est prévu :

- La pérennisation des lignes de bus existantes, notamment en direction de la gare de Melun. Ceci a pour objectif de développer l'usage des transports en commun et de limiter les déplacements individuels automobiles
- Le développement des déplacements doux en confortant le maillage de liaisons douces existantes au droit du secteur de développement.

En outre, le développement des véhicules électriques est en constante progression et l'AVERE (l'Association Nationale pour le développement de la mobilité électrique) estime que la barre des 300 000 véhicules 100% électriques sera franchie en 2025.

Cela ira dans le sens d'une limitation des nuisances en matière de bruit et de dégradation de la qualité de l'air.

### **3. L'énergie**

L'augmentation de la population va entraîner une hausse des besoins et de la consommation énergétique particulièrement dans les secteurs de l'habitat et des transports.

Néanmoins, le PLU prévoit un développement de l'habitat dans le tissu existant du village. Ce mode de développement permet de rapprocher au plus près de la centralité (équipements et services de proximité) les futures habitations et d'ainsi réduire les déplacements motorisés.

Par ailleurs, le PLU prévoit au sein du territoire communal de préserver et de développer les modes de déplacements alternatifs à la voiture particulière.

Tout ceci va dans le sens d'une réduction de la place de l'automobile et donc d'une moindre consommation des matières premières énergétiques.

De plus, les formes urbaines plus denses prévues par l'intensification de l'espace urbanisé, avec le respect de la réglementation thermique en vigueur, vont dans le sens d'une limitation de la consommation énergétique des bâtiments.

### **4. Les risques technologiques**

La commune de Lissy est concernée par le risque de transport de matières dangereuses par canalisation (un réseau de gaz naturel dans la partie Sud du territoire et un réseau de gaz naturel et d'hydrocarbures dans la partie Nord du territoire). Concernant ces canalisations de transport de gaz naturel et d'hydrocarbures, elles font l'objet de servitudes d'utilité publique instituées par arrêté préfectoral ou décret.

Ce risque est éloigné des zones d'habitat de Lissy.

Le site BASIAS du ministère de l'écologie et du développement durable recense un site à risque potentiel sur le territoire communal. Il s'agit d'une ancienne station-service dont l'activité est aujourd'hui terminée ; le site a été dépollué et remplacé par un jardin.

Afin de prendre en compte les risques liés au transport de matières dangereuses, il en est fait mention dans la partie état initial de l'environnement du rapport de présentation (pièce 2.1). De plus, ces canalisations de gaz et d'hydrocarbures font l'objet de servitudes d'utilité publique qui s'imposent au présent PLU et y sont à ce titre annexées (pièce n° 8).

Les projets de développement de l'habitat dans le tissu urbain du village ne sont pas directement concernés par ces risques.

## VII. LES CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU

Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, le Conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan conformément à l'article L. 153-27 du Code de l'Urbanisme.

Un indicateur quantifie et agrège des données pouvant être mesurées et suivies pour déterminer si un changement est en cours. L'indicateur doit permettre de comprendre les raisons du processus de changement, pour aider le décideur à corriger le plan pour limiter ou accompagner le changement.

Des indicateurs sont définis pour chaque thème. Les sources mobilisables et la fréquence de mise à jour sont déterminées le plus précisément possible. Cette fréquence est dépendante d'une part du type de données et d'autre part de l'effet plus ou moins immédiat de l'urbanisation sur cet indicateur.

Trois types d'indicateurs sont nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du présent PLU:

- **Les indicateurs d'état** : ils décrivent l'état de l'environnement du point de vue de la qualité du milieu ambiant, des émissions et des déchets produits. Exemple : taux de polluant dans les eaux superficielles, indicateurs de qualité du sol...
- **Les indicateurs de pression** : ils décrivent les pressions naturelles ou anthropiques qui s'exercent sur le milieu. Exemple : évolution démographique, captage d'eau, déforestation.
- **Les indicateurs de réponse** : ils décrivent les politiques mises en œuvre pour limiter les impacts négatifs. Exemple : développement des transports en commun, réhabilitation du réseau assainissement...

*Les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du PLU sont les suivants :*

### ENVISAGER UN DEVELOPPEMENT URBAIN PERMETTANT DE PRESERVER LES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

Orientations du PADD	Indicateurs	Référence	Source
Développer et diversifier l'habitat à l'intérieur de l'enveloppe urbaine actuelle	Nombre d'habitants	2019 : 340 habitants	Commune
	Densité humaine	2013 : 18 personnes/ha	INSEE Calcul selon les modalités définies par le SDRIF approuvé en 2013
	Nombre de logements	2019 : 118 logements	Commune

Orientations du PADD	Indicateurs	Référence	Source
	Nombre de logements sociaux créés	2016 : 0 logement social	Ministère de la Cohésion des Territoires Commune
	Nombre de logements vacants	2016 : 6 logements vacants (7,1 % du parc de logements)	INSEE
	Répartition par taille de logements (nombre de pièces)	<b>En 2016 :</b> 0 % de T1 3 % de T2 9 % de T3 20 % de T4 46 % de T5 et plus	INSEE
	Répartition par type de logements (maisons et appartements)	<b>En 2016 :</b> 83 maisons (98,8 %) 1 appartement (1,2 %)	INSEE
	Densité d'habitat	2013 : 7,9 logements/ha	INSEE Calcul selon les modalités définies par le SDRIF approuvé en 2013
Maintenir un bon niveau d'équipement et de services en lien avec l'évolution démographique	Nombre d'enfants scolarisés	2019/2020 : 43 élèves	Commune
	Développement de la fibre	Pas de fibre optique actuellement sur le territoire	Commune
	Equipements publics et hébergement touristique créés sur le territoire	/	Commune INSEE
Favoriser le maintien des activités économiques présentes et préserver l'espace agricole pour pérenniser cette activité économique	Nombre d'établissement actifs	<b>Au 31 décembre 2015 :</b> Agriculture : 3 Industrie : Construction : 1 Commerce, transport et services divers : 6 Administration publique, enseignement, santé et action sociale : 4	INSEE
	Nombre d'emplois	2016 : 23 emplois	INSEE
	Concentration d'emploi	2016 : 22,3 emplois pour 100 actifs	INSEE
	Nombre d'exploitation agricole	2019 : 3 exploitations	Commune

Orientations du PADD	Indicateurs	Référence	Source
Promouvoir un développement urbain durable du territoire	<b>Optimiser les réseaux d'énergie</b>		
	Combustible principal des résidences principales	En 2016 : 42 % à l'électricité 6 % au gaz 35 % au fioul 17 % avec un autre type de combustible	INSEE
	Nombre de dispositifs mis en œuvre chez les particuliers (panneaux solaires, éoliennes domestiques...)	/	Commune (autorisation d'urbanisme)
	<b>Préserver la ressource en eau</b>		
	Qualité de l'eau potable	En 2018, l'eau distribuée a été de bonne qualité, conforme aux limites de qualité réglementaire	Agence Régionale de Santé d'Ile-de-France
	Prélèvement journalier au niveau du forage de Lissy		Rapport annuel relatif à l'eau potable
	<b>Tenir compte des risques et des contraintes</b>		
	Nombre d'arrêté portant constatation de catastrophe naturelle	Quatre arrêtés en 1983 et 1999	géorisques.gouv.fr

**PRESERVER, AMÉLIORER ET VALORISER LE CADRE DE VIE ET LE FONCTIONNEMENT URBAIN, LE PATRIMOINE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL**

Orientations du PADD	Indicateurs	Référence	Source
Favoriser les modes de déplacements alternatifs	Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail	<b>En 2016 :</b> 76,9 % en voiture, camion ou fourgonnette 10,6 % en transports en commun, 1,9 % à pied 7,7 % sans transport 2,9 % en 2 roues	INSEE
	Taux de motorisation des ménages	2016 : 1,63 véhicule/ménage	INSEE selon les modalités de calcul du PDUIF approuvé en 2014
	Nombre de places de stationnement vélos sur la commune	2016 : 0 places	Commune
	Linéaire de piste cyclable créé et/ou de cheminements inscrits au PDIPR	PDIPR : 8,09 km	Commune Département
	Nombre de places de stationnement pour la recharge des véhicules électriques	2016 : 2 places	Commune
	Réalisation d'une aire de covoiturage	/	Commune

Orientations du PADD	Indicateurs	Référence	Source
Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain	Consommation d'espaces naturels et agricoles	0	Commune
Préserver la trame verte et bleue et maintenir les continuités écologiques	Nombre de site Natura 2000	Aucun	Inventaire National du Patrimoine Naturel
	Nombre de ZNIEFF	Aucune	Inventaire National du Patrimoine Naturel
	Surface de la trame boisée	2021 : 2,95 ha	Commune
	Qualité des masses d'eau souterraines	La masse d'eau HG103 : en 2015, bon état quantitatif et état chimique médiocre (objectif de bon état en 2027),  La masse d'eau HG218 : en 2015, bon état quantitatif et bon état chimique.	BRGM
	Qualité de l'Air	Cf. rapport de présentation 2.1 Chapitre « La climatologie et la qualité de l'air »	Airparif

**Pour suivre et mesurer les dynamiques à l'œuvre**, le territoire de Lissy peut s'appuyer sur une diversité d'acteurs, notamment la Communauté d'agglomération Melun Val de Seine qui effectue un suivi dans des domaines aussi divers que le foncier, l'habitat, l'économie, les déplacements, le tourisme... Au-delà, la commune de Lissy dispose d'informations liées aux actions qu'elle met en œuvre directement ou par délégation : équipements notamment scolaires, état civil, accueil des nouveaux habitants, gestion des réseaux d'eau et d'assainissement, gestion de l'espace public, des milieux naturels... Ces informations serviront à mettre en contexte les indicateurs qui serviront plus explicitement à évaluer les effets spécifiquement liés à la mise en œuvre du plan local d'urbanisme.