

Département de Seine et Marne

Mairie

Place Roger Chauveau

77550 LISSY

Rapport d'enquête publique

Relative au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

de la commune de Lissy

**PARTIE 2 AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVEES**

Enquête publique du 15 juin au 15 juillet 2021  
E21000045/77

Jean-Luc LAMBERT  
Commissaire enquêteur

## Préambule

La commune de Lissy a prescrit dans sa délibération n°6/2013 prise en conseil municipal dans sa séance du 28 février 2013 l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.). La première raison énoncée pour le lancement du projet est de satisfaire les obligations des lois Grenelle 1 et 2, ensuite les objectifs du PLU sont définis. Dans sa délibération n°3/2014 prise en conseil municipal dans sa séance du 20 février 2014 la commune de Lissy a décidé d'apporter un complément aux objectifs définis dans le cadre de l'élaboration du PLU

Monsieur François Lamontagne président du Tribunal Administratif de Melun, a désigné M. Jean-Luc Lambert en qualité de commissaire enquêteur par décision n°E2100007/77 du 10 mai 2021 pour procéder à l'enquête publique ayant pour objet l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Lissy.

Les modalités de l'enquête ont été fixées par M. le Maire dans son arrêté municipal N°2021/010 du 20 mai 2021, les dates et heures de permanence ont été fixées en concertation entre l'autorité organisatrice et le commissaire enquêteur, en les répartissant sur un mois, de façon à permettre au public de rencontrer le commissaire enquêteur sur divers jours de la semaine aux heures habituelles d'ouverture de la mairie, ainsi qu'un samedi soit les

- mardi 15 juin 2021 de 09h30 à 12h30
- samedi 3 juillet 2021 de 9h00 à 12h00
- jeudi 15 juillet 2021 de 15h30 à 18h30

## Objectifs et Enjeux

Les objectifs affichés de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme sont :

- satisfaire les obligations des Lois Grenelle 1 et 2,
- organiser le développement communal en tenant compte des réseaux et contraintes,
- définir les secteurs d'extension de l'urbanisation pour permettre un développement urbain dans le cadre de l'aménagement durable,
- recalculer les limites des zones urbaines en fonction de la situation existante, et adapter le règlement aux nouveaux textes législatifs et réglementaires,
- maintenir le caractère fortement rural de la commune,
- ramener le taux de croissance à un seuil raisonnable,
- pérenniser l'activité agricole et préserver les terres agricoles communales très riches pour la culture de denrées
- favoriser l'émergence d'une biodiversité en appui des mares
- adapter l'outil agricole notamment pour la sauvegarde du patrimoine architectural majeur dans le paysage et l'histoire communale.

Les enjeux sont :

En ce qui concerne l'aménagement de l'espace :

- la préservation de l'identité patrimoniale de Lissy notamment son bâti ancien, son patrimoine et les éléments constitutifs du paysage

- le respect des formes urbaines existantes afin de ne pas dénaturer le village
- maîtriser les risques et les nuisances existant sur le territoire de la commune
- assurer la capacité des réseaux pour l'accueil de nouvelles populations

En ce qui concerne l'environnement pour préserver l'ensemble des éléments constitutifs de la trame verte et bleue communale :

- préserver la fonctionnalité des espaces d'intérêt écologique présents sur le territoire, soit les quelques boisements et bosquets, les espaces agricoles
- préserver les petits éléments de nature, arbres remarquables, alignements d'arbres, mares
- préserver les zones humides
- préserver une qualité de l'air satisfaisante
- favoriser le développement des énergies renouvelables

En ce qui concerne les transports :

- améliorer la part des déplacements doux et en transports en commun afin de réduire l'utilisation de véhicules motorisés particuliers
- prévoir des conditions de stationnement satisfaisantes au sein du village et des espaces à développer.

## Procédure

L'enquête publique a été régulièrement conduite avec :

- la communication vers le public organisée par la commune avec tous les moyens disponibles, en l'espèce elle a notamment organisé une réunion publique de concertation préalable, et effectué les insertions légales dans la presse.

Les parutions légales ont été régulièrement effectuées, pour la première parution le lundi 31 mai 2021 dans La République de Seine-et-Marne et dans Le Grand Parisien édition de Seine et Marne et pour la deuxième parution le lundi 07 juin 2021 dans La République de Seine-et-Marne et dans Le Grand Parisien édition de Seine-et-Marne.

- le dossier mis en enquête qui a été jugé complet par le commissaire enquêteur
- les dates et heures de permanence qui ont été fixées en concertation entre l'autorité organisatrice et le commissaire enquêteur, en les répartissant sur un mois, de façon à permettre au public de rencontrer le commissaire enquêteur sur divers jours de la semaine aux heures habituelles d'ouverture de la mairie et le samedi lors d'une ouverture exceptionnelle.
- l'affichage de l'avis d'enquête publique a été fait dans le hall de la Mairie, sur les panneaux municipaux devant la Mairie et sur le panneau municipal situé rue de Soignolles devant l'école
- l'ouverture du registre d'enquête, paraphé auparavant sur chaque page, par le commissaire enquêteur le mardi 15 juin 2021 à 9h30

- la tenue des permanences du commissaire enquêteur suivant les prescriptions de l'arrêté municipal n°2021/010 du 20 mai 2021 soit les mardi 15 juin 2021 de 09h30 à 12h30, samedi 3 juillet 2021 de 9h00 à 12h00, jeudi 15 juillet de 15h30 à 18h30.
- la clôture du registre d'enquête par le commissaire enquêteur le jeudi 15 juillet 2021 à 18h30.
- la fourniture par la commune d'un certificat d'affichage détaillant d'une façon exhaustive les dates et lieux d'affichage suivant les formes et la durée réglementaire soit du lundi 1er juin 2021 au jeudi 15 juillet 2021.
- la tenue une réunion de clôture jeudi 15 juillet 2021 de 18h30 à 18h45 avec M. le maire Jean-Claude Lecinse et Madame Sylvie Da Silva secrétaire de mairie de la commune de Lissy, avec la rédaction d'un procès-verbal de clôture d'enquête
- la transmission par courriel le 22 juillet 2021 à M. le Maire d'un procès-verbal de synthèse des observations.
- la réception du mémoire en réponse de M. le Maire par courriel le 26 août 2021

### **Conclusions et avis du commissaire enquêteur**

Après examen détaillé de l'ensemble des pièces du dossier soumis à enquête publique, des remarques et demandes des PPA, des observations du public et des réponses apportées par la commune dans son mémoire en réponse au procès verbal des observations du commissaire enquêteur,

#### **Il apparaît que :**

##### 1/ le PLU remplit les critères de compatibilité avec les dispositions de portée nationale qui s'imposent au PLU

- en intégrant les nouveautés législatives mettant à jour la réglementation applicable sur la commune, notamment le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local
  - en appliquant les lois Grenelle 1 et 2
  - en consultant les Personnes Publiques Associées conformément à l'article L.153-16 du code de l'urbanisme et la Commission Départementales de Préservation des Espaces Naturels et Forestiers
  - en faisant référence aux articles 640 et 641 du code civil prévoyant que les aménagements ne doivent pas modifier les écoulements préexistants
  - en le soumettant à enquête publique conformément à l'article L.153-19 du code de l'urbanisme

2/ le PLU est compatible avec ou prend en compte les différents documents supra-communaux

2.1/ Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France **(SDRIF)** :approuvé le 278 décembre 2013 par décret n°2013-1241 du Conseil d'Etat,

Le projet de PLU est compatible

En ce qui concerne la consommation d'espace limitée à 5% maximum pour la catégorie des bourgs et villages à laquelle appartient la commune de Lissy, le projet de PLU n'en prévoyant aucune

En ce qui concerne l'accroissement de densité humaine et de densité moyenne des espaces d'habitat, qui doit être de 10% au minimum, les valeurs respectives du projet étant de 16% et 18%

En ce qui concerne le stationnement, en imposant un minimum de 2 places par logement en zone Ua

En ce qui concerne les constructions et installations en zone agricole en les limitant à celles liées à l'exploitation agricole en faisant une exception pour celles nécessaires au services publics ou d'intérêt collectif

En ce qui concerne l'activité agricole elle est préservée en n'utilisant aucun espace pour l'urbanisation, en conservant l'ensemble des chemins d'exploitation, et en favorisant sa diversification (activités équestres) avec l'autorisation de transformation de bâtiments

En ce qui concerne la protection des milieux naturels, notamment en prenant en compte les zones humides potentielles de surface supérieure à 1000m<sup>2</sup>, en classant en zone de jardin Nj les espaces de parcs et de jardin présents dans le bourg et en classant les espaces boisés en Espaces Boisés Classés

2.2/ Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France **(PDUIF)** approuvé le 19 juin 2014,

Le projet de PLU est compatible et répond partiellement aux orientations du PDUIF ayant notamment pour objectifs de réduire les émissions de gaz à effet de serre, d'augmenter la part des transports collectifs de 20% et ceux en vélo de 10% :

En ce qui concerne l'usage des transports collectifs par la pérennisation des lignes de bus existantes et du transport à la demande

En ce qui concerne l'usage de la marche en préservant et développant les itinéraires de promenade et de randonnée

En ce qui concerne l'usage du vélo en prévoyant une piste cyclable pour relier l'école au bourg de Lissy et au hameau de Fourches et en imposant des normes de stationnement vélos.

### 2.3/ Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (**SDAGE**) du bassin Seine Normandie 2009-2015

Le projet de PLU est compatible et répond à plusieurs orientations

- en ce qui concerne la maîtrise des rejets par temps de pluie en milieu urbain, en imposant dans le règlement l'infiltration à la parcelle
- en ce qui concerne les risques de transfert de polluants vers les milieux aquatiques dans les zones agricoles, en maîtrisant la gestion des eaux pluviales en privilégiant dans l'ensemble des zones la rétention et l'infiltration à la parcelle et en préservant les boisements
- en ce qui concerne la disparition et la dégradation des zones humides en classant en zone spécifique Azh la seule zone humide avérée présente sur le territoire de la commune de Lissy

### 2.4/ Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (**SAGE**) de l'Yerres

Le projet de PLU et répond à l'un des enjeux définis :

En ce qui concerne l'amélioration de la gestion quantitative de la ressource en eau, le projet de PLU répond à cet enjeu par la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

### 2.5/ Plan de Gestion du Risque Inondation (**PGRI**)

Le projet de PLU est compatible avec le PGRI en :

- - interdisant le comblement des mares

### 2.6/ Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (**SRHH**)

Le projet de PLU prend en compte le PLH en projet de la CAMVS, notamment quant aux logements sociaux, toutefois, il n'y en a pas de prévu dans l'OAP qui concerne une opération de petite taille (6 logements) et sur laquelle un taux de logement sociaux paraît difficile à appliquer. D'autre part l'objectif de construction de 720 nouveaux logements par an par la CAMVS n'a pas précisé d'objectif spécifique pour la commune de Lissy.

### 2.7/ Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (**SDAGV**)

Le projet de PLU prend en compte le SDAVG mais la commune de Lissy n'est pas identifiée comme commune d'accueil des aires à créer

2.8/ Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Ile-de-France (**SRCE**) adopté le 21 octobre 2013 indique plusieurs objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue.

Le projet de PLU prend en compte le SRCE mais la commune de Lissy n'est concernée par aucun corridor identifié

2.9/ Schéma Régional Climat Air Energie (**SCRAE**) d'Ile-de-France arrêté le 14 décembre 2017

Le SCRAE est un document de référence pour le projet de PLU notamment quant à ses priorités, :

- renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments, en veillant à l'application des normes en vigueur (RT 2020 à compter de 2021)
- réduction de 20% des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier en favorisant l'utilisation de moyens de transports alternatifs au véhicule motorisé individuel avec un emplacement réservé pour la création d'une piste cyclable école de Lissy hameau de Limoges Fourches et l'imposition de stationnements vélos

2.10/ Plan Climat Energie Territorial (**PCAET**) de Seine-et-Marne approuvé en septembre 2010

Le PCAET de la CAMVS adopté par délibération le 23 janvier 2017 en déclinaison de celui de Seine-et-Marne de septembre 2010, est un document de référence pour le projet de PLU

Le projet de PLU prend en compte le PCAET notamment quant à :

- l'amélioration du mix énergétique est favorisée par le recours possible à la géothermie dans l'aquifère et à l'autorisation des panneaux solaires.
- la mobilité avec un emplacement réservé pour la création d'une piste cyclable école de Lissy hameau de Limoges Fourches et l'imposition de stationnements vélos

2.11/ Plan de Protection de l'Atmosphère (**PPA**) de la région Ile-de-France approuvé le 31 janvier 2018 :

Le PPA de la région Ile-de-France est un document de référence pour le projet de PLU quant à la qualité de l'air

- les valeurs relevées dans les stations les plus proches de Lissy indiquent une bonne qualité de l'air et aucune installation polluante n'est prévue au projet de PLU

2.12/ Schéma Régional Eolien d'Ile-de-France (**SRE**)

Le SRE approuvé le 12 septembre 2012 annulé par le TA de Paris le 13 novembre 2014 est un document de référence pour le projet de PLU, la commune de Lissy était en

zone favorable avec de fortes contraintes liées à la présence de l'aérodrome de Melun Villaroche

### 2.13/ Schéma Départemental de Carrières (**SDC**) de Seine-et-Marne

Le schéma révisé approuvé par arrêté préfectoral du 7 mai 2014 est un document de référence.

Le projet de PLU prend en compte le SDC qui indique l'existence sur une grande partie du territoire d'un gisement de silice ultra-pure sous recouvrement de moins de 20 m, il n'y a pas dans le projet de PLU de zonage réservé compte tenu des contraintes d'urbanisation et de présence de l'aérodrome de Melun Villaroche mentionnées dans le SDC

### 2.14/ Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (**PDIPR**) de Seine-et-Marne

Le PDIPR voté par le Conseil Général en 2013, est un document de référence pour le projet de PLU,

Le projet de PLU prend en compte le PDIPR en répertoriant les 8091 m de chemins sur 16 cheminements se situant sur le territoire de la commune de Lissy

### 3/ le PLU comprend d'autre part les éléments suivants qui participent également à motiver l'avis du commissaire enquêteur :

La concertation préalable a été menée à partir du 28 février 2013 et depuis, la population a été tenue régulièrement au courant de l'évolution du dossier. Le 10 novembre 2020 après actualisation des documents, l'intégralité de ceux-ci a été mise à disposition du public et par boitage dans l'ensemble de la commune un document de synthèse 4 pages couleur. Dans le document distribué il est d'une part rappelé ce qu'est un PLU, l'avancement du projet et les modalités de concertations adaptées au vu du contexte sanitaire (pandémie de la COVID19), et d'autre part présenté sous forme de plans, l'ensemble du territoire communal, un gros plan sur le bourg, l'OAP du secteur Ferme rue du Guignier et le plan de zonage. Cette communication a permis à l'ensemble de la population d'être informée et le commissaire enquêteur a pu constater que le public qui est venu à ses permanences ou qui a déposé des observations connaissait les grandes lignes du projet.

La note de présentation du PLU figurant dans le dossier soumis à enquête publique est un bon support de présentation résumée du projet à destination du public qui ne veut pas rentrer dans les détails du projet.

Le règlement figurant au projet de PLU contient à l'article 16 de son titre 1 intitulé « lexique » un lexique relatif à l'urbanisme et ses règles, et l'architecture, enrichi d'illustrations très éclairantes pour un public non spécialiste, cet élément participe à la qualité opérationnelle du projet de PLU pour ses utilisateurs.

L'identité rurale et agricole de la commune est préservée par le fait de ne pas porter atteinte aux terres agricoles, ce qui permet de répondre aux objectifs du SDRIF. Les chemins d'exploitation sont tous conservés, aucune parcelle agricole n'est enclavée du fait du PLU, toutefois la transformation de bâtiments agricoles est autorisée pour diversifier l'activité. Ce point permet également de satisfaire l'objectif de pérenniser l'activité agricole et préserver les terres agricoles très riches pour la culture des denrées.

La commune ne possède pas de monuments importants hormis l'église, mais l'ensemble des éléments du patrimoine architectural (corps de ferme, bâti en meulière, murs en pierre) et paysager (bosquets, alignements d'arbres, haies) font l'objet de mesures de protection qui adressent l'objectif de maintenir le caractère fortement rural de la commune.

De même les règles de construction à l'alignement et en limite de propriété comme les bâtiments existants contribuent à la satisfaction de l'objectif de maintien du caractère du village.

Les risques présents sur le territoire de la commune sont en pratique limités au risque de mouvement de terrain consécutif au phénomène de retrait-gonflement des argiles. Le projet de PLU est bien documenté sur la nature du risque et les solutions techniques applicables (fiche d'information en pièce annexe). Le public et les porteurs de projets sont donc très bien informés sur ce point.

Le classement en STECAL du secteur Ax permet de pérenniser l'activité existante et de contribuer à satisfaire l'objectif de développement communal en tenant compte des réseaux et contraintes

La protection de la trame verte locale constituée d'alignements d'arbres, de bois et bosquets au titre des Espaces Boisés Classés permet de préserver indirectement la faune qui les utilisent comme lieu de vie ou de déplacement, tout comme la protection des mares, cette protection satisfait l'objectif de favoriser l'émergence d'une biodiversité.

Le terrain de sport existant sera pérennisé et ne sera pas à urbaniser. Ce terrain de sport est également un lieu de rencontre et de convivialité avec des bancs publics, c'est donc un point très positif que de le conserver.

Le projet d'OAP de la ferme du Guignier, permettra de répondre à l'objectif d'une urbanisation pour permettre un développement urbain dans le cadre de l'aménagement durable.

Toutes les servitudes affectant le territoire de la commune seront bien reprises dans le document définitif après les modifications et compléments apportés au projet de PLU suite à la demande des services de l'état, ce qui permettra la parfaite information du public et des porteurs de projets

Le règlement dans l'ensemble des zones prévoit l'exonération des règles pour les constructions destinées aux services publique ou d'intérêt collectif, cette disposition permet, selon la vision du commissaire enquêteur, de préserver l'intérêt général et la réalisation de bâtiments souvent remarquables sans être limités par des prescriptions générales trop restrictives et sans devoir recourir à des modifications de PLU longues et coûteuses pour la commune

Aucun investissement important nouveau devant mobiliser les moyens financiers de la commune ne sont à programmer pour les prochaines années. Ce point est très positif pour l'impact financier des projets de développement et l'équilibre des finances de la commune.

Le suivi de l'environnement est assuré par une batterie d'indicateurs déclinés suivant 7 thématiques, qui permettront de suivre objectivement les résultats de l'application du PLU. Ces indicateurs de pertinence variable permettront au public de suivre les résultats par rapport aux objectifs fixés.

4/ le PLU fait l'objet de demandes de modifications, de remarques et de réserves par le public et en l'état les PPA émettent des avis favorables avec des recommandations et réserves

La très grande majorité des modifications, compléments demandés par les PPA et le public ont été acceptées par la commune dans son mémoire en réponse au PV des observations du commissaire enquêteur, les points restant à finaliser par une concertation entre la commune et les services concernés, sont les suivants :

- Classement de la zone de l'aérodrome en 2AUZ à la demande des services de l'état. La commune indique que ce classement induit la non-constructibilité de la zone et en cas de besoin de construire il faudrait procéder à une modification du PLU coûteuse
- Création, à la demande des services de l'état, d'un secteur de la zone A à proximité de l'aérodrome afin d'y éviter la réalisation de constructions pouvant entraîner l'activité aéronautique. La commune considère pour sa part la demande infondée au motif que les bâtiments agricoles sont limités en hauteur et souligne que le secteur évoqué n'est pas délimité.
- Réécriture de l'article 1.2 de la zone A à la demande des services de l'état en supprimant le volet lié aux coopératives agricoles. La commune souhaite maintenir la rédaction pour que soient autorisées conformément à l'article R.151-23 du code de l'urbanisme les installations de stockage et d'entretien des coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées (CUMA)
- Préciser dans l'OAP la part de logements sociaux. La commune indique que le PLH de la CAMVS actuellement à l'arrêt ne prévoit pas de logements sociaux pour Lissy et que de plus compte tenu de la petite taille des opérations projetées un taux de logements sociaux n'a pas de sens.

- Corriger, à la demande des services de l'état, l'article 3.2 relatif à l'assainissement et à la gestion des eaux pluviales dans les zones UA et A. La commune indique vouloir maintenir la règle qui autorise le rejet d'eau usées traitées vers le réseau des eaux pluviales.
- Classer le cimetière en zone urbaine à la demande des services de l'état, de la chambre régionale d'agriculture et de la CDPENAF. La commune indique que le classement en zone A correspond à sa situation enclavée en zone A et que le code de l'urbanisme autorise des équipements collectifs au sein de la zone A

Globalement, de l'avis du commissaire enquêteur, l'ensemble du dossier de projet de PLU présenté à l'enquête publique et notamment ceux détaillés ci-avant permettent de satisfaire aux enjeux identifiés et d'atteindre les objectifs fixés par le conseil municipal de la commune de Lissy

**Comme suite à ces différents points le commissaire enquêteur fait les recommandations suivantes :**

Faire figurer sur le règlement graphique le prolongement de l'emplacement réservé n°2, à destination de liaison douce, jusqu'à la jonction avec la rue de la mare aux crapauds pour la desserte de l'école

Amender le document graphique en faisant figurer une couronne boisée sur plusieurs mares (et non sur une seule comme sur le document soumis à enquête publique) en cohérence avec l'objectif de favoriser l'émergence d'une biodiversité en appui des mares

En liaison avec les services concernés modifier la rédaction du règlement de la zone A afin de pouvoir accepter le besoin identifié d'une voie d'accès nécessaire à la construction d'une cantine scolaire

Reprendre les règles relatives aux installations d'assainissement autonome pour supprimer la contradiction existante dans le document soumis à enquête publique entre d'une part les systèmes autorisés qui sont du type « étanche » et d'autre part le rejet d'eaux usées traitées vers le réseau d'eaux pluviales

Saisir par soucis de sécurité juridique la MRAe pour un examen au cas par cas sur le projet soumis à enquête publique, le dossier sur lequel la MRAe ayant rendu son avis datant de 2015

**et donne un AVIS FAVORABLE AVEC RESERVE**

soit :

- reprendre l'ensemble des documents écrits et graphiques relatifs à l'OAP de la ferme du Guignier compte tenu des nombreuses modifications auxquelles la commune s'est engagée et de l'importance de cette OAP pour le développement du village (opération unique à vocation de densification, et diversification de l'habitat aussi bien en taille de logements qu'en nature locative partielle, création de stationnement, création de liaison douce)

Clos à La Chapelle La Reine le 5 septembre 2021,

le commissaire enquêteur

A handwritten signature in blue ink, consisting of several strokes, including a vertical line and a horizontal line, with a small mark above the vertical line.

Jean-Luc LAMBERT

1