

Département de Seine-et-Marne
Commune de **Lésigny**



**Révision du Plan Local
d'Urbanisme de 2004 et des Plans
d'Occupations des Sols partiels
de 1987 et de 2001**

**3. Orientation d'Aménagement
et de Programmation**

Maison Blanche

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION MAISON BLANCHE

D'une superficie d'environ 30 hectares de surfaces urbanisables, ce secteur correspond aujourd'hui aux deux pastilles d'urbanisation préférentielle inscrites au Schéma Directeur de la Région Ile de France approuvé par l'État par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013 et aux objectifs du SCOT de la Frange Ouest du Plateau de la Brie de développer un quartier mixte.

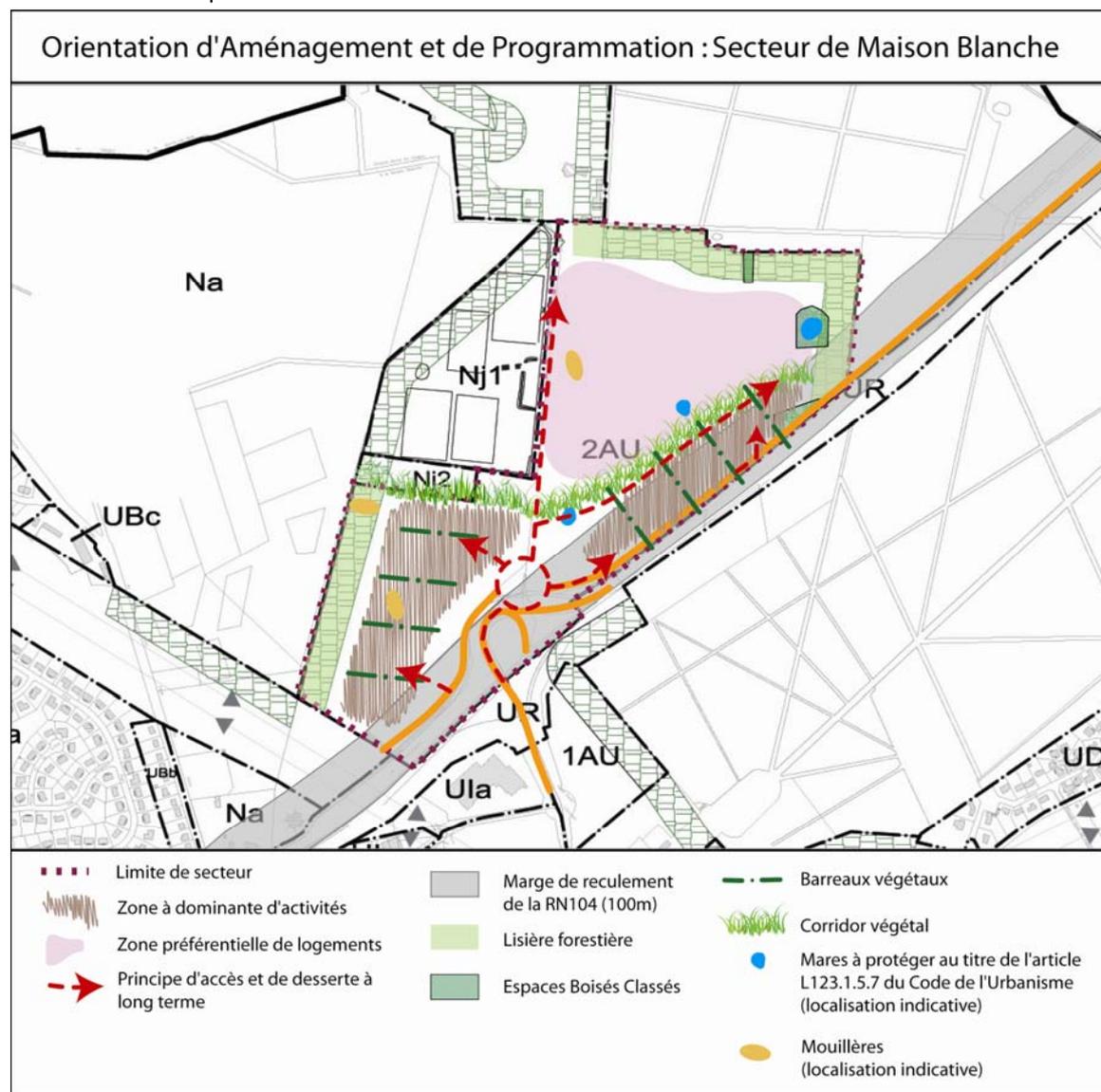
L'ambition communale est de contenir l'étalement urbain par une densité maîtrisée en créant un quartier mixte de demain (logements, activités, services, équipements...) tendant vers le développement d'un « Eco-quartier ». Ce projet s'inscrit sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble exemplaire en termes de développement durable.

La capacité des réseaux à la périphérie immédiate étant insuffisante, ce secteur demeure fermé à l'urbanisation, dans l'attente de son équipement et pourra être ouvert lors d'une procédure de modification du PLU.

Avant tout aménagement du site, le projet devra tenir compte des contraintes existantes illustrées au document graphique :

- la bande d'inconstructibilité de 50 mètres correspondant à la lisière forestière de la forêt Notre Dame
- les mares à protéger au titre de l'article L-123.1.5.7^{ème} du Code de l'Urbanisme, autour desquelles seront favorisées des plantations locales pour l'aménagement d'espaces tampons naturels de manière à maintenir leur qualité biologique et hydraulique et la faune

Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est subordonnée à la création d'un dossier d'entrée de ville qui sera réalisé dans le cadre d'une modification de PLU.



Programmation

La priorité municipale est de constituer un quartier durable, une opération exemplaire qui s'inscrira dans une perspective de développement durable, avec pour objectif principal de réduire au maximum son impact sur l'environnement.

Le projet municipal sur ce site est de développer un nouveau quartier d'habitat et d'emplois, accessible à tous, où la qualité de vie et l'application de principes de développement durable restent des objectifs prioritaires.

Le projet de développement de Maison Blanche s'inscrira dans une approche urbaine, sociale et technique qui incarnera une vision de développement urbain concertée à l'horizon des prochaines décennies (transport, mixité, densité).

Le caractère mixte du futur quartier de Lésigny laisse la possibilité de prévoir sur une dizaine d'hectares, des activités compatibles avec le développement de l'habitat. Il est envisagé leur implantation en vitrine sur la Francilienne, ce qui permettra de constituer une adresse économique et une barrière acoustique face à ses nuisances au développement résidentiel en arrière-plan.

Ce quartier durable offrira également une nouvelle offre résidentielle d'une capacité de 250 logements diversifiés, correspondant à la densité de 35 logements à l'hectare préconisée dans le cadre du SCOT; l'objectif étant de contenir l'étalement urbain, en favorisant un bâti plus compact, des densités raisonnées. Afin de répondre à cette densité, il sera programmé des opérations sous forme de maisons de ville ou maisons groupées, d'habitat intermédiaire et de petits immeubles bas, dans un esprit d'équilibre social et inter-générationnel basé sur une politique de mixité et d'intégration sociale.

Desserte

A court terme, les terrains d'une première tranche opérationnelle peuvent être desservis à partir de la voie existante longeant la francilienne (route de Pontault) sous condition que les occupations de sol ne génèrent pas de trafic important.

A long terme, l'intégration d'un schéma de développement plus ambitieux en concertation avec les services gestionnaires de la voirie, sera subordonné à la réalisation d'études préalables concernant le trafic, la desserte et l'accessibilité du site depuis la RN 104.

Qualité architecturale

Les prescriptions en matière d'architecture imposent une intégration dans le grand paysage local avec la prise en compte de référents locaux.

L'objectif est d'offrir une forme urbaine et une architecture attractive qui puissent être une véritable alternative au pavillonnaire et qui réponde à un besoin de relation avec l'extérieur et de contact avec la nature.

Les formes urbaines du futur quartier devront imaginer de nouvelles formes d'habiter et de travailler et seront influencées par la nécessité de ménager des transparences paysagères, constituant également des barreaux « verts » à l'intérieur du quartier et orientés vers la forêt.

Il sera proposé des typologies architecturales variées et intégrées à l'environnement. Pour l'activité le long de la RN104, il sera privilégié une architecture à taille humaine privilégiant constructions basses, lignes horizontales et façades nobles.

Il s'agira également de promouvoir l'innovation technique (bâtiments bioclimatiques et utilisant les énergies renouvelables : solaire thermique et photovoltaïque, bois ou biomasse, géothermie, petit éolien, ...) respectueuse de l'identité du territoire.

Paysage et biodiversité

La biodiversité est présente sur le site dans le caractère agricole des terrains. Le nouveau quartier devra ainsi redessiner une grande trame paysagère pour se réinscrire dans la « trame verte et bleue » du territoire. Il sera créé des masses et maillages végétaux composées de plantations adaptées au climat et au sol. Ces supports de la biodiversité devront s'intégrer dans la « trame verte et bleue » de la commune et se connecter au réservoir de biodiversité que constitue la forêt de Notre Dame.

Il s'agira de réintroduire des trames vertes, des continuums végétaux ou "corridors écologiques", permettant de relier entre eux les espaces arborés, bosquets, lisières et haies vertes, les mares et mouillères existantes.

Par rapport à ces habitats humides (mouillères et mares), des expertises complémentaires avec réalisation de sondages pédologiques permettront de délimiter ces milieux, nécessaires à la réalisation de dossier loi sur l'eau. En amont du projet, il conviendra de réaliser des prospections faunistique et floristique sur un cycle biologique complet afin de pouvoir évaluer plus finement l'importance des populations des différents groupes (amphibiens notamment) et préciser les enjeux de conservation. De même, il conviendra de juger de l'importance des déplacements de grands mammifères.

Il sera créé des espaces publics plantés (jardins partagés, parc urbain,..., zones de rencontre, pour le déroulement d'activités intergénérationnelles entre autres).

Le maillage végétal sera mis en place à l'échelle du quartier et de l'îlot. Le choix préférentiel porte sur la plantation d'essences végétales indigènes, représentatives de la biodiversité locale et favorables à l'habitat des espèces faunistiques locales. Par ailleurs, ces essence végétales ont l'avantage d'être en général moins allergènes que les essences exotiques).

Développement durable

Il s'agit d'étudier la possibilité de mettre en place une démarche « éco exemplaire », dans toutes les composantes de la conception du nouveau quartier, en matière de construction durable.

L'encadrement environnemental du nouveau quartier s'attachera ainsi à répondre aux cibles suivantes :

- **Déplacements** : un quartier relié au reste du territoire permettant une accessibilité privilégiée au centre ville par les transports collectifs et connectés aux modes doux. Ces déplacements propres aux courtes distances seront conçus à partir de la trame végétale.

L'objectif majeur sera de penser autrement les déplacements dans le quartier résidentiel. L'évolution des déplacements sera fondée sur la limitation de la place accordée à la voiture et à son stationnement et sur la priorité aux piétons et aux vélos.

- **Economie des énergies** : développement des réseaux énergétiques, géothermie, conception bioclimatiques des bâtiments, promotion des énergies renouvelables, impact environnemental des matériaux, utilisation de matériaux locaux et écologiques pour la construction : éco-conception, éco-construction,

- **Gestion de l'eau** : traitement écologique des eaux usées, épuration, récupération de l'eau de pluie pour une réutilisation dans le quartier et création de systèmes alternatifs d'assainissement et de gestion des eaux pluviales, masses végétales : noues, fossés drainants, toitures végétalisées ..., porosité des sols pour les stationnements,

- **Préservation de la faune**, limitation de la pollution lumineuse et sonore, essences locales, clôtures adaptées à leurs déplacements, préservation des mares et éventuellement des mouillères sous réserve d'études complémentaires concluant à des enjeux de préservation,...

- **Traitement des déchets** : collecte des déchets sélective, tri, compostage, recyclage, ...