

**DECLARATION D'INTENTION****Articles L.121-18 et R. 121-15 du Code de l'environnement****PROJET DE CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER COMPOSE DE 121  
LOGEMENTS DONT 61 LOGEMENTS SOCIAUX SUR LA COMMUNE DE LESIGNY**

\*\*\*

**MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LESIGNY  
(PLU) ET ADAPTATION DU SAGE DE L'YERRES PAR LE BIAIS D'UNE PROCEDURE  
INTEGREE POUR LE LOGEMENT (PIL)**

La société privée Kaufman & Broad envisage depuis plusieurs années la réalisation d'une opération immobilière. Le programme initial, qui prévoyait la réalisation de 89 logements dont 47 à vocation sociale, a été revu pour densifier l'opération tout en limitant la consommation d'emprise au sol. Le projet prévoit désormais la construction de 121 logements, dont 61 logements locatifs sociaux sur une parcelle cadastrée Section AO n°14 d'une superficie de 30 819m<sup>2</sup> sur la commune de Lésigny (77).

Aussi, elle s'est rapprochée de la mairie afin d'étudier le plan masse, définir le montage de l'opération et travailler de concert la programmation du projet.

De plus, Kaufman & Broad a signé une promesse de vente avec la commune de Lésigny, propriétaire de ladite parcelle.

L'article 1 du règlement actuel du SAGE interdit la réalisation de projets immobiliers sur les zones humides de classe 3, ce qui est le cas du site en question, selon la cartographie en vigueur.

L'article 4 qui encadre les projets impactant une surface de zone humide supérieure à 1000 m<sup>2</sup> et l'article 4 bis qui encadre les projets impactant une surface de zone humide supérieure à 500 m<sup>2</sup> mais inférieure ou égale à 1000 m<sup>2</sup>, issus du règlement du SAGE révisé, applicable lors de l'instruction du dossier, prévoient par dérogation que les projets peuvent être acceptés s'ils sont déclarés d'intérêt général.

La réalisation de ce projet, portant notamment sur la construction de logements sociaux, s'inscrit dans une logique d'intérêt général qui dépasse le cadre du document d'urbanisme de la commune et nécessite la mise en œuvre d'une procédure adaptée prévue par le code de l'urbanisme, la procédure dite intégrée pour le logement.

Les dispositions du code de l'urbanisme au travers de ses articles L.300-6-1 et suivants et L.153-54 et suivants permettent au regard de l'intérêt général d'un projet de procéder après enquête publique à une mise en compatibilité du document

d'urbanisme concerné et si besoin à une adaptation des documents de rang supérieur afin de permettre la réalisation de l'opération projetée.

Aussi, le Conseil municipal de la commune de Lésigny a voté une délibération le 30 janvier 2025 afin de prescrire une procédure intégrée pour le logement au titre de l'article L.300-6-1 du code de l'Urbanisme afin de permettre par la mise en compatibilité du PLU et l'adaptation du SAGE de l'Yerres à la réalisation de ce projet qui présente un intérêt général pour la commune.

Il convient de préciser que la mise en compatibilité du PLU porterait, en substance, sur la rédaction du PADD si nécessaire, sur la rédaction de l'OAP (en raison de l'évolution du nombre de logements sociaux), sur le zonage du terrain de compensation (actuellement en zone N).

Toutefois, nous soulignons qu'il n'y a aucune remise en cause des principes fondamentaux ayant guidé les choix concernant l'élaboration du PLU actuel, notamment en matière d'environnement et de développement durable.

Au regard de la réglementation, la personne responsable du plan ou le maître d'ouvrage du projet peut lorsqu'il n'est pas soumis à la concertation obligatoire, soit prendre l'initiative d'organiser une concertation préalable (article L.121-15-1 du Code de l'environnement), soit publier avant le dépôt de la demande d'autorisation une déclaration d'intention (article L.121-18 et R.121-25 du code de l'environnement).

Le contenu d'une déclaration d'intention est défini à l'article L.121-18 du code de l'environnement qui dispose que la déclaration d'intention « comporte les éléments suivants » :

- 1/ *Les motivations et raisons d'être du projet ;*
- 2/ *Le cas échéant, le plan ou le programme dont il découle ;*
- 3/ *La liste des communes correspondant au territoire susceptible d'être affecté par le projet ;*
- 4/ *Un aperçu des incidences potentielles sur l'environnement ;*
- 5/ *Une mention, le cas échéant, des solutions alternatives envisagées ;*
- 6/ *Les modalités déjà envisagées, s'il y a lieu, de concertation préalable du public.*

Les modalités de publicité de ladite déclaration sont fixées à l'article R.121-25 du code de l'environnement.

Conformément aux dispositions des articles L.121-17 et suivants et R.121-26 du code de l'environnement, un droit d'initiative est ouvert au public pour demander au préfet de Seine-et-Marne l'organisation d'une concertation préalable.

Ce droit peut être exercé dans un délai de deux mois à compter de la publication de ladite déclaration d'intention. Le représentant de l'Etat décide de l'opportunité d'organiser une concertation préalable selon les modalités des articles L.121-16 et L.121-16-1 et, dans ce cas, fixe la durée et l'échelle territoriale de la participation qui sera mise en œuvre au regard des principaux impacts environnementaux et des retombées socio-économiques attendus.

Sa décision est motivée et rendue publique dans un délai maximum d'un mois à compter de la réception de la demande. En l'absence de décision explicite dans ce délai, le représentant de l'Etat est réputé avoir rejeté la demande.

Le projet a fait l'objet d'un dossier de déclaration d'intention publiée entre le 12 juin 2025 et le 13 août 2025 sur le site de la préfecture sur la base d'une programmation de 89 logements dont 24 maisons individuelles. Ce dossier n'a pas fait l'objet de remarque.

Toutefois, dans le souci d'améliorer le ratio de densification à l'hectare et la préservation des sols tout en respectant le pourcentage d'emprise au sol raisonnable applicable au règlement du PLU, le projet a évolué en prévoyant 121 logements collectifs dont 61 sociaux.

#### ❖ **Les motivations et raisons d'être du projet ; le plan dont il découle :**

Le projet se situe sur la ville de Lésigny, sur la frange Est du département de la Seine-et-Marne (77), à 35 km au sud-est de Paris.

Le projet est envisagé sur la parcelle cadastrée Section AO n°14, située au centre du territoire de la ville de Lésigny à l'entrée de la ville, rue de Pontault. Il est desservi par le rond-point de l'Europe en prolongement du centre-bourg, bordé au sud par la route de Pontault, à l'ouest par la Francilienne, au nord par la Forêt domaniale de Notre-Dame et à l'est par des terrains appartenant à l'Office National des forêts. Il est au carrefour d'enjeux urbains : liaison directe entre le centre-bourg et l'accès à la Forêt domaniale Notre-Dame.



Plan de situation

- **Le choix du site :**

A Lésigny, le parc de logements se caractérise par une forte homogénéité des produits, tant en termes de typologie que de financement : grands logements (4 pièces et plus), peu d'appartements, peu de logements locatifs et un parc social insuffisant.

Or, la commune doit répondre à des besoins variés, à la fois pour améliorer les parcours résidentiels des habitants sur son territoire et encourager une mixité et une diversité sociale.

De plus, la municipalité se doit de mettre tout en œuvre afin de se rapprocher de l'objectif fixé par la loi SRU en matière de logements locatifs sociaux : soit 25% des résidences principales – alors que le taux de 13,7 % était observé au 1er janvier 2026 pour Lésigny, soit un total de 308 logements sociaux.

Le secteur de la plaine de Maison Blanche à Lésigny était identifié par le SDRIF en tant que zone à urbaniser, de longue date. Dans le cadre de la loi SRU, cette zone située également en bordure de la Francilienne, de l'autre côté de la parcelle AO n°14, était vouée à accueillir plusieurs centaines de logements sociaux. La ville de Lésigny envisageait alors 100% de l'urbanisation en logement social. Ce projet d'urbanisation était mentionné dans les contrats de mixité sociale (CMS) de la commune depuis le début, lorsque ceux-ci étaient initiés et contractualisés par les services de l'Etat. Toutefois, suite à l'approbation du SDRIF-E et au retrait des pastilles d'urbanisation sur le secteur de Maison Blanche il n'est plus possible d'envisager une urbanisation sur ce secteur

Cependant, en raison de l'objectif Zéro artificialisation nette (ZAN), les terres agricoles (zone A du PLU) concernées n'ont plus vocation à être urbanisées. La commune, par

le biais de son intercommunalité (Communauté de communes « Les Portes Briardes entre Villes et Forêts »), dans le cadre de la révision du Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) en SDRIF environnemental (SDRIF-E), a exprimé sa volonté de retirer les pastilles d'urbanisation de la plaine de Maison blanche en notifiant sa demande à la Région. Il a été adopté par la Région le 11 septembre 2024 et approuvé par décret en Conseil d'Etat le 10 juin 2025 (n°2025-517).

La loi climat et résilience du 22 août 2021 introduit la notion de Zéro Artificialisation Nette des sols (ZAN) comme un objectif à atteindre en 2050, avec un premier objectif intermédiaire de réduction de moitié du rythme de la consommation d'espaces dans les dix prochaines années.

Par ailleurs, Lésigny est caractérisée par un taux de foncier disponible très faible, avec plus d'un quart de sa superficie couverte par des forêts, des espaces agricoles importants également, une urbanisation stabilisée autour de nombreuses copropriétés pavillonnaires, les marges de protection des lisières de forêts, des servitudes de canalisations de gaz, des servitudes de lignes haute tension, la Francilienne qui traverse la commune entraînant une marge de recul pour les constructions, et des secteurs sont en zones inondables en raison de la présence du réveillon, affluent de l'Yerres.

La commune de Lésigny ne dispose pas d'une capacité de densification suffisante. Les différents secteurs de la commune sont en copropriétés pavillonnaires et ne se prêtent pas à la densification urbaine. Un droit de Préemption Urbain renforcé est en vigueur sur l'ensemble du territoire communal et les règlements des multiples copropriétés ne sont pas compatibles avec cette approche. Il n'existe pas de poche d'urbanisation avec du foncier disponible en agglomération et enfin, le centre-ville, particulièrement ciblé dans le cadre du droit de préemption urbain renforcé établi sur la commune, ne dispose pas de dents creuses et atteint déjà plus de 50% de mixité sociale. De plus, les projets, au cas par cas, de rénovation du bâti en centre-ville et de découpage des parcelles, doivent prendre en compte les complexités entraînées par le périmètre ABF en raison de l'église du village, ainsi que les servitudes d'espaces boisés classés (EBC) et espaces verts protégés à proximité, qui limitent la constructibilité de certaines parcelles.

Aussi, le renouvellement urbain ne constitue pas une option envisageable sur le territoire de Lésigny en l'absence de friches urbaines.

La commune cherche donc à favoriser la production d'une offre variée en termes de typologie et de statuts d'occupation de manière à offrir un choix élargi en matière d'habitat.

Conformément à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation – OAP secteur de la route de Pontault – inscrite au PLU, la commune a pour objectif de constituer un

nouveau quartier résidentiel sur le site objet des présentes avec la mise en valeur de cette entrée de ville, ainsi que l'entrée de forêt.

La parcelle cadastrée section AO n°14, appartenant à la commune de Lésigny depuis 2013, a toujours eu vocation à être urbanisée. Auparavant, lors de l'essor de Marne-la-Vallée et du Parc Disneyland, elle devait accueillir des constructions destinées à un hébergement hôtelier, puis, une zone mixte entre logements et activités, enfin, uniquement de l'habitat au regard des obligations légales dans le cadre de la loi SRU et du besoin crucial de production de logements.

Les activités successives exercées historiquement puis le manque d'attention donnée à cette parcelle a conduit à la création d'une friche naturelle et une zone humide qui a fini par accueillir une certaine biodiversité en raison de la proximité avec la forêt domaniale de Notre-Dame.

Cette parcelle, en continuité du centre-ville, est située à proximité des commerces et des services publics. En ce sens, le site est stratégiquement situé pour accueillir une mixité sociale importante.

Néanmoins, si la parcelle représente près de 3 hectares, l'emprise de constructibilité est réduite compte tenu de la marge de recul par rapport à la Francilienne et de la lisière de la forêt de Notre-Dame, protégée. Il n'y a pas d'autre site présentant des qualités urbaines équivalentes sur la commune de Lésigny : il s'agit de la seule zone 1AU (urbanisable immédiatement) définie par le PLU de Lésigny.

Enfin, il convient de mentionner que ce projet constituera le dernier grand projet d'urbanisation sur la commune puisqu'aucune autre zone du territoire n'a vocation ou potentiel à accueillir un projet immobilier important.

- **Les caractéristiques du projet :**

Afin de répondre aux enjeux de la commune, le projet prévoit :

- Le respect de la densité brute de 35 logements par ha ;
- Plus de 50% de logements locatifs sociaux ;
- Une mixité de formes bâties et de tailles de logements ;
- Le respect de 30% d'emprise au sol selon le PLU.

L'emprise au sol actuel des bâtiments et annexes projetés est de 4763 m<sup>2</sup>. Il nous faut donc une superficie minimale de terrain de 15 877 m<sup>2</sup> (4763 / 0,30).

Voici les différentes densités à l'hectare dans la nouvelle version de projet (121 logements collectifs) :

- Assiette foncière de 30 819 m<sup>2</sup> (totalité de la parcelle A0 14) : 39 logements / ha (121/3,1)

- Assiette foncière de 15 877 m<sup>2</sup> (Parcelle après division possible sur le projet actuel) : 76 logements / ha (121 / 1,5877)

Cette version du plan masse est donc conforme aux objectifs de densité.

Le projet prévoit la construction de 121 logements, répartis comme suit :

- 61 logements collectifs sociaux distribués en 3 bâtiments, allant du 2 pièces au 4 pièces ;
- 60 logements collectifs accession distribués en 3 bâtiments, allant du 2 pièces au 4 pièces ;

Le gabarit des bâtiments collectifs sera de R à R + 2, avec une hauteur maximale de 8,5 m. Ce type de construction permet à la fois de répondre à l'enjeu de densification des constructions du projet, tout en garantissant une bonne insertion du projet dans son contexte urbain et paysager.

Ces bâtiments collectifs seront principalement positionnés sur la façade urbaine du projet, c'est-à-dire sur la route de Pontault. Leurs façades seront traitées avec des hauteurs de faitage et des séquences variées : loggias et terrasses en creux, lucarnes classiques, avec fronton ou croupe.

L'accès au site se fera par le rond-point de l'Europe.

La voie de desserte comprendra des trottoirs séparés et protégés de la chaussée par des arbres et des bandes plantées, afin de permettre des déplacements piétons et cyclables agréables et sécurisés.

Une liaison douce vers la forêt sera également créée.

En termes de stationnement, il sera créé :

- Des places de stationnement intégrées à la fois en extérieur et au sein d'un parking silo pour les logements ;
- Quelques places éventuellement réservées à disposition des visiteurs.



Plan masse du projet

En tout état de cause, afin de répondre aux enjeux environnementaux, des ajustements seront prévus sur le plan masse afin de mieux éviter ou réduire l'impact de l'urbanisation sur ce milieu sensible.

❖ **La liste des communes correspondant au territoire susceptible d'être affecté par le projet :**

La commune de Lésigny (77) est la commune susceptible d'être affectée par le projet de construction du projet immobilier composé de 121 logements dont 61 logements sociaux et par la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et de l'adaptation du SAGE de l'Yerres révisé et approuvé le 17 septembre 2025 par arrêté interprefectoral n°2025/DDT/SEPR/172.

### ❖ Un aperçu des incidences potentielles sur l'environnement :

Les incidences potentielles du projet, de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et de l'adaptation du SAGE de l'Yerres ont été étudiées au regard de la localisation et des caractéristiques du projet. Ces incidences sont reprises ci-dessous, avec les premières pistes des mesures envisagées pour les Eviter, Réduire ou les Compenser (ERC).

Il convient de préciser que la séquence ERC consiste dans un premier temps à éviter au maximum les impacts sur l'environnement et la biodiversité, puis à réduire les impacts qui n'ont pas pu être évités en dernier recours, à compenser les impacts qui n'ont pu ni être évités, ni réduits.

#### 1/ Zone humide/ loi sur l'eau :

Le diagnostic zone humide réalisé en 2018 montre que l'intégralité de la parcelle est en zone humide conformément aux textes en vigueur.

L'impact sur la zone humide sera fort et direct. L'ensemble des espèces liées à la zone humide seront impactées (faune et flore). La fonctionnalité de la zone humide sera également impactée (perte des services écosystémiques : épuration, stockage et infiltration des eaux, accueil de biodiversité...).

Des impacts indirects pourront être provoqués lors de la phase travaux, notamment des pollutions des eaux de surface et de la nappe par des sédiments et des hydrocarbures.

Nous serons particulièrement attentifs au traitement de la gestion des eaux de pluie dans le dossier. Nous respecterons les prescriptions du SDAGE Seine Normandie 2022 – 2027 mais également celles du SAGE de l'Yerres en cours de révision par la CLE de l'Yerres (notamment celles de son PAGD).

L'intégralité de ces éléments sera reprise dans notre dossier de demande d'autorisation au titre de la « Loi sur l'Eau ». Le projet est concerné par les rubriques suivantes de l'article R 214-1 du code de l'environnement :

- Relative aux piézomètres ;
- 2.1.5.0 Gestion des eaux pluviales ;
- 3.3.1.0 relative aux zones humides.

#### 2/ Espèces protégées :

Des inventaires faunes et flore ont été réalisés en 2016 puis en 2022. Sur ce point, il a été relevé ce qui suit :

- Habitats naturels, flore et zones humides :

Aucun habitat d'intérêt communautaire n'a été identifié au sein du projet. En revanche la Forêt domaniale de Notre-Dame correspond à une Hêtraie-chênaie, habitat d'intérêt communautaire « 9130 – Hêtraies de l'Asperulo-Fagetum ».

Aucune espèce patrimoniale n'a été observée au sein de l'aire d'étude. En revanche, une espèce patrimoniale a été observée au sein de l'aire d'étude Immédiate, soit l'aire d'étude à laquelle s'ajoute une zone tampon de 100 mètres (Gesse hérissée *Lathyrus hirsutus*).

Trois espèces exotiques envahissantes ont été recensées au sein de l'aire d'étude impactée dont deux sont avérées (*Robinia pseudoacacia* et *Galega officinalis*) et une est potentielle (Laurier-cerise *Prunus laurocerasus*).

Aucune espèce végétale protégée au niveau national (au titre de l'arrêté du 31 août 1995) ou régional (au titre de l'arrêté du 11 mars 1991 fixant la liste des espèces végétales protégées en région Ile-de-France, complétant la liste nationale), ou figurant sur les listes annexes de la Directive Habitats-Faune-Flore, n'a été observé lors des investigations de terrain.

- Faune (oiseaux, chauves-souris, mammifères, insectes, amphibiens et reptiles) :

• Oiseaux :

Les études de terrain ont permis de confirmer la présence de 48 espèces d'oiseaux dont 35 sont protégées, 12 sont patrimoniales, six sont vulnérables d'après les listes rouges régionales ou nationales et deux sont d'intérêt communautaire au titre de la Directive Oiseaux. Aucune espèce n'est déterminante de ZNIEFF.

Les espèces contactées sont majoritairement des espèces communes et très communes inféodées aux milieux arborés et également présentes dans les parcs et jardins. On retrouve également quelques espèces forestières strictes, en particulier dans le nord et des espèces anthropophiles et de milieux ouverts dans la clairière à l'est et au sud. Enfin quelques espèces de lisières et de fourrés sont également présentes dans les lisières abusives.

Les enjeux avifaunistiques sont faibles dans le boisement et modérés dans les lisières sud et ouest.

Le projet entrainera la destruction des sites de repos, d'alimentation, de halte migratoire et/ou de reproduction des espèces des deux cortèges (Les espèces anthropophiles vivant proche de l'Homme, dans les jardins et les bâtiments et qui peuvent s'alimenter dans les espaces herbacées des bords de route et se poser dans les arbres et arbustes ainsi que les espèces inféodées aux lisières et aux boisements :

elle se reproduisent, s'alimentent et se reposent dans ces habitats. Elles sont sédentaires, migratrices ou hivernantes).

Certaines espèces pourront coloniser les jardins nouvellement créés, mais dans une moindre abondance par rapport à l'état initial. Ces espèces sont les plus adaptables et donc, d'une manière générale, très communes et non menacées.

En cas de travaux en période de reproduction, les travaux pourraient entraîner la destruction de nichées et d'adultes au nid.

En période de nidification, la présence d'engins de chantier pourrait provoquer l'abandon des nichées. Hors période de reproduction, les travaux entraîneront le dérangement des espèces présentes qui devront trouver de nouveaux sites d'alimentation et de repos. Les impacts resteront toutefois moindres qu'en période de reproduction.

Les espèces de la partie nord de l'AEI (forêt domaniale) seront également sensibles au dérangement en phase travaux (bruits, lumière, poussière, vibrations...).

- Chauve-souris :

Les inventaires chiroptérologiques ont mis en évidence la présence de 11 espèces de chauves-souris. En revanche, en 2021, deux espèces d'intérêt communautaire ont été détectées : le Grand Murin et le Murin à oreilles échancrées. Le Murin de Natterer et le Murin de Daubenton n'ont pas été contactés à nouveau.

Les enjeux chiroptérologiques concernent principalement les parcelles forestières et leurs lisières où, plus particulièrement, la Pipistrelle commune chasse. Les autres espèces sont détectées de manière sporadique en déplacement, notamment en lisière du boisement.

Par conséquent, les enjeux chiroptérologiques sont principalement concentrés au sein du massif forestier qui constitue une zone de chasse privilégiée par les chiroptères. Les franges de ce massif forestier subissent vraisemblablement une pression anthropique (circulation routière, éclairage public...) trop importante.

L'emprise du projet concerne notamment les habitats forestiers qui concentrent l'activité des chauves-souris. Les habitats qui subiront un impact seront donc ceux exploités en chasse par les chiroptères.

Compte tenu de la faible intensité des déplacements en périphérie du boisement, le projet n'aura pas d'impact significatif sur les ruptures ou l'altération des voies de déplacement des espèces contactées.

Aucun arbre gîte potentiel n'a été localisé au sein de l'emprise du projet. Les arbres les plus favorables se trouvent en périphérie de l'emprise des aménagements. Par

conséquent, le projet ne provoquera pas de dérangement sur les espèces arboricoles présentes au sein du massif forestier.

Un dérangement temporaire peut être occasionné d'une part par la circulation d'engins et de personnel la nuit et d'autre part par les dispositifs d'éclairage nocturne du chantier.

- Mammifères, insectes, amphibiens et reptiles :

Concernant les insectes, huit espèces sur trente identifiées sont patrimoniales : six espèces déterminantes de ZNIEFF (le Criquet marginé *Chorthippus albomarginatus*, le Demi-Deuil *Melanargia galathea*, le Petit Mars Changeant *Apatura ilia*, le Petit sylvain *Limenitis camilla*, la Piéride de la Rave *Pieris rapae*, et le Tristan *Aphantopus hyperantus*, une espèce classée quasi menacée à l'échelle régionale (le Gomphe à forceps *Onychogomphus forcipatus*), une espèce classée vulnérable à l'échelle régionale (la Thècle du Prunier *Satyrium pruni*). Les enjeux associés à ces espèces sont concentrés dans les friches herbacées, les fourrés arbustifs ainsi que les lisières forestières, habitats utilisés par l'entomofaune (chasse, pollinisation, reproduction...). Peu d'espèces ont été observées dans les boisements.

Pour ce qui est des reptiles, deux espèces ont été observées : la Couleuvre helvétique *Natrix helvetica* et le Lézard des murailles *Podarcis muralis* protégés en France métropolitaine par l'article 2 de l'arrêté du 8 janvier 2021 ainsi qu'inscrit à l'annexe IV de la directive « habitats, faune, flore » (le Lézard des murailles *Podarcis muralis* uniquement). La Couleuvre helvétique *Natrix helvetica* utilise notamment la friche herbacée à l'est de l'aire d'étude impactée pour la régulation thermique. Le Lézard des murailles *Podarcis muralis*, quant à lui, a été observé à la limite sud et sur des trottoirs en dehors.

Les amphibiens sont présents sur cette aire d'étude avec plusieurs espèces patrimoniales identifiées. Six espèces d'amphibiens ont été identifiées sur l'aire d'étude impactée. Parmi ces espèces, nous retrouvons une espèce déterminante de ZNIEFF (le Triton ponctué *Lissotriton vulgaris*), six espèces protégées à l'échelle nationale par les articles 2, 3 ou 4 de l'arrêté du 8 janvier 2021 (toutes les espèces identifiées soit la Grenouille agile *Rana dalmatina*, la Grenouille rousse *Rana temporaria*, la Salamandre tachetée *Salamandra salamandra*, le Triton palmé *Lissotriton helveticus* et le Triton ponctué *Lissotriton vulgaris*), deux espèces inscrites aux annexes IV/V de la directive « habitats, faune, flore » (respectivement la Grenouille agile *Rana dalmatina* et la Grenouille rousse *Rana temporaria*) et une espèce « quasi-menacée » à l'échelle nationale (le Triton ponctué *Lissotriton vulgaris*). Le Crapaud commun *Bufo bufo* a été observé en dehors, mais les milieux de l'aire étudiée conviennent à cette espèce. Il y est donc potentiellement présent.

Huit espèces de mammifères terrestres ont été identifiées dans l'étude. Parmi ces espèces, nous y retrouvons deux espèces protégées à l'échelle nationale par l'arrêté du 23 avril 2007 (l'Écureuil roux *Sciurus vulgaris* et le Hérisson d'Europe *Erinaceus europaeus*). Ils se servent de l'aire d'étude impactée pour s'y déplacer, s'y nourrir et/ou s'y reproduire.

Lors de la réalisation du projet, les habitats de l'autre faune (insectes, reptiles et amphibiens) seront détruits. L'impact sur l'autre faune sera direct et permanent avec une disparition des biotopes favorables aux cycles biologiques des espèces.

De plus, certains de ces habitats, en périphérie de l'emprise du projet, pourront être altérés par le passage des véhicules de chantier et les pollutions. Cette altération pourra entraîner une baisse de la qualité de ces habitats et impacter négativement les populations locales (notamment des pollutions des eaux de surface et de la nappe par des sédiments et des hydrocarbures). Des inventaires et suivi de ces habitats devront être prévus.

Sur l'emprise du projet, la quasi-totalité des œufs, des larves et des adultes de reptiles et d'amphibiens, y compris des espèces protégées, sera détruite lors des travaux. Certains mammifères terrestres pourront également être tués lors des travaux, notamment le Blaireau européen *Meles meles* omniprésent qui, en cas de dérangement, se terre au fond de son terrier.

Des individus de la petite faune, attirés par les habitats créés par les travaux (ornières, tranchées en eau...), pourront également être détruits par les activités.

Les travaux entraîneront un dérangement des espèces présentes sur le site et en périphérie, notamment des mammifères terrestres.

Les mesures prises sont les suivantes :

- En évitement :

- Adapter les périodes de travaux sur l'année
- Ne pas effectuer de travaux de nuit et proscrire l'éclairage nocturne

- En réduction :

- Limiter ou adapter la position de l'emprise des travaux
- Gestion écologique du chantier
- Lutter contre les espèces exotiques envahissantes
- Création d'une litière étagée
- Limiter les pièges pour la petite faune
- Mesures d'effarouchement ou de déplacement du Blaireau européen en amont des travaux (d'août à janvier)

- Mise en place d'une campagne de sensibilisation des habitants aux enjeux écologiques
- Mise en place d'un règlement de copropriété adapté
- Installer un éclairage raisonné et adapté

- En compensation :

Au regard du projet, de sa situation et de l'impact sur la biodiversité, une attention plus particulière est portée sur la mesure de compensation. Elle consiste à compenser les zones humides détruites (2,1 ha), par la restauration et création de 7,82 ha de zones humides sur une autre parcelle située sur la commune de Lésigny, à 200 m à l'ouest du site impacté, sur le même bassin versant que le site impacté

Une nouvelle fois, nous rappelons que la compensation ne se substitue pas aux mesures d'évitement et de réduction. Elle intervient en dernier recours, sur ce qui n'a pas pu être évité, ni réduit.

La municipalité dispose de la maîtrise foncière et d'une part elle s'est engagée à le sanctuariser pour une durée de 30 ans. Ainsi, il est proposé une gestion extensive et un suivi du site sur une durée équivalente, afin de pérenniser le site de compensation et d'acquérir des connaissances. Il fera également l'objet d'un diagnostic précis décrit dans le volet écologique de l'étude d'impact.

- En accompagnement :

- Gestion adaptée des espèces exotiques envahissantes en périphérie du projet (Galéga, Laurier palme, etc.)
- Intégrer des nichoirs à Moineaux domestiques aux bâtiments dès la conception des ouvrages
- Intégrer des gîtes aux bâtiments dès la conception des ouvrages
- Mettre en place un îlot de vieillissement

En tout état de cause, nous nous engageons à approfondir et définir davantage de mesures d'évitement et de réduction, visant notamment à prélever et déplacer les individus, ainsi qu'à éloigner les espèces à enjeux.

### **3/ Défrichage :**

La zone d'étude de l'opération est en grande partie recouverte par un boisement de type Frênaie-Chênaie pédonculée méso-hygrophile (code CORINE Biotopes 41.23). Le projet entraînant la destruction totale et définitive de cet espace boisé, la

procédure relative au défrichement impose de préciser la surface de zone boisée relevant du régime de défrichement :

La surface de la zone boisée à prendre en compte dans le dossier est de 1 ha 55a et 30 ca.

Le projet relève d'une procédure de demande d'autorisation de défrichement. Un dossier dédié sera consacré à cette demande.

#### **4/ Santé et cadre de vie :**

##### - Qualité de l'air :

La station d'AIRPARIF la plus proche se situe à Noisy-le-Grand. Il n'existe donc pas de mesure spécifique sur la ville de Lésigny. L'appréciation de la qualité de l'air ne peut donc se faire que par comparaison et extrapolation.

Selon la Direction Départementale des Territoires, la qualité de l'air sur la commune résulte principalement de la pollution « de fond » de la région parisienne et de la pollution locale d'origine routière provenant en grande partie du trafic supporté par la RN 104 et la RD354.

Les émissions des véhicules, automobiles et avions (monoxyde de carbone, monoxydes d'azotes, hydrocarbures, particules) sont en corrélation avec la vitesse et le temps de parcours. Les engorgements de circulation automobile provoquent plus d'émissions qu'une circulation fluide. La pollution de l'air, notamment en raison de la formation de polluants secondaires (l'ozone) peut provoquer des irritations des voies respiratoires.

Le territoire communal ne semble pas présenter de caractéristiques pouvant influencer significativement la pollution de fond. La densité du réseau routier n'est pas exceptionnelle par rapport au reste de la région.

##### - Ambiance sonore

La principale nuisance sur la commune est le bruit lié aux infrastructures routières. La voie la plus bruyante est la Francilienne (catégorie 1, la plus bruyante), elle impacte l'emprise du projet tout comme la route de Pontault (catégorie 3).

Une étude acoustique approfondie sera prévue pour définir les impacts sur le projet et les mesures à intégrer pour les limiter.

- Sites et sols pollués

Il y a 3 sites BASIAS (Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service), mais aucun site BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif) sur la commune d'étude. Ces sites ne concernent pas directement le secteur de projet.

Le site est en partie :

- en « zone potentiellement sujette aux inondations de caves » d'après les données disponibles sur le site Géorisques
- en zone de vulnérabilité intrinsèque de la nappe de Champigny élevée, d'après les données de l'association AQUI'Brie.

Aussi, le risque de remontée d'eau souterraine et le risque de pollution de ces eaux sont des enjeux sur le site. Il conviendra donc de définir des mesures pour éviter des pollutions des eaux de surface (par ruissellement des eaux pluviales polluées notamment).

Un diagnostic de pollution des sols a été réalisé sur site en 2016 par l'entreprise Sefia, dans le cadre du dossier cas par cas.

Les analyses ont permis de constater la présence d'Arsenic dans des concentrations qui ne respectent pas le critère K3 établi par la FNADE. Toutefois, les dosages menés sur éluat dans le cadre des tests de lixiviation ont permis de constater le potentiel migratoire nul à négligeable des métaux toxiques, notamment de l'Arsenic. En revanche, les analyses ont montré la présence de Sulfates dans l'échantillon Ep6 et de composés solubles dans les échantillons Ep5/Ep6 dans des proportions supérieures à ce qui est admissible au regard de l'arrêté du 12 décembre 2014. Dans la mesure où le critère de fraction soluble est le seul à être concerné pour Ep5, les clauses particulières de l'arrêté permettent de considérer cet échantillon comme inerte (les concentrations en sulfates et en chlorures sont conformes).

La phase chantier du projet est susceptible d'avoir des incidences négatives sur :

- La propreté du site (fuites issues des engins de chantier, salissures ou boues sur les chaussées) ;
- La qualité de l'air et des odeurs (opérations de terrassement, déblais-remblais mettant en mouvement des particules fines, gaz d'échappement des engins de chantier, émission de poussières en période sèche) ;
- La production de déchets issus des travaux ;
- Les incidences potentielles du projet sur la sécurité des personnes concernent principalement l'accident de chantier ou l'accident de la circulation ;
- Des vibrations de basse fréquence sont produites par les engins de chantier et sont toujours associées à des émissions sonores. Des vibrations de haute ou

moyenne fréquence sont produites par les outils vibrants et les outillages électroportatifs.

En phase de travaux, le projet ne présente pas d'impacts particuliers sur la production d'émissions lumineuses, sur le risque industriel et le transport de matières dangereuses.

Les mesures prises sont les suivantes :

- Afin de réduire les risques de pollution en phase du chantier, il convient de prendre en compte des mesures d'ordre organisationnel et de veiller au respect des règles de l'art. Ces mesures seront mentionnées dans le cahier des charges des consultations d'entreprises. Leurs méthodes de travail devront répondre aux exigences de réduction des nuisances des travaux sur l'environnement ;
- Aucun entretien nécessitant de manipuler des huiles ne sera effectué sur le site ;
- Le stationnement des véhicules du personnel sera cantonné et optimisé afin de produire le moins de gêne ou nuisance possible dans les rues voisines ;
- Pendant toute la durée du chantier, les entrepreneurs prendront toutes les mesures nécessaires pour que le site du chantier ainsi que chaussées et trottoirs à proximité ne soient pas souillés par l'exécution des travaux. Un entretien régulier du chantier et de ses abords sera effectué ;
- La production de poussières pourra être limitée en évitant les prestations génératrices de poussière les jours de vents ou bien par humidification des voies de circulation. Des aspersion régulières du sol, en période sèche, seront pratiquées ;
- Pour le transport des matériaux (que ce soit en dehors ou sur le chantier), les itinéraires seront organisés de manière à limiter les risques d'accident sur la voirie, afin d'éviter tout risque de déversement de produit ou matériaux, susceptibles de détériorer la qualité de l'air. Le va-et-vient de transit évitera, autant que possible, la zone du centre-bourg de Lésigny ; facilité par la proximité de l'embranchement avec la Francilienne ;
- Afin d'assurer la salubrité publique sur le périmètre du site et à ses abords, le chantier devra suivre la réglementation en vigueur avec le respect des mesures suivantes :
  - Ne pas brûler de déchets sur site ;
  - ne pas enfouir ou utiliser en remblais des déchets banals et dangereux ;
  - débarrasser le site de tous les déchets qui auraient pu être emportés par le vent ou qui auraient pu être oubliés sur place ;
  - tenir la voie publique en état de propreté ;
  - mettre en place des poubelles et bennes sur le site, adaptées aux besoins et à l'avancement du chantier ;
  - bâcher les bennes contenant des déchets fins ou pulvérulents.

- la production de déchets sera réduite à la source autant que possible (systèmes constructifs, béton prêt à l'emploi, utilisation des quantités au plus juste...);
- toutes les possibilités de réemploi des terres sur le site lui-même seront étudiées de manière à limiter la création de volumes à évacuer de l'emprise du site (évacuation en filière appropriée si nécessaire);
- le personnel de chantier sera équipé de protections individuelles adéquates (protections auditives, visuelles, casques, gants, pantalons et chaussures de protections, etc.). Les entreprises titulaires du marché devront vérifier que ces protections sont bien portées;
- les entreprises mettront tout en œuvre pour éviter les chutes de matériel et pour prévenir tout risque de chute pour le personnel;
- les intervenants seront sensibilisés aux risques sanitaires liés à la manipulation de certains produits et matériaux, ainsi que sur les règles de sécurité élémentaires;
- un maximum de précautions pour limiter le bruit sera pris par les entreprises présentes sur le chantier. Les entreprises ont pour obligation de travailler avec du matériel en bon état, conforme à la réglementation. Des engins insonorisés devront être utilisés;
- les mesures mises en œuvre dans le cadre de la prévention des nuisances acoustiques contribueront à réduire l'incidence des vibrations sur les populations riveraines.

Tout projet d'urbanisation induit une production d'émissions polluantes dans l'atmosphère et des consommations énergétiques supplémentaires liées à l'augmentation du trafic routier et aux constructions elles-mêmes :

- la création d'une nouvelle zone urbanisée va générer une augmentation du trafic routier depuis cette zone. A partir des 121 logements envisagés, l'estimation porte sur un parc de 109 véhicules;
- Le projet immobilier a retenu l'hypothèse de création de 121 logements avec une densité de 76 logements à l'hectare sur l'emprise à urbaniser. La ville de Lésigny comptant 2 880 logements (INSEE, 2016), les émissions liées aux nouveaux logements représenteront environ 4 % des émissions communales liées au résidentiel/tertiaire. Les émissions des nouveaux logements liés au résidentiel/tertiaire du projet immobilier représenteraient donc environ moins de 1 % des émissions communales totales (donnée indicative);
- Les effets potentiels sur l'environnement sonore de l'opération concerneront :
  - L'impact du projet sur son environnement (trafic routier engendré par les flux de circulation de la zone);
  - Les nuisances sonores potentiellement subies par les futurs riverains : classement d'une partie du site du projet en secteur

affecté par le bruit, lié à la Francilienne (infrastructure de catégorie 1) et la route de Pontault (infrastructure de catégorie 3).

Les mesures prises sont les suivantes :

- Les mesures de réduction telles que la limitation du nombre et du flux de véhicules, passant par une priorisation des modes de transport doux peuvent être profitables afin de limiter les émissions de polluants à la source, et donc leur impact sur la santé des riverains ;
- En tenant compte de la réglementation thermique RE2020 seuil 2025 qui sera respectée par les bâtiments du projet,
- Les bâtiments de collectifs, situés le long de la route de Pontault, verront leur limite de propriété bénéficier d'un espace tampon afin de maintenir une distance d'éloignement avec la chaussée. Ces logements, construits dans un secteur affecté par le bruit présenteront un isolement acoustique minimal contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres.

### **3/ Les vestiges archéologiques :**

Il appartient à la Direction des Affaires Culturelles (DRAC), et plus particulièrement au Service régional de l'Archéologie (SRA), de se prononcer sur la nécessité ou non, d'établir sur un projet une prescription de diagnostic archéologique.

Dans le cas où une découverte archéologique survient pendant les travaux, elle sera déclarée puis conservée (mise en place d'une réserve au droit des fouilles). Il appartiendra alors au Service Régional de l'Archéologie d'entreprendre une fouille complémentaire ou de classer le dossier. Les objets découverts relèvent du bien commun et demeurent pleinement sous la propriété de l'Etat.

#### **❖ Les modalités déjà envisagées, s'il y a lieu, de concertation préalable du public :**

Aucune concertation n'est prévue à ce jour ; c'est pour cela que la déclaration d'intention est retenue.

Aussi, il n'est pas prévu de modalités de concertation autres que celle qui pourraient être demandées dans le cadre du droit d'initiative exercé par le Préfet.

De septembre à octobre 2019, une concertation préalable avait été organisée pour ce projet alors même que la programmation était différente.

Dans ce cadre, il avait été fixé les modalités suivantes :

- Information sur l'avancement de la procédure sur le site internet de la Ville ;
- Organisation d'une exposition sur le projet durant un mois au travers de deux panneaux de concertation ayant vocation à expliquer les enjeux du site et les principes du projet ;
- Mise à disposition du public d'un registre permettant la formulation d'observation et de propositions ;
- Concertation avec les services de l'Etat et les Personnes Publiques Associées ;
- Au plus tard 15 jours avant l'organisation de la concertation préalable, un avis comportant les informations mentionnées à l'article R.121-19 du Code de l'Environnement avait été publié. Cet avis avait été publié sur le site internet de la Commune.

Cette concertation n'avait fait l'objet d'aucune remarque.

Ce principe d'organisation peut être repris au regard du projet actuel si le préfet venait à prescrire une concertation préalable.

.....

**Au regard de l'ensemble de ces éléments, la présente déclaration d'intention porte sur le projet de construction d'un ensemble immobilier de 121 logements dont 61 logements sociaux sur la parcelle cadastrée Section AO n°14 située sur la commune de Lésigny, sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme applicable sur la commune et sur l'adaptation du SAGE de l'Yerres après la mise en œuvre d'une procédure intégrée pour le logement, justifiée par l'intérêt général du projet.**

Conformément aux dispositions de l'article R.121-25 du code de l'environnement, la déclaration d'intention sera publiée sur le site internet de la commune de Lésigny et affichée en mairie (l'affichage indiquera notamment le lien du site internet sur lequel est publiée la déclaration d'intention). Parallèlement, elle sera également publiée sur le site internet des services de l'Etat dans le département de Seine-et-Marne.