

Département de Seine et Marne (77)

Commune d'Ury

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme



RAPPORT DE PRESENTATION

APPROBATION



SoREPA
99, rue de Vaugirard
75006 PARIS

TABLE DES MATIERES

Première PARTIE : Diagnostic.....	6
AVANT PROPOS.....	7
Le contexte législatif et réglementaire : les principes fondamentaux de la Loi SRU.....	7
Le contenu du PLU.....	8
Le Rapport de présentation.....	8
A. PRESENTATION DE LA COMMUNE ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	9
1. Situation générale.....	10
1.1 Site et situation.....	10
1.2 Limites communales et découpages administratifs.....	10
1.3 Ury dans son contexte territorial.....	10
2. Les données physiques.....	13
2.1 La topographie.....	13
2.2 Le contexte géologique.....	13
2.3 L'hydrologie- hydrogéologie.....	14
2.4 Le climat.....	15
2.5 La qualité de l'air.....	17
2.6 Les potentiels énergétiques.....	20
3. Les déplacements.....	22
3.1 L'inscription dans le réseau national.....	22
3.2 La desserte routière.....	22
3.3 La desserte en transports en commun.....	25
3.4 Les circulations pédestres, équestres et cyclables.....	25
3.5 L'accidentologie.....	26
4. L'organisation territoriale.....	28
4.1 La structure du territoire.....	28
4.2 Occupation actuelle du sol.....	29
5. Le patrimoine naturel.....	34
5.1 Les entités naturelles.....	34
5.2 Faune et flore à Ury.....	35
5.3 La protection des milieux naturels.....	35
6. Le patrimoine bâti.....	37
6.1 Les formes urbaines : essai de typologie.....	37

6.2	Patrimoine local _____	45
7.	La structure et la perception du paysage.....	56
7.1	Les éléments de composition du paysage _____	56
7.2	Typologie des paysages d'Ury _____	61
7.3	Les entrées de bourg et entrées sur le territoire _____	62
B.	POPULATION, LOGEMENTS, ÉCONOMIE, ÉQUIPEMENTS	66
1.	Les données démographiques.....	67
1.1	L'évolution démographique d'Ury _____	67
1.2	La structure par âge _____	70
1.3	La fixité de la population _____	71
1.4	Les ménages _____	73
2.	Données générales sur les logements	76
2.1	Le parc de logements _____	76
2.2	Caractéristiques des logements des résidences principales _____	79
3.	Les mécanismes de consommation des logements	86
3.1	Le phénomène de renouvellement _____	86
3.2	Le phénomène de desserrement _____	86
3.3	La variation des logements vacants _____	87
3.4	La variation des résidences secondaires _____	89
3.5	Récapitulatif sur les périodes inter-censitaires _____	89
3.6	Hypothèses d'aménagement et perspectives d'évolution _____	90
4.	La population active.....	95
4.1	Le taux d'activité _____	95
4.2	Indicateurs de précarité _____	96
4.3	Le profil socio-économique des actifs _____	96
5.	Les emplois.....	98
5.1	Taux d'emploi et migrations alternantes _____	98
5.2	L'emploi par secteur d'activité _____	99
6.	Les équipements publics.....	102
6.1	Les équipements facteurs de lien social _____	102
6.2	Les autres équipements _____	104
C.	LES DISPOSITIONS JURIDIQUES À PRENDRE EN COMPTE	110
1.	Les servitudes d'utilité publique.....	111
2.	Dispositions relatives à l'habitat.....	111

2.1	La loi relative à la solidarité renouvellement urbain- N° 2000-1208 du 13 décembre 2000	111
2.2	Le Schéma Directeur de la Région Ile de France	112
2.3	La loi n°2005-32 du 18 janvier 2005 relative à la programmation pour la cohésion sociale	115
2.4	La loi n°2000-614 du 05 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage	115
2.5	La Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national sur le logement	115
3.	Dispositions relatives à la protection du patrimoine.....	116
3.1	Monuments historiques	116
3.2	Les vestiges archéologiques	116
4.	Dispositions relatives aux déplacements.....	117
4.1	Prise en compte de schémas supra-communaux	117
4.2	Le développement urbain le long des grandes infrastructures routières (article L.111-1-4 du code de l'Urbanisme)	118
4.3	Sécurité routière	118
5.	Dispositions relatives à l'environnement	119
5.1	L'eau et les milieux aquatiques	119
5.2	Le Plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés	121
5.3	Les dispositions agricoles et forestières	121
5.4	Prévention des nuisances acoustiques et visuelles	122
5.5	Protection des espaces naturels	122
6.	Dispositions relatives à la prévention des risques.....	123
6.1	Les catastrophes naturelles et aléas	123
6.2	Les risques majeurs	123
6.3	Les risques technologiques	124
7.	Les dispositions relatives à l'assainissement et aux eaux usées et pluviales	125
8.	Les documents qui s'imposent	125
	SYNTHESE DU DIAGNOSTIC.....	127
	Deuxième PARTIE : CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE.....	131
1.	Objectifs et orientations du projet	132
1.1	Raison et objectifs	132
1.2	Les grands enjeux du diagnostic	132
1.3	Les grands axes du PADD	134
2.	Chronologie et évolutions du PADD	134
2.1	Une version de pré-PADD en janvier 2010	134

2.2	Projection Démographique et Besoin en Terrain	135
2.3	L'élaboration progressive du projet	142
3.	Le projet d'aménagement et de développement durable.....	144
4.	Un projet qui répond aux enjeux du territoire	146
5.	Un projet en accord avec les objectifs de croissance démographique maîtrisée.....	149
6.	Compatibilité avec les documents d'urbanisme et les dispositions législatives opposables	150
6.1	Le contexte législatif	150
6.2	Les documents de planification supra communaux	151
Troisième PARTIE : choix retenus pour établir le zonage et motifs de délimitation réglementaire		
1. grands objectifs poursuivis.....		
1.1	Un zonage fidèle au projet urbain	161
1.2	Nature et logique de zonage	161
1.3	Évolution par rapport au POS	163
2. mise en place d'un zonage en conformité avec le projet de territoire.....		
2.1	Cohérence entre le PADD et le zonage d'Ury	164
2.2	Les sites envisagés pour l'urbanisation future	167
2.3	Synthèse des évolutions de zonage à Ury	197
3. Typologie des zones et règlement		
4. Bilan : évolution des zones POS - PLU.....		
D. C DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES		
1. Emplacements réservés.....		
2. Protections au titre des Espaces Boisés Classés (EBC)		
3. Protections au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'urbanisme.....		
4. Cheminements à préserver.....		
QUATRIEME PARTIE : INCIDENCES DU PROJET SUR SON ENVIRONNEMENT ET MESURES MISES EN ŒUVRE POUR SA PRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR²⁴¹		
A. IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRESERVATION ADOPTEES ET FAVORISEES PAR LE PLU		
1.	Impacts et mesures sur le milieu physique.....	242
2.	Impacts et mesures sur le réseau hydrographique et la ressource en eau	245
3.	Impacts et mesures sur le milieu humain.....	248
4.	Impact et mesures sur l'habitat.....	250

5.	Impacts et mesures sur le paysage	251
6.	Impacts et mesures sur le milieu naturel	256
7.	Impacts et mesures sur le milieu agricole.....	260
8.	Impacts et mesures sur l'air	261
9.	Impacts et mesures sur les risques naturels et technologiques.....	263
10.	Impacts et mesures sur les nuisances sonores	265
11.	Impacts et mesures sur les déchets	267
12.	Impacts et mesures sur les énergies	268
B.	L'obligation de suivi	270
CINQUIEME PARTIE : RESUME NON TECHNIQUE ET OBLIGATION DE SUIVI		272
a.	Rappel du Contexte et des enjeux	273
b.	Synthèse et effets des mesures.....	274
1.	Le milieu physique	274
2.	La ressource en eau	274
3.	Le milieu humain	275
4.	L'habitat.....	275
5.	Les paysages	275
6.	Le milieu naturel	276
7.	Le milieu agricole	276
8.	La qualité de l'air	276
9.	Les risques et contraintes	277
10.	Le bruit	277
11.	Les déchets.....	277
12.	Les énergies.....	277
TABLE DES ILLUSTRATIONS ANNEXÉES		278

PREMIERE PARTIE :
DIAGNOSTIC

AVANT PROPOS

Le contexte législatif et réglementaire : les principes fondamentaux de la Loi SRU

LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) est l'un des instruments de l'urbanisme de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (son décret d'application n°2001-260 du 27 mars 2001 modifie le code de l'urbanisme et le code de l'expropriation) modifiée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.

Le nouvel article L.121.1 du code de l'urbanisme fixe les principes fondamentaux qui s'imposent aux nouveaux documents d'urbanisme, il s'agit :

- du **principe d'équilibre entre le développement urbain et le développement rural**, préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, protection des espaces naturels et des paysages.
- du **principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale** dans l'habitat urbain et rural. Cela se traduit par l'exigence d'un équilibre emploi/habitat, d'une diversité de l'offre concernant les logements (sociaux ou non). A cet égard, prévoir des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction sans discrimination des besoins présents et futurs en matière :
 - d'habitat,
 - d'activité économique,
 - d'activité sportive et culturelle,
 - d'intérêt général,
 - d'équipement public.
- du **principe de respect de l'environnement** qui implique notamment une utilisation économe et équilibrée de l'espace (urbain, périurbain, rural et naturel) et la maîtrise de l'expansion urbaine. Cela passe également par :
 - la sauvegarde du patrimoine naturel et bâti,
 - la réduction des nuisances sonores,
 - la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile,
 - la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, des sites et paysages naturels ou urbains,
 - la préservation contre les risques et les nuisances de toute nature.

La fonction du **Plan Local d'Urbanisme** est de promouvoir un véritable **projet à l'échelle communale** pour Ury.

La mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme va permettre de donner à la commune, les moyens de se développer au travers de grandes options d'aménagement tout en préservant les ressources de la commune (sociales, économiques, environnementales). **Le PLU va planifier, maîtriser et organiser le développement du territoire communal. Il va traduire l'organisation d'Ury et exprimer les objectifs de la politique de la commune en définissant son projet d'aménagement et de développement durable.**

Le PLU, document d'urbanisme opposable aux tiers, est établi pour une perspective de développement s'étendant sur environ dix à quinze ans. Il est adaptable à l'évolution de la commune ; ses dispositions peuvent être modifiées ou révisées afin de prendre en compte les nouveaux objectifs municipaux.

Le contenu du PLU

Le PLU comprend :

- Le rapport de présentation,
- Le projet d'aménagement et de développement durable,
- Les orientations d'aménagement (document facultatif),
- Le règlement,
- Les documents graphiques qui découpent le territoire en zones U, AU, A et N ; avec indication des emplacements réservés pour les équipements ou aménagement de l'espace public et les espaces boisés à protéger,
- Les annexes concernant notamment les réseaux publics, les servitudes d'utilité publique, etc....

Le Rapport de présentation

Les objectifs de ce rapport sont d'apporter une information générale et les éléments susceptibles de faire ressortir les problèmes de la commune et les solutions qu'ils appellent, ainsi que d'expliquer et de justifier les dispositions d'aménagement retenues dans le document de P.A.D.D.

«Article R 123-2, le rapport de présentation :

1° Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L 123-1,

2° Analyse l'état initial de l'environnement,

3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et la délimitation des zones, au regard des objectifs définis à l'article L 121-1 et des dispositions mentionnées à l'article L111-1 (décret n°2002-823 du 03 mai 2002, art 3-II), expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement et justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L 123-2. En cas de modification ou de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces règles,

4° Évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.»

A cet effet, il comprend 4 thèmes essentiels :

- 1- L'état des lieux, ses forces et ses faiblesses.**
- 2- Les caractères généraux de la commune établis au regard des données économiques, démographiques, et sur le logement.**
- 3- L'explication des choix retenus sur les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement.**
- 4- L'évaluation des impacts des aménagements sur l'environnement.**

A. PRESENTATION DE LA COMMUNE ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. SITUATION GENERALE

1.1 Site et situation

Située en bordure du massif forestier de Fontainebleau, au sud-ouest de Fontainebleau, la commune d'Ury s'inscrit dans la partie sud-ouest du département de Seine et Marne. Elle est proche des départements de l'Essonne et du Loiret et appartient à la région naturelle du Gâtinais français.

Sa topographie, sa géologie, les paysages, les milieux naturels tout autant que la trame urbaine témoignent de l'appartenance d'Ury à la région du Gâtinais français caractérisé par des terres sablonneuses, appelées «gâtines» propices aux landes et par une alternance de terres cultivées, de clairières et de forêts, de vallées sablonneuses et des buttes rocheuses et boisées.

La commune s'inscrit dans un contexte rural mais proche des pôles urbains. Ury se situe à 10 minutes de Fontainebleau (sous-préfecture) et de Nemours, à 15 minutes de Malesherbes (6157 habitants) et de Milly-la-Forêt (4822 habitants), à 25 minutes de Melun (préfecture) et à 50 minutes de Paris. Plus localement, la commune se situe à moins de 5 minutes de son chef lieu de canton, La Chapelle la Reine.

Voir carte SITUATION

La commune est bien desservie par les transports :

- L'A6 qui relie Paris à Lyon, qui traverse Ury du nord-ouest au sud-est et dont la sortie 14 est située sur la commune,
- Et le CD152 qui relie Fontainebleau, au nord d'Ury à Saumur au sud en passant par Malesherbes.

Trois lignes de chemin de fer passent à l'est et à l'ouest d'Ury :

- à l'ouest, le RER D,
- à l'est, la ligne Paris – Nevers et Paris – Auxerre.

Les deux gares les plus proches – Fontainebleau et Nemours - permettent de rejoindre Paris – gare de Lyon.

La commune se situe à 40 minutes de l'aéroport international d'Orly.

1.2 Limites communales et découpages administratifs

Le territoire communal couvre une **superficie de 8,21 km²** (source : Géoportail). Avec une population de 836 habitants en 2006, la densité moyenne était à cette date de 101,9 hab./km².

4 communes lui sont limitrophes :

- au nord : Fontainebleau
- à l'est : Recloses
- au sud : La Chapelle la Reine et
- à l'ouest : Achères la forêt.

Voir carte LIMITES COMMUNALES

Administrativement, Ury appartient à l'**arrondissement de Fontainebleau** et est rattachée au **canton de La Chapelle la Reine** qui regroupe 18 communes.

1.3 Ury dans son contexte territorial

La commune appartient à 5 syndicats intercommunaux (sources communales) :

- Syndicat mixte d'étude et de programmation de Fontainebleau et sa région (SMEP),
(*objet : qualités urbaine et paysagère – pôles économique, touristique et autres*)

- Syndicat intercommunal du collège
(Gestion des prêts concernant le collège, investissement et fonctionnement)
- Syndicat intercommunal d'électrification rurale du sud-ouest Seine et Marne (SIERSOM)
(Extension du réseau d'éclairage public, pose des candélabres et réseau électrique)
- Syndicat intercommunal collecte et traitement des résidus ménagers
(Ordures ménagères et déchetterie – canton et hors canton)
- Syndicat des transports
(Transports scolaires du canton)

La commune d'Ury fait aussi partie du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français dont la mission se décompose ainsi :

- Protéger et valoriser les remarquables patrimoines naturel et culturel qui composent l'identité paysagère du territoire et en font son originalité.
- Maîtriser les pressions urbaines et veiller à la cohérence des stratégies d'aménagement du territoire ;
- Contribuer au développement économique, social, culturel et à la qualité de vie ;
- Assurer l'accueil, l'éducation et l'information du public ;
- Réaliser des actions expérimentales ou exemplaires dans les domaines pré-cités et contribuer à des programmes de recherche, inciter au développement durable ;
- Participer à l'émergence de la qualité dans tous les domaines.

Voir carte PARC NATUREL REGIONAL

SYNTHESE

La commune d'Ury est située au sud-ouest du département de la Seine et Marne dans le Gâtinais français, en frange du massif forestier de Fontainebleau. D'une superficie de 8,21 km² pour 836 habitants en 2006, elle se caractérise par une densité peu élevée (101,9 hab./km²) pour un contexte périurbain.

Administrativement, Ury appartient à l'arrondissement de Fontainebleau, au canton de La Chapelle la Reine et au Parc Naturel Régional du Gâtinais Français.

La commune se situe à proximité d'infrastructures de transport qui contribuent à sa bonne desserte tant au niveau régional que local : l'autoroute A6 dessert directement la commune par une sortie située à 400m du bourg. Cette situation en fait une porte d'entrée vers Malesherbes et le Parc Naturel Régional du Gâtinais Français.

2. LES DONNEES PHYSIQUES

2.1 La topographie

La région naturelle du Gâtinais est composée d'une topographie relativement plane : un plateau entaillé par le Loing à l'est et par l'École à l'ouest.

Le relief communal se caractérise par un plateau s'étendant de l'ouest au centre de la commune d'Ury, bordé au nord et au sud par des coteaux.

L'altitude moyenne du plateau oscille entre 105 m à l'ouest à 120 m à l'est, au nord et au sud.

On distingue sur la commune deux entités topographiques :

- le plateau qui occupe l'ouest du territoire et impose une altitude moyenne de 115 mètres. On y trouve le point le plus bas du territoire communal, situé à 108 m et la zone bâtie d'Ury.
- les légères déclivités, qui s'inscrivent en bordure nord et sud du plateau. Leur profil est convexo-concave, avec des dénivelés variant d'une dizaine de mètres.

Au centre du territoire, le plateau accueille la zone bâtie et les limites communales se dessinent au nord, sud et est sur les légères pentes.

Voir carte TOPOGRAPHIE

2.2 Le contexte géologique

La géologie du Gâtinais est dominée par le sable stampien et le calcaire du Gâtinais formations. On retrouve à Ury le calcaire du Gâtinais.

D'après la carte géologique au 1/50 000ème de Fontainebleau, la région se présente entre autres sous la forme de vallons creusés dans le sable stampien. Le large affleurement des sables stampiens est généralement boisé : Forêt de Fontainebleau, ... Le sable stampien passe à l'Ouest sous le Calcaire du Gâtinais formant plateau et, sur celui-ci, des buttes annoncent le pays de Beauce, qui règne au-delà sur le contre-haut du Gâtinais.

Sur le plateau, l'argile à silex est partiellement recouverte par les limons des plateaux.

Les affleurements sur la commune se caractérisent par :

le limon de plateaux (LP) est une couverture très générale mais mince, un ou deux mètres. Ce dépôt s'échelonne sur tout le Quaternaire.

Le limon du Gâtinais cache souvent le calcaire et sa présence favorise la culture : la distinction vis-à-vis du limon des vallons, que nous tenons de nos devanciers, est fugace et surtout faite pour souligner le contraste topographique. Sur les Sables de Fontainebleau, le limon se charge abondamment de cet élément sableux.

g2c. Calcaire du Gâtinais ou stampien supérieur. Prolongeant le calcaire d'Étampes, il est constitué de 12 à 15 m de calcaire blanc ou gris, avec des lits silicifiés et coupés de marne plus ou moins ligniteuse.

Plus au Sud, dans le Gâtinais, il apparaît que c'est durant ce Stampien supérieur que la mer a quitté le Bassin de Paris, pour ne plus y revenir.

Le contexte géologique explique en grande partie à la fois le matériau de construction local (calcaire) et la destination des différents terroirs du finage communal (forêt, coteaux agricoles et implantation du bâti...).

Voir carte CONTEXTE GEOLOGIQUE

2.3 L'hydrologie- hydrogéologie

2.3.1 Hydrogéologie

D'après la notice de la carte géologique au 1/50 000ème de Fontainebleau, les sables et calcaires fissurés laissant circuler l'eau, la nappe phréatique s'établit en équilibre dynamique avec les talwegs (ligne qui rejoint les points les plus bas d'une vallée) fluviaux.

La nappe s'établit dans le Calcaire de Champigny. On ne connaît pas de nappe plus profonde qui soit utile.

La nature physique du sable stampien déterminant l'approfondissement de la nappe phréatique, c'est la forêt qui maintient l'humidité superficielle, et le déboisement risque d'assécher le terrain.

Le plateau Gâtinais, sec en dehors des vallons, s'est couvert de champs de betteraves (surtout quand le limon est épais) et de céréales. Des parties trop arides sont garnies de bois de pins.

La région d'Ury compte un important réservoir, de l'ordre de la dizaine de milliards de m³ : la nappe de Beauce qui joue un rôle essentiel de régulateur tant pour le milieu naturel que pour les activités humaines, avec une capacité de restitution estivale de 700 millions de m³.

La "nappe de Beauce", s'étend sur deux régions, le Centre et l'Île-de-France, entre la Loire et la Seine. Il est l'un des plus importants aquifères libres de France. Cette formation est constituée d'une succession de couches géologiques alternativement perméables, semi-perméables et imperméables délimitant ainsi plusieurs réservoirs aquifères plus ou moins continus pouvant être en relation les uns avec les autres (calcaires de Pithiviers, calcaires d'Étampes, sables de Fontainebleau, calcaires de Brie et calcaires éocènes).

La nappe de Beauce assure l'alimentation exclusive ou partielle de plusieurs cours d'eau qui l'entourent ou prennent leur source en son sein dont l'Orge-Yvette, le Loir, l'Essonne et la Juine.

Un forage alimente Ury en eau potable et est implanté dans la forêt domaniale de Fontainebleau au nord de la commune.

Trois autres forages situés dans des parcelles privées alimentent :

- Pour l'un, les besoins industriels, la défense incendie et l'arrosage de la société CPS (puits avec un débit pouvant aller jusqu'à 30m³/h, équipé de deux pompes et dont le niveau d'eau est à 46,5m) ;
- Pour le second, la société Fragrances Production, située à l'est de la commune, au lieu-dit le chemin de Nemours (forage profond d'une quarantaine de mètres).
- Un troisième se situe au niveau de la ferme du Temps Perdu (au nord-est de la commune).

Deux autres forages existaient sur la commune pour l'alimenter en eau potable :

- le premier alimentait le château d'eau et a été abandonné (le château d'eau a été supprimé) ;
- le second a été conservé pour l'arrosage et est situé à proximité de la société Galvaing, au sud du village.

2.3.2 Le réseau hydrographique

A l'échelle régionale

La commune est située à l'est de l'unité hydrographique Juine Essonne et Ecole. Ce bassin représente une superficie de 2300 km² et est réparti sur 3 départements (Essonne, Seine et Marne et Loiret), et 2 régions (Centre et Île de France).

A l'échelle locale

Le territoire communal d'Ury n'est parcouru par aucun cours d'eau.

2.3.3 Présence ponctuelle de l'eau de surface

Par contre, on dénombre 9 mares ou bassins de rétention :

- 3 aux abords du lieu dit La Violette,
- 2, a priori bassins de rétention, au croisement de l'A6 et de la route D 63,
- 1 autre au croisement de la route D63 et du chemin dit de mont à grillons,
- 1 bassin de la station d'épuration,
- 1 bassin de rétention à l'arrière de la zone industrielle du lieu-dit «chemin de Nemours»
- et 1 dernier sur la parcelle des terrains de sports.

Voir carte PRESENCE PONCTUELLE DE L'EAU EN SURFACE

2.3.4 La qualité des eaux souterraines et superficielles

Qualité de l'eau potable

Le bilan de l'année 2008, mené par la DDASS (<http://ile-de-france.sante.gouv.fr>) fait apparaître que l'eau distribuée en 2008, provenant d'un forage en eaux souterraines situé à Fontainebleau captant la nappe des calcaires de Brie, est restée conforme aux valeurs limites réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physico-chimiques analysés.

Zones vulnérables aux nitrates

Les zones vulnérables aux nitrates découlent de l'application de la directive 91/676 du 12/12/1991 «Nitrates» qui concerne la prévention et la réduction des nitrates d'origine agricole. Cette directive de 1991 oblige chaque État membre à délimiter des «zones vulnérables» où les eaux sont polluées ou susceptibles de l'être par les nitrates d'origine agricole. Elles sont définies sur la base des résultats de campagnes de surveillance de la teneur en nitrates des eaux douces superficielles et souterraines. Des programmes d'actions réglementaires doivent être appliqués dans les zones vulnérables aux nitrates et un code de bonnes pratiques est mis en oeuvre hors zones vulnérables.

L'arrêté du 01/10/2007 du préfet coordonnateur du bassin Seine Normandie étend en 2007 les zones vulnérables définies précédemment en application de la Directive 91/676 du 12/12/1991 Nitrates agricoles et du décret 93-1038 du 27/08/1993. Ury fait partie des communes concernées depuis 2007 par la vulnérabilité liée aux nitrates comme l'ensemble des communes de Seine et Marne.

La qualité des cours d'eau de la Juine, l'Essonne et l'Ecole est fragilisée dès leur source par des nitrates et des pesticides apportés par la nappe de Beauce.

2.4 Le climat

Le climat de Seine et Marne est un climat océanique dégradé, doux et assez peu ensoleillé . Il est caractérisé par un éloignement de la mer et l'apparition sporadique d'influences continentales qui renforcent les écarts de température. A Melun, la température moyenne est de 3,2° en janvier et 18,6° en juillet.

Les pluies sont également réparties sur l'année. Elles sont fréquentes en hiver (2 jours sur 3), plus rares (1 jour sur 3) mais plus intenses l'été à cause des orages. La pluviosité annuelle moyenne est d'environ 650 mm par an, légèrement supérieure au reste de la région Île-de-France (600 mm). La pluviosité est légèrement plus marquée aux environs de Fontainebleau (723 mm de pluie/an) et dans l'est de la Brie (700 mm de pluie/an).

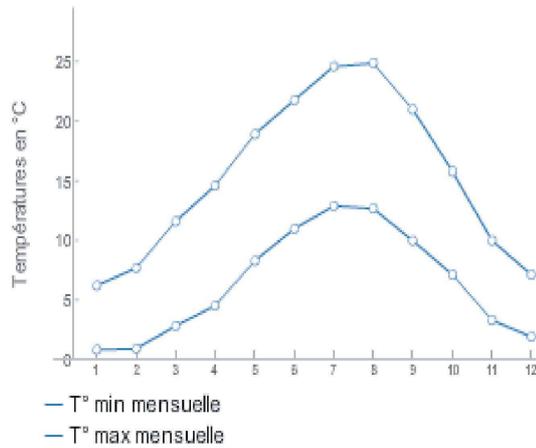
L'ensoleillement atteint ses maxima entre les mois de mai à août. Au total, on compte 1731 heures d'insolation par an dont 152 jours de faible ensoleillement et 58 de fort ensoleillement.

CLIMAT

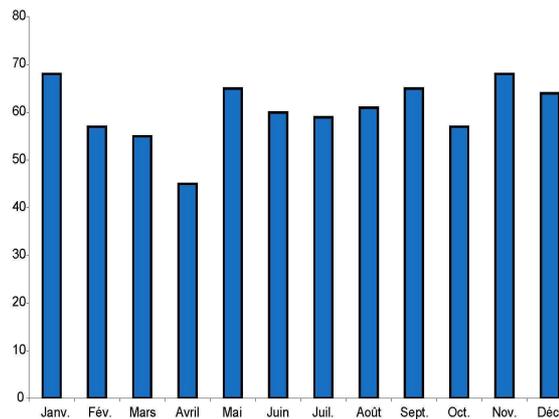
Source : site Météo France

TEMPERATURES
STATION DE MELUN

Normales mensuelles

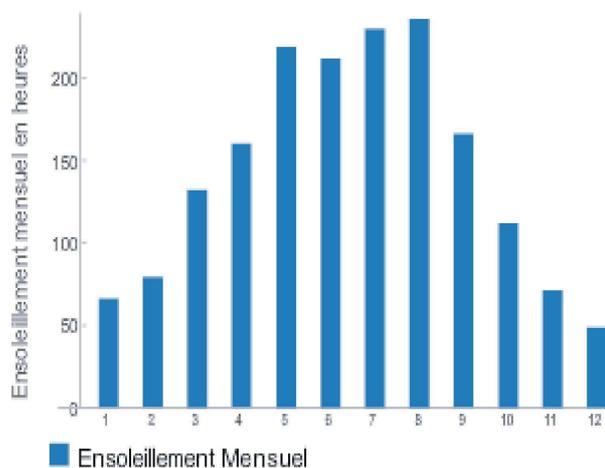


PRECIPITATIONS
MENSUELLES
FONTAINEBLEAU
1958-2008
(en mm)



ENSOLEILLEMENT
STATION DE MELUN

Normales mensuelles



2.5 La qualité de l'air

Créée en 1979, AIRPARIF est l'association chargée de surveiller la qualité de l'air sur l'ensemble de la région Ile-de-France. Elle possède plusieurs stations de mesures fixes sur l'ensemble de ce territoire. Pour Ury, la station de mesure de référence est celle qui se situe dans la forêt de Fontainebleau.

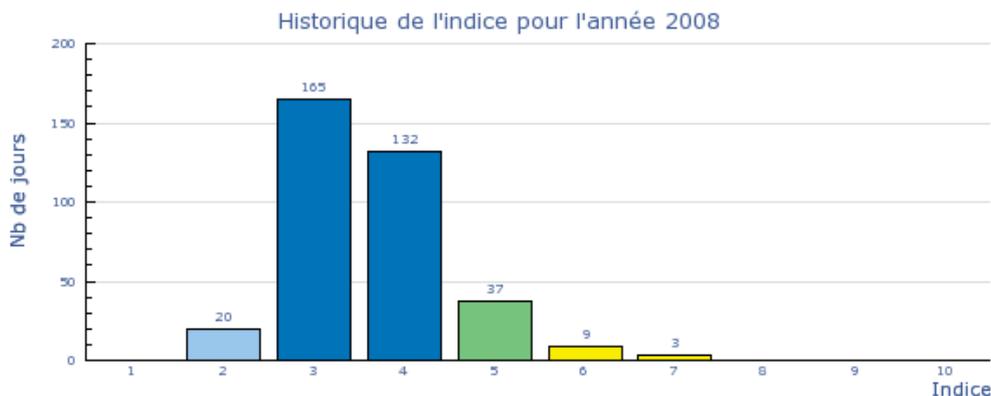
> Les indices de qualité de l'air

Les principaux polluants surveillés sont le dioxyde de soufre, les poussières en suspension, le dioxyde d'Azote et l'Ozone. Ils sont regroupés au sein d'un indice global. Ce dernier permet de déterminer la qualité de l'air à partir des niveaux de pollution mesurés au cours de la journée par les stations de fond urbaines et périurbaines de l'agglomération

Globalement, la qualité de l'air enregistrée sur le territoire est convenable. En 2008, aucune journée n'a été impactée d'un indice «mauvais». L'air est «bon» à «très bon» plus de 85% (86,85%) de cette même année soit 317 jours.

A titre de comparaison, l'année 2003, référencée comme mauvaise du fait de la canicule, comptait 12 journées d'indice ATMO «mauvais». La qualité de l'air sur Ury n'y a été «bonne» à «très bonne» que 70% de l'année (255 jours).

Répartition annuelle des indices pour la commune de :URY



Indices	Nb de jours	% du nombre de jours
10	0	0%
9	0	0%
8	0	0%
7	3	0,82%
6	9	2,46%
5	37	10,11%
4	132	36,07%
3	165	45,08%
2	20	5,46%
1	0	0%

Indice ATMO	
10	Très mauvais
9	Mauvais
8	Mauvais
7	Médiocre
6	Médiocre
5	Moyen
4	Bon
3	Bon
2	Très bon
1	Très bon

> Les émissions sur la commune

La DRIRE Ile-de-France (Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement) a confié à AIRPARIF le rôle de producteur du cadastre des émissions de polluants atmosphériques pour la Région Ile-de-France : c'est-à-dire la description de la quantité, de la nature et de localisation des polluants atmosphériques émis par les différentes sources de pollution de la région.

Ce recensement concerne les principaux polluants qui sont soumis à réglementation et/ou qui font l'objet d'une surveillance de la part des réseaux de mesure de la qualité de l'air, dont en particulier :

- les oxydes d'azote (NOx, principal traceur des transports),
- le monoxyde de carbone (CO),
- le dioxyde de soufre (SO2, traceur des activités industrielles),
- des hydrocarbures appelés Composés Organiques Volatils Non Méthaniques (COVNM, qui sont notamment des précurseurs d'ozone),
- les particules fines (PM10, de diamètre inférieur à 10 µm et qui pénètrent le plus profondément dans l'appareil respiratoire),
- le dioxyde de carbone (CO2, qui contribue largement à l'effet de serre et qui est un indicateur de la consommation énergétique).

Ce cadastre permet de fournir un certain nombre d'informations qualitatives et quantitatives sur les sources d'émissions et leur contribution respective permettant de mieux comprendre la problématique et les enjeux associés à la qualité de l'air sur un secteur donné.

Les sources d'émissions ont été regroupées selon six grands types d'activités, afin de pouvoir évaluer les contributions de chacune d'entre elles :

- les industries,
- les secteurs du résidentiel, du tertiaire et de l'artisanat,
- le transport routier (incluant les émissions de COVNM par évaporation au sein des stations services),
- les autres transports (transports aérien, ferroviaire et fluvial),
- l'agriculture,
- les sources biogéniques (émissions de certains composés par la végétation par exemple).

L'agglomération parisienne, située en plaine, bénéficie la majeure partie du temps d'un climat océanique venteux ou pluvieux favorable à la dispersion de la pollution par brassage et lessivage de l'atmosphère. Cependant, certaines situations météorologiques, anticyclones et absence du vent, bloquent les polluants sur place et peuvent conduire pour les mêmes émissions de l'agglomération, à des niveaux nettement supérieurs à ceux des jours les moins pollués. A partir d'émissions de polluants équivalentes en lieu et en intensité, les niveaux de polluants dans l'environnement peuvent varier d'un facteur vingt suivant les conditions météorologiques.

A Ury, selon les estimations fournies pour la commune par Airparif, les émissions de polluants sont avant tout le fait des transports (Autoroute A6) et du secteur résidentiel et tertiaire.

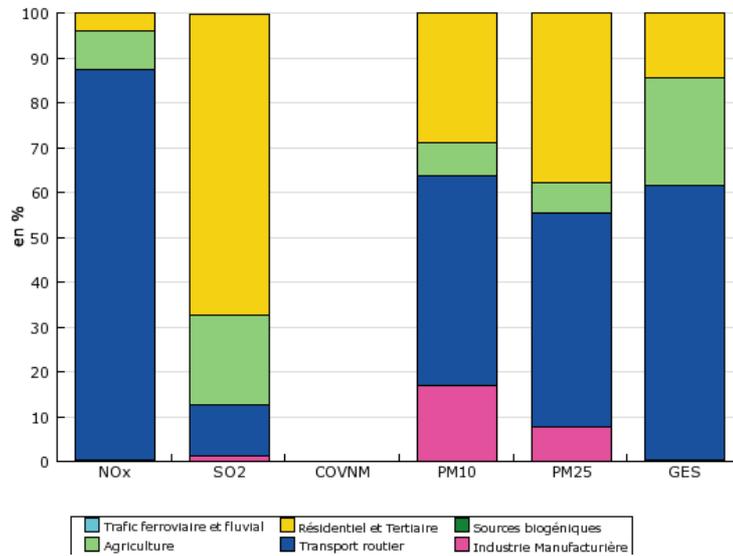
En tout, les gaz à effets de serre sont émis à raison de plus 15 kt/an, et le poids du secteur des transports prévaut sur celui des résidentiel et tertiaire.

***Bilan des émissions annuelles pour la commune d'URY
(estimations faites en 2009 pour l'année 2005)***

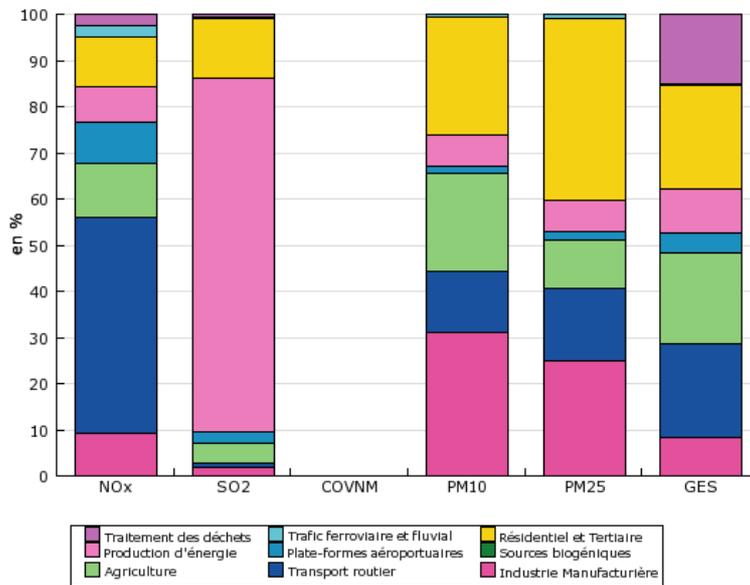
Source : Airparif

Polluant	NOx	SO2	COVNM	PM10	PM25	GES
Émissions totales	55 t	3 t	0 t	9 t	7 t	15 kt

Contribution en % des différents secteurs d'activités aux émissions de polluants pour la commune d'Ury, estimations de 2005.



Contribution en % des différents secteurs d'activités aux émissions de polluants pour le département de Seine et Marne, estimations de 2005.



2.6 Les potentiels énergétiques

> Géothermie

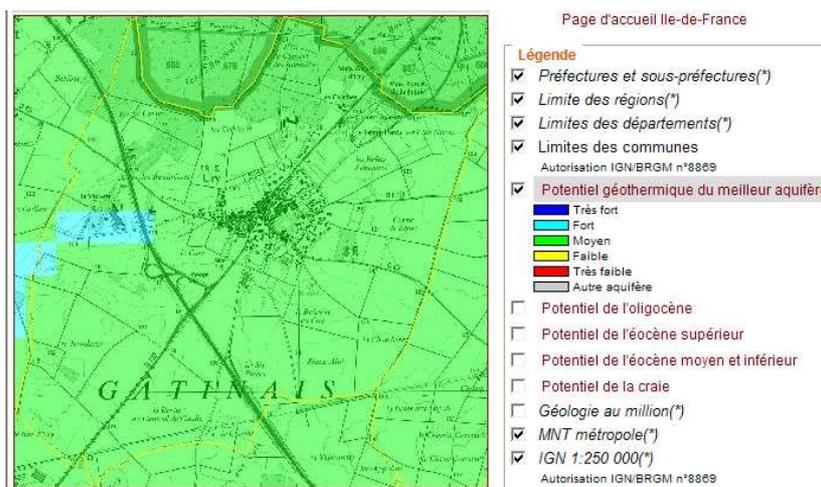
Le bassin parisien possède des aquifères continus à la fois peu profonds et profonds présentant un potentiel, notamment en Seine et Marne.

Les techniques actuelles (capteurs horizontaux et verticaux) permettent aujourd'hui la réalisation de réalisations des pompes à chaleur (très basse énergie géothermale) consistant en un échange thermique entre le sous-sol immédiat et l'air ambiant quel que soit le site et ses contraintes.

Sur la commune, le potentiel est moyen à fort. Le secteur à «fort» potentiel est situé au niveau du lieu-dit «La violette», à l'ouest de la commune.

Potentiel géothermique à Ury

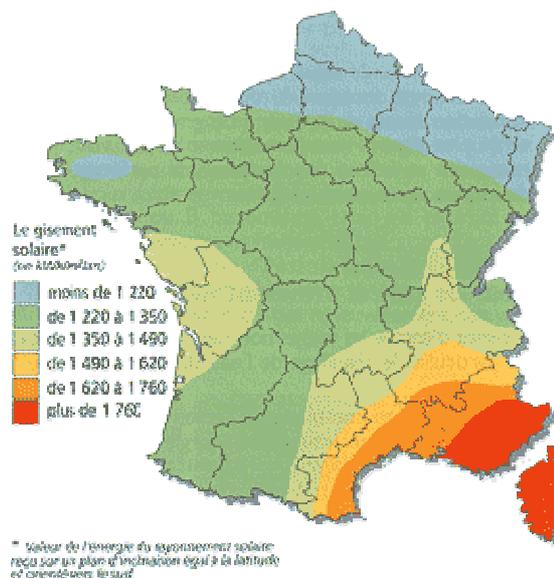
Source : <http://www.geothermie-perspectives.fr> (BRGM/ADEME)



> Solaire (source : ARENE IDF)

Le rayonnement solaire moyen annuel est de 1150 kWh/m² en Île-de-France soit seulement 20 % de moins que dans le sud de la France.

L'Île-de-France présente probablement le plus grand potentiel régional en matière de solaire thermique. Elle représente, en effet, à elle seule, 10% du parc national de maisons individuelles et plus de 25% des logements collectifs équipés de chauffage central. Par ailleurs, si l'ensoleillement moyen annuel est plus faible au nord de la Loire que dans le Sud de la France, l'énergie du soleil peut en revanche y être utilisée sur une plus grande période (saison de chauffe plus longue) et il suffit d'installer seulement 20 % de surface de capteurs supplémentaires pour capter la même quantité d'énergie que dans le sud de la France.



Le gisement solaire

Source : ADEME

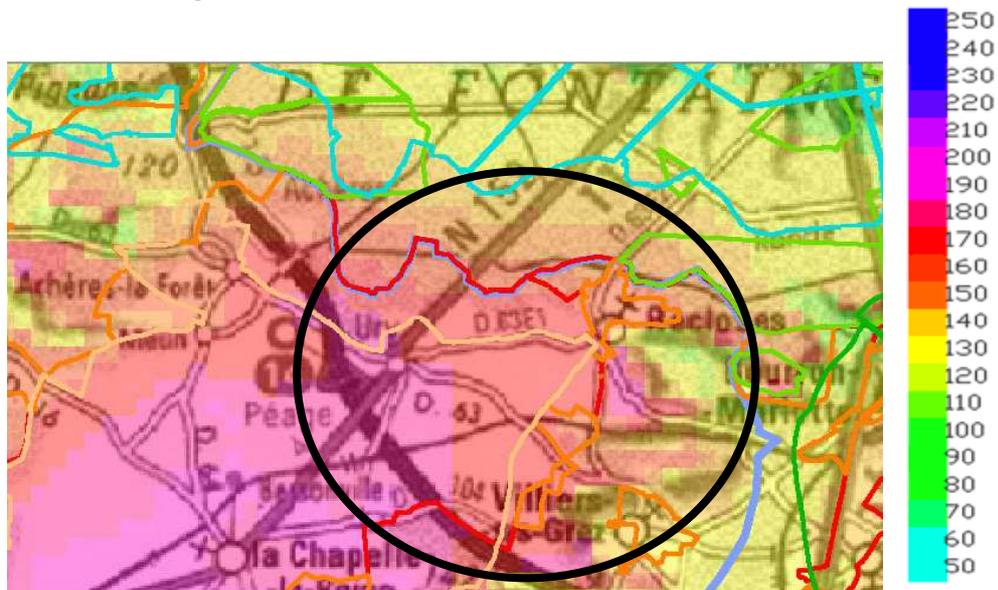
> Eolien (source : ARENE IDF)

Le gisement éolien dans le secteur de la Seine et Marne où se situe Ury est important.

Évaluation du gisement éolien francilien : densité d'énergie à 60 m de hauteur avec données environnementales

Source : ADEME

Densité d'énergie en W/m² à 60 m de hauteur



SYNTHESE

La commune d'Ury se caractérise par un plateau s'étendant de l'ouest au centre de la commune, bordé au nord et au sud par de légères déclivités.

Le contexte géologique est principalement constitué par deux formations : le calcaire du Gâtinais ou stampien ancien et le limon des plateaux et qui cache souvent le calcaire. La géologie explique en grande partie à la fois le matériau de construction local (calcaire) et la destination des différents terroirs du finage communal (forêt, coteaux agricoles et implantation du bâti...).

C'est la nappe de Beauce, nappe qui s'établit dans le calcaire, qui supporte le plus grand nombre de forages.

3. LES DEPLACEMENTS

3.1 L'inscription dans le réseau national

La situation stratégique d'Ury permet de se relier rapidement aux infrastructures du réseau de transports national. Ainsi, la commune d'Ury présente une desserte :

→ **autoroutière**

- Un échangeur avec une entrée/sortie (la 14^e) de l'A6 qui traverse la commune et permet de relier Paris et Lyon.

→ **par les anciennes voies nationales**

- Le CD152 traverse la commune d'Ury et relie Fontainebleau à Saumur.

→ **En train à proximité**

- à 10 km de Fontainebleau, soit environ 10 min, desservie par des trains qui permettent de rejoindre Paris en 40 min,
- et à 15 km de Nemours, soit environ 10 min, desservie aussi par des trains vers Paris.

Voir carte URY ET LE RESEAU NATIONAL

3.2 La desserte routière

Voir carte HIERARCHIE DU RESEAU VIAIRE (deux cartes)

3.2.1 Le principe de maillage

Le bourg s'inscrit en position de carrefour entre le CD152 et les RD 63 et 63E1 qui constituent les trois voies structurantes du réseau viaire. La commune d'Ury est aussi traversée sur sa partie ouest par une infrastructure majeure à vocation nationale : l'autoroute A6.



Autoroute A6

Le réseau viaire présent sur la commune apparaît en étoile globalement autour du bourg. A petite échelle, il présente un système plus ou moins radioconcentrique qui s'appuie sur «le chemin de Ronde». L'autoroute isole l'ouest du territoire dont le secteur «des Plaquières». Ce dernier est néanmoins bien relié au reste du territoire puisqu'on dénombre deux passages de l'A6 à proximité et deux plus au sud.

3.2.2 La voie de desserte nationale : le CD152

Le CD152 relie Fontainebleau à Saumur et traverse la commune du nord-est au sud-ouest. Cette voie est le support du village-rue qu'était Ury par le passé.



CD152, en arrivant à Ury depuis Fontainebleau

3.2.3 Les voies de desserte inter-communales : la D63 et la D63E1

Elles ont une vocation inter-communale et se raccrochent à une voie structurante à l'échelle supérieure (RD 607) d'orientation nord-sud. La D63 se sépare en D63 et D63E1 au cœur du bourg d'Ury :

- La RD 63 relie Tousson à la RD607, au niveau de Nemours et suit une orientation est/ouest.
- La RD 63E1 relie Ury à la RD607 plus au nord, au niveau de Fontainebleau et suit une orientation est/ouest.



RD 63, en direction de Nemours



RD 63^E1, en direction de Recloses

3.2.4 Les voies de desserte communale locale

Ces voies ne sont pas connectées entre elles et contribuent à la forme radioconcentrique du réseau viaire :

- Le chemin de Ronde relie le CD152 et la RD 63^E1, au nord puis la RN 63^E1 et la RN 63 à l'est
- Le chemin de Larchant connecte la RD 63 à le CD152.
- Les autres voies communales desservent les habitations comme la rue Basse, la rue de Melun, la rue de la Barre.

3.2.5 Le trafic

Le trafic sur le CD152 est de l'ordre de 9437 véhicules par jour (en 2005) et celui de l'autoroute A6, de 47 700 véhicules par jour dont 5900 poids lourds.

3.3 La desserte en transports en commun

Ury est desservie principalement aux horaires scolaires par les moyens de transports en commun :

- Deux lignes (184 014, 184 001) relient Ury à Fontainebleau et Avon (lycées),
- Une ligne (184 001 sous ligne 6) raccorde Ury à La Chapelle la Reine (collège)
- Et une ligne mène à Champagne sur Seine (lycée) et Fontaineroux.

Trois autres lignes sont indépendantes des horaires scolaires :

- l'une fait un aller/retour le vendredi dans la matinée pour mener au marché de Fontainebleau : la 184 011.
- l'autre, la 184 008 relie Ury à Garentreville dans l'après-midi.
- la ligne R'Bulle (184 014) dessert Ury sept jours sur sept en reliant les gares de Malesherbes et Avon (via Fontainebleau) avec plusieurs passages journaliers. Elle est empruntée notamment pour les déplacements domicile-travail et permet de relier ces gares en 20 min.

La voie ferrée qui traverse l'extrême sud du territoire communal d'Ury, d'est en ouest constitue seulement une voie stratégique de l'armée et assure la liaison entre la ligne Paris-Auxerre et le RER D. Elle est entretenue une fois par an. Elle pourrait être transformée en piste cyclable (*projet Conseil Général, inscrit au Schéma Départemental des Itinéraires Cyclables, SDIC*).

Le transilien permet de relier Paris à Ury via Fontainebleau. A Fontainebleau, une correspondance par bus permet de rejoindre Ury par les lignes de bus 184-01 et 184-014.

3.4 Les circulations pédestres, équestres et cyclables

Voir carte des CIRCULATIONS DOUCES

Ces voies sont rarement bitumées et permettent ainsi de raccorder les champs aux voies principales. Le territoire d'Ury est grâce à ces chemins extrêmement bien irrigué sur sa totalité. En effet, à part l'emprise de l'autoroute et celle du bourg, les chemins sont régulièrement répartis. Le maillage de chemins ruraux sur la commune est important puisqu'il complète bien souvent le maillage de voies.

Un travail de requalification de l'espace public le long de la rue de Melun a été réalisé pour améliorer les conditions du partage des usages entre véhicules motorisés et piétons.



Aménagement de la voirie rue de Melun

Un chemin est inscrit sur le schéma départemental des itinéraires cyclables. Ce parcours utiliserait l'ancienne voie ferrée.

3.5 L'accidentologie

Sur la commune, on recense entre 2003 et 2007 (*voir carte page suivante*) :

- Sur l'**autoroute A6, un accident mortel** (hors agglomération et hors intersection), la nuit sans éclairage public, par temps normal. Il s'agit d'une collision multiple impliquant 5 véhicules et 13 usagers dont 2 piétons ayant causé 2 victimes dont 1 tué, 1 blessé hospitalisé.
- sur **le CD152, cinq accidents non mortels** : ils ont eu lieu pour la majorité dans l'après midi ou en soirée, et ont généré quatre blessés hospitalisés. Deux des accidents impliquaient un cyclomoteur mais aucun piéton n'a été impliqué dans ces accidents.

SYNTHESE

Le positionnement géographique de la commune lui permet de rejoindre facilement une infrastructure à vocation nationale : l'autoroute A6.

La commune d'Ury est aussi traversée par une infrastructure majeure à vocation nationale : le CD152. Elle s'inscrit dans le réseau de liaisons intercommunales entre bourgs locaux. Le bourg est en position de carrefour entre les RD 63 et 63^E1 et le CD152 qui constituent les trois voies structurantes du réseau viaire.

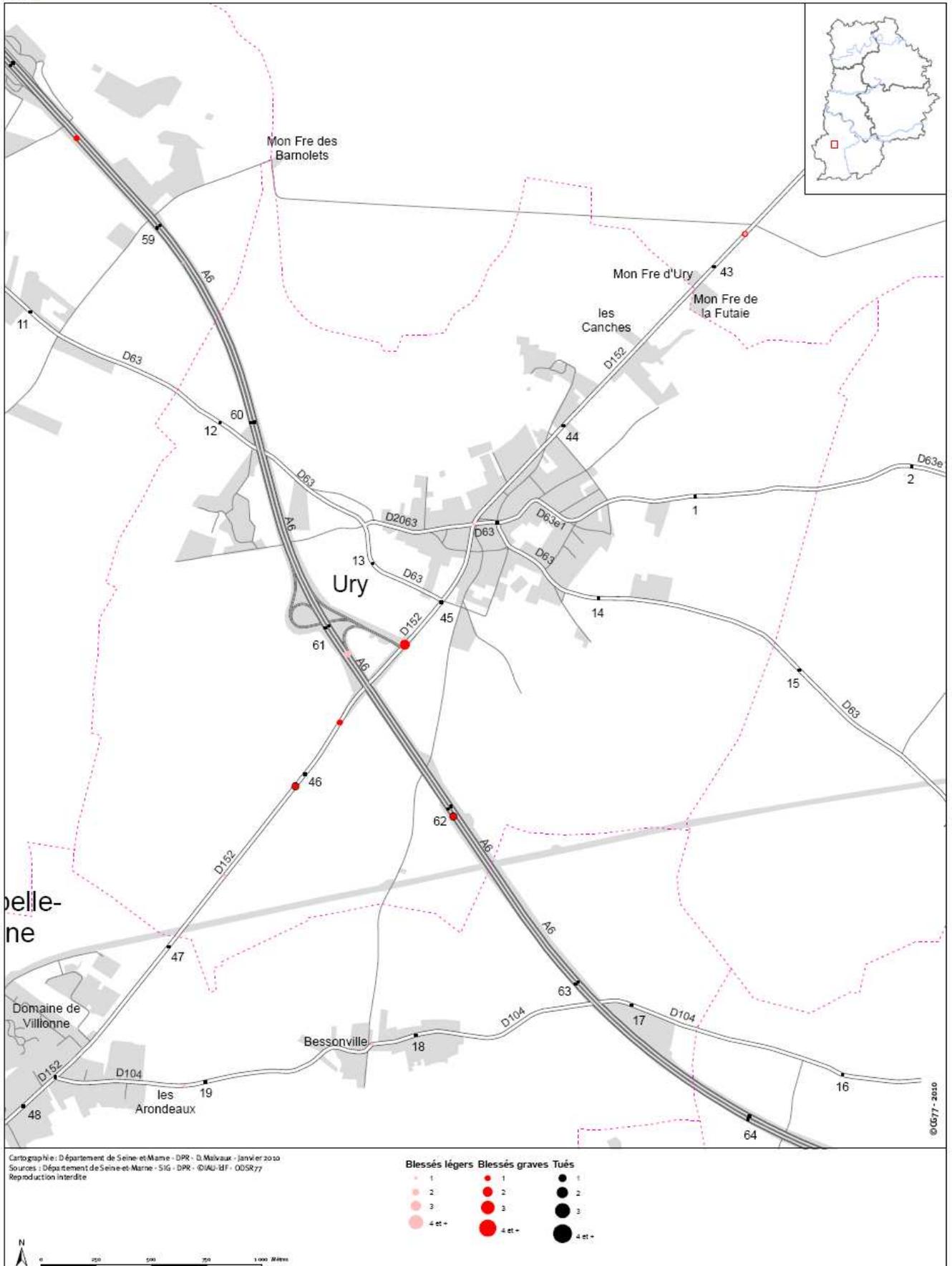
Les autres voies se raccrochent sur ces voies principales et permettent de desservir l'ensemble du bourg. Le reste du territoire communal est desservi (essentiellement des champs) par des chemins ruraux.

Quelques lignes de bus assurent la desserte en transport en commun de la commune et permettent de se connecter au réseau ferré de Fontainebleau.

Ury compte un seul itinéraire cyclable inscrit sur le schéma départemental des itinéraires cyclables et qui utiliserait la voie ferrée désaffectée.

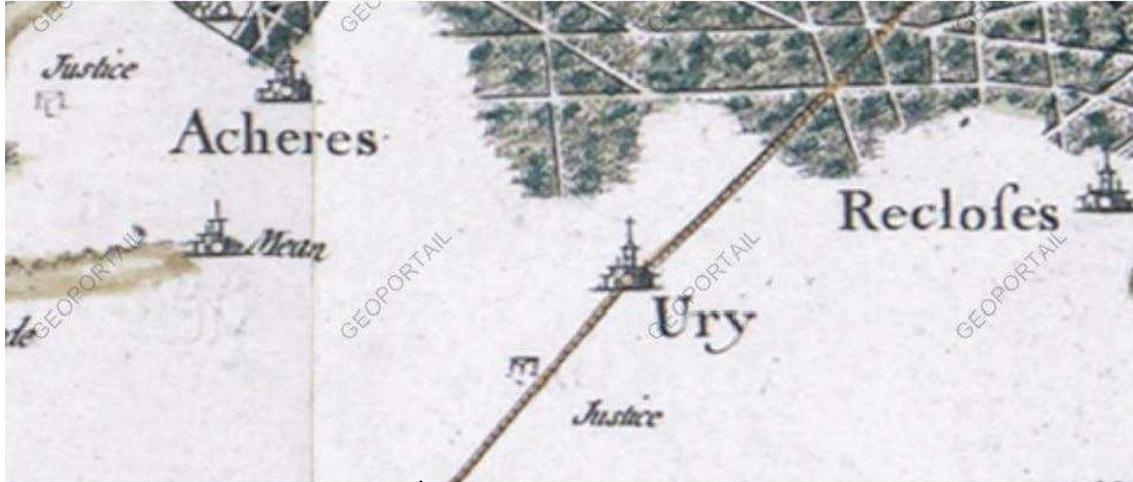


Accidentologie 2003-2007 sur le secteur de la commune d'Ury Accidents - Tués - Blessés



4. L'ORGANISATION TERRITORIALE

L'étude de la carte de Cassini montre qu'au XVIII^{ème} siècle, le territoire d'Ury est déjà largement défriché. Le tracé du CD152 est déjà existant et la limite actuelle nord de la commune, limite du massif forestier est identique.



Ury sur la carte de Cassini, XVIII^{ème} siècle

4.1 La structure du territoire

4.1.1 Trame parcellaire

Voir carte TRAME PARCELLAIRE

A grande échelle on note que deux trames se superposent ici :

- une trame de type mosaïque, composée de parcelles grossièrement orthogonales aux voies sur lesquelles, elles donnent,
- et une trame de nervures qui renvoie à l'autoroute, complétée par le CD152 et quelques voies.

A petite échelle, on observe donc des différences au sein de la mosaïque de parcelles qui témoignent des occupations du sol.

On peut identifier trois types de parcellaire :

- un parcellaire laniéré et relativement régulier. Il est situé dans le centre-bourg : les parcelles s'organisent de part et d'autre des voies,
- un parcellaire de grande taille, régulier : il s'agit du parcellaire agricole.
- et un parcellaire de très grande taille et de forme irrégulière au nord, correspondant au massif forestier.

Le parcellaire d'Ury est le témoin de l'importance de l'activité agricole et d'un espace préservé d'une urbanisation étalée. On y lit l'évolution du parcellaire pour répondre à une agriculture modernisée.

4.1.1 Trame bâtie

Voir carte TRAME BATIE

La carte de la trame bâtie est obtenue en ne conservant que les emprises au sol des constructions, qui correspondent aux tâches noires du plan. Cette carte permet d'identifier les différentes formes d'implantation et de densité du bâti sur le territoire. Des «pleins» et des «vides» se dessinent sur la carte.

De manière générale, on constate une forte concentration du bâti sur le territoire autour du bourg.

La trame bâtie du centre bourg apparaît comme très structurée par l'espace public : ces constructions redessinent l'espace public autour duquel elles s'implantent. Ce centre ancien se concentre sur la partie ouest et centrale du bourg. Alors que l'emprise des voies a été supprimée du plan, elles apparaissent clairement dans le centre bourg dont le bâti s'effile progressivement en s'éloignant du cœur (places de la République et du Général de Gaulle). L'implantation des constructions à l'alignement de l'espace public, d'une limite séparative à l'autre, dessine très clairement l'emprise de la rue de l'église et la rue de Fontainebleau et de manière un peu plus floue, la rue de Melun, la rue de Nemours et la rue Basse.

Le reste du bourg est constitué de constructions qui ne sont pas alignées sur les voies et dont la densité est moins élevée. Les constructions sont réparties le long des voies à l'extrême ouest du bourg, au sud-ouest, au nord-est. A l'est, le bâti est limité par le chemin du Grand Large.

Enfin, au-delà du bourg, l'emprise des bâtiments hôteliers, industriels ou agricoles modernes se distingue par leur emprise au sol, souvent sous forme de rectangle allongé, de superficie très importante afin de pouvoir accueillir leurs différentes activités. Ces bâtiments se distinguent très clairement autour des lieux-dits, «les Plaquières», «la Mare aux Canches» (ou «Mare aux crapauds»), «le Moulin à vent» et le chemin de Nemours.

4.2 Occupation actuelle du sol

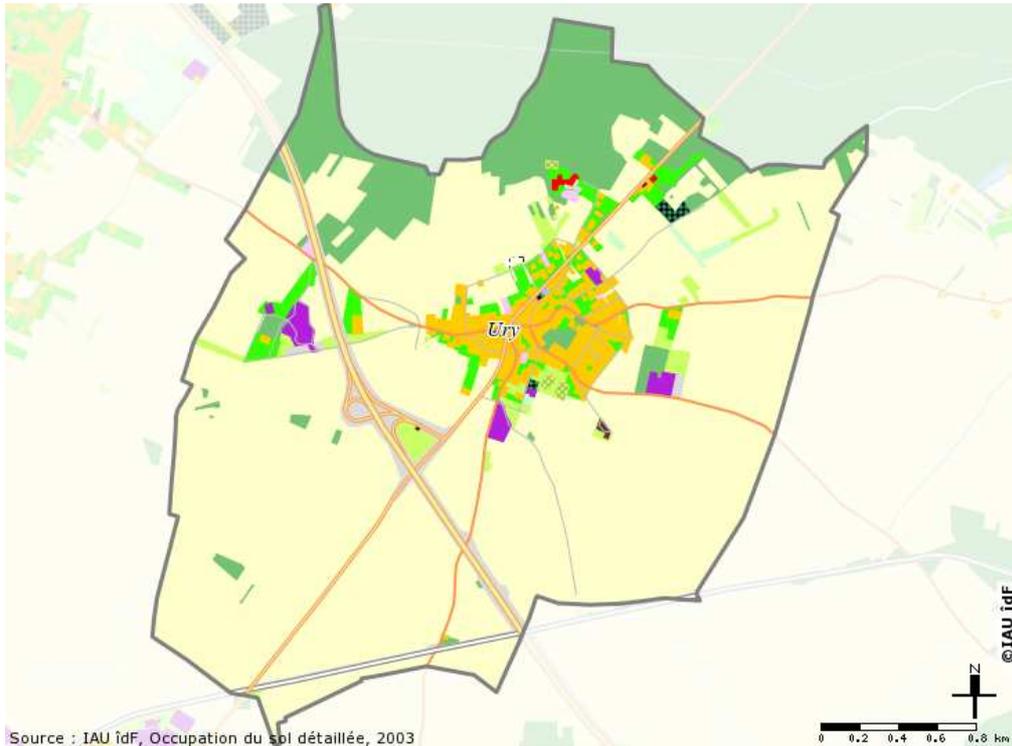
Voir carte OCCUPATION DU SOL

La commune d'Ury appartient aux communes rurales des marges de la région Ile de France. La surface de la commune représente environ 827 ha dont près de 90 % sont référencés en espace rural par l'IAURIF en 2003 (bois, cultures, eau, autres rural). Les espaces dits urbains sont concentrés autour du bourg et représentent près de 12 % de la commune : les espaces réellement construits représentent environ 9% (74 ha) et les espaces dits urbains ouverts (parcs, jardins, espaces verts, équipements sportifs ou de loisirs ouverts) près de 3% (23 ha) du territoire communal.

En terme d'occupation des sols et de fonctions représentées, les sols de la commune sont principalement occupés en terres cultivées (606 ha). L'habitat individuel (33 ha) représente un poste important. Les transports grèvent une partie non négligeable des terrains (30 ha), caractéristique liée notamment à la traversée du territoire par l'A6. Les activités assez bien représentées (6 ha) à l'échelle du village et sont disséminées en plusieurs points. Elles témoignent de l'attractivité économique de la commune due à sa situation en bordure du massif de Fontainebleau et à sa desserte optimale par l'autoroute A6.

Les grands équilibres de l'occupation du sol à Ury en 2003

Source : IAURIF, fiche communale d'occupation du sol détaillée



Légende		Superficie (ha)
Rural	Bois	107.97
	Grandes cultures	604.59
	Autres cultures	1.77
	Eaux	0.05
	Autre rural	15.2
Urban ouvert	Parcs et jardins	22.43
	Sport (espaces ouverts)	0.97
	Terrain vacant	0.05
Urban construit	Habitat individuel	33.88
	Habitat collectif	0.57
	Habitat autre	0
	Activités secondaires	6.28
	Activités tertiaires	0
	Sport (construit)	1.17
	Equipement d'enseignement	0.14
	Equipement de santé	0
	++ Cimetières	0.47
	Autres équipements locaux, administration	0.38
	Grands équipements	0.35
	Transports	29.79
	Chantiers et divers	1.15

4.2.1 L'espace bâti

4.2.1.1 Morphologie urbaine

Le bourg d'Ury est un ancien village rue constitué autour du CD152 (d'orientation nord-est à sud-ouest) et de la RD 63 (d'orientation est-ouest). Le tissu ancien s'observe ainsi autour des rues de Malesherbes, Fontainebleau, Basse, de l'Eglise, Melun et Nemours.

Cette position de carrefour a permis aux développements suivants de se structurer dans les angles de cette structure, ce qui donne aujourd'hui au village sa morphologie plus radioconcentrique, plus développée au nord de la RD63 qu'au sud. La frange sud du village a été relativement préservée et est occupée par les fonds de jardin, verger, et boisements souvent liés aux habitations.

Le bourg d'Ury concentre les fonctions présentes dans la commune (équipements, activités, habitat), principalement autour du CD152 qui constitue à la fois la principale desserte et donc la principale vitrine de la commune. Le tissu est donc mixte.

Autour du bourg, quelques implantations sont détachées de ce dernier, mises à distance par des espaces naturels (champs, vergers, espaces paysagers).

4.2.1.2 Les fonctions

> Habitat

L'habitat constitue la principale fonction représentée et a constitué le moteur du développement d'Ury depuis l'après-guerre.

On observe ainsi dans le bourg différentes générations de constructions (*voir 8. Le patrimoine bâti*). Le cœur du bourg est bien structuré par un bâti relativement dense, en front de rue sur un parcellaire assez laniéré. Les franges du bourg sont occupées par des lotissements ou des opérations au coup par coup le long des voies. Les lotissements disposent de parcelles de tailles variées, parfois très lâches. Quelques opérations récentes ont toutefois été réalisées en cœur de bourg (proche de la place de la République par exemple).

Deux écarts sont implantés à distance du bourg, au lieu-dit la Violette à l'ouest, et au nord, le long du CD152. Elles témoignent des implantations passées sur la commune.

> Équipements

Le bourg concentre les équipements présents sur la commune avec la Mairie, la salle communale, l'école, les ateliers associatifs, l'église, le cimetière, et le terrain de loisirs. Ainsi, plusieurs types d'équipements sont représentés et sont relativement concentrés entre la rue de Melun et le CD152.

Le terrain de loisirs occupe une emprise de près de 2,3 ha située au sud du bourg, accessible depuis le chemin de Larchant et la rue de Nemours. On trouve à leur marge, chemin de Larchant, les ateliers municipaux et les ateliers associatifs.

Le cimetière (5000 m² environ) est quant à lui située en frange nord-ouest du bourg, accessible par le chemin du cimetière via la rue de Fontainebleau.

> Activités

Plusieurs activités sont présentes sur le territoire de la commune. Il s'agit à la fois d'activités à vocation artisanale/industrielle, de commerces de proximité ou spécialisé (en lien avec les activités équestres), de loisirs et services (complexe hôtelier, centres équestres). Toutefois, aucune zone d'activité proprement dite n'est présente sur la commune.

Plusieurs sites sont ainsi répartis aux différentes entrées de la commune :

- au nord, deux centres équestres de part et d'autre du CD152 ; en lisière du massif de Fontainebleau, le complexe hôtelier Novotel (près de 4 ha) dont l'emprise est l'une des plus importantes sur la commune.

- en entrée nord du bourg, une jardinerie, puis au sein du tissu pavillonnaire, une exploitation agricole.
- à l'est, trois entreprises industrielles pour des emprises d'environ un hectare chacune implantées rue de Nemours.
- au sud du bourg, rue de Bessonville, deux entreprises (Société Galvaing, Modem) sont implantées, desservies directement depuis le CD152 par le chemin de Ronde.

Au sein du tissu du bourg, plusieurs activités artisanales, commerciales, de services sont réparties au sein du tissu d'habitat, occupant souvent les rez-de-chaussée des constructions. Il s'agit principalement de commerces de proximité le long du CD152 (boulangerie, pharmacie, auberge, épicerie...) qui bénéficient de l'effet vitrine de la route nationale. Plus au cœur du tissu, plusieurs sièges d'entreprises artisanales ou libérales sont disséminés mais ne disposent pas d'emprises importantes.

Enfin, à distance du bourg, de l'autre côté de l'autoroute, au lieu-dit les Plaquières, l'entreprise CPS, accessible par le chemin de Mont à Grillons, profite d'une vitrine réelle sur l'autoroute A6. Avec une emprise de près de 13,5 ha, elle constitue la principale emprise à vocation d'activités présente sur la commune.

> Espaces naturels et jardins

Enfermé dans le tissu bâti ou fonctionnant avec (jardins privés), l'espace bâti d'Ury est ponctué et souligné par des espaces paysagers de qualité. Le jeu des espaces paysagers (vergers, boisements, haies, plantations) à proximité directe ou sur les contours des parcelles joue un rôle réel dans l'aération du tissu et dans l'atténuation de l'impact visuel des bâtiments notamment, pour les bâtiments d'activités. Au cœur du bourg, le principal espace naturel est le Bois Joli.

4.2.2 Le plateau agricole

Le plateau agricole occupe la majeure partie du finage communal. Il est ponctué par des formes végétales de type haies, bosquets, arbres, vergers, prairies qui jouent un rôle important dans l'animation du paysage. La concentration des espaces bâtis autour du bourg a permis de préserver le plateau du mitage. Celui-ci est parcouru de nombreux chemins maillant l'ensemble du territoire.

4.2.3 Les espaces forestiers

Les espaces forestiers occupaient en 2003 selon l'IAURIF près de 109 ha sur la commune. Ainsi, le massif forestier de Fontainebleau (entité de plus de 100 ha) déborde sur le nord du territoire d'Ury. Il s'agit de l'espace forestier majeure qui souligne, d'un seul tenant, dans le paysage local les contours nord de la commune. D'autres bosquets s'observent ponctuellement sur le plateau agricole et dans le bourg (Bois Joli).

4.2.4 Les emprises techniques autoroutières

La traversée du territoire par l'A6 crée une empreinte forte dans l'occupation du sol et contribue à expliquer la part importante de consommation d'espaces par les transports dans l'équilibre de l'occupation des sols de la commune (30 ha). En effet, en dehors de l'emprise même de l'autoroute, des réserves pour l'entretien de l'infrastructure sont greffées à la voie elle-même. Les chemins d'accès parallèles appartiennent quant à eux désormais au domaine communal.

SYNTHÈSE

Le territoire d'Ury est constitué d'une clairière largement défrichée en bordure du Massif de Fontainebleau. La structure de la commune s'est forgée depuis longtemps autour d'un bourg concentrant les fonctions, implanté sur un plateau agricole, bordé au nord par un couvert boisé.

La trame parcellaire témoigne de l'environnement encore rural dédié à l'agriculture dans lequel s'inscrit la commune. Elle met en évidence la spécificité de la frange nord et du parcellaire forestier, alors que les parcelles autour du bourg témoignent d'une urbanisation de différentes générations.

La trame bâtie est très concentrée autour du bourg, situé en position de carrefour, qui s'est développé dans la seconde moitié du vingtième siècle sous la forme de lotissements, principalement sur les franges nord est et nord ouest. Les quelques écarts observés correspondent à des sites d'activités (Novotel, CPS, centre équestre).

L'occupation du sol dans la commune se caractérise par une imbrication forte des différentes trames.

- le bourg, en position de carrefour, concentre un tissu mixte (équipements, habitat, commerces, activités...). Il est aéré en son cœur par un espace boisé important, le Bois Joli.
- le plateau agricole bien préservé, est animé par quelques motifs végétaux en surface. Seuls quelques bosquets subsistent. Il a été épargné du mitage par l'habitat et par l'implantation de bâtiments agricoles, situés plutôt en frange de bourg.
- les espaces boisés, principalement représentés par la frange du massif de Fontainebleau, située au nord de la commune.
- les emprises autoroutières, grèvent une partie des terrains aux abords de l'autoroute.

5. LE PATRIMOINE NATUREL

5.1 Les entités naturelles

5.1.1 Les boisements et les haies : un territoire peu boisé

Voir carte MILIEU NATUREL : boisements et haies

Les boisements ne représentent qu'un petit pourcentage de la superficie communale. Essentiellement composés de feuillus, ils constituent pour la grande majorité, la limite sud du massif forestier de Fontainebleau, situé au nord de la commune.

Quelques bosquets, vergers et autres plantations se répartissant sur le territoire :

- Un bois au cœur du bourg, des boisements au lieu-dit «La Violette» et quelques bosquets aux milieux des champs au sud-ouest, ouest et est de la commune.
- Un grand verger au lieu-dit «les belles fontaines», au nord-est du territoire communal,
- Des broussailles le long de l'ancienne voie ferre à l'extrême sud de la commune,
- Des talus plantés le long de l'autoroute A6 toujours à l'extrême sud de la commune ainsi qu'au niveau du croisement de la voie communale dite de Bessonville à Ury et de l'autoroute A6,
- Des haies le long de la RD 63 au niveau de la zone d'activités au lieu dit «Le Chemin de Nemours» et le long du parking de la zone d'activités au lieu-dit «La Violette»
- Et deux principaux sites accueillent des alignements d'arbres : le long du CD152, au sud de la commune (alignement de platanes) et dans le nord-est de la commune, en limite parcellaire de plusieurs champs ainsi qu'une haie de résineux.

5.1.2 La zone humide

Une zone humide a été repérée, sur la gauche du chemin dit «de Melun» lorsqu'on entre dans la forêt de Fontainebleau. Le lieu-dit avoisinant porte d'ailleurs le nom de «La mare aux crapauds» (ou «Mare aux Canches»).

5.1.3 Les espaces agricoles

La commune d'Ury présente un espace agricole très important avec la majorité des terres de la commune occupée par l'agriculture. La plupart de ces terres sont exploitées en terres labourables où la culture de céréales et d'oléagineux domine. Les prairies permanentes sont peu représentées et accueillent principalement des équidés.

La rentabilité de l'exploitation des terres a incité à l'agrandissement des parcelles et la suppression des obstacles (haies, arbres isolés...). Ce dernier type de paysage se développe de plus en plus.

5.2 Faune et flore à Ury

Ces éléments sont établis à partir du site : <http://parc.moustic.biz/presentation/natura-2000.html>.

La faune et la flore d'Ury sont riches grâce à la variété et la qualité des milieux naturels présents sur le territoire communal.

On retrouve dans l'ensemble du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français en terme de flore:

- une espèce d'arbre endémique (existe uniquement dans la région concernée), l'Alisier de Fontainebleau.
- 83 espèces florales protégées en Région Ile-de-France,
- 38 espèces d'orchidées. Sur les seules pelouses calcaires, on a pu identifier jusqu'à 26 espèces.

Et en termes de faune :

- Pour l'avifaune (ensemble des espèces d'oiseaux d'une région donnée), le territoire est l'un des secteurs principaux de présence régionale pour de nombreuses espèces: Héron bihoreau, Oedicnème criard, Guépier d'Europe, Huppe fasciée, Busard des roseaux, cendré et de Saint- Martin, Fauvette Pitchou et Chouette chevêche.
- 17 espèces de chiroptères (mammifères volants, type chauve-souris) sont connues sur le territoire du Parc.
- le Parc accueille 20/25 des principales espèces de coléoptères (typologie d'insectes) déterminantes pour les ZNIEFF.
- Pour les reptiles et amphibiens : les couleuvres d'Esculape et vipérine trouvent sur le territoire deux des trois stations connues pour la région. Le triton marbré est localisé dans le massif de Fontainebleau., On trouve également l'hybride avec le Triton crêté, appelé Triton de Blasius.

Ury a donc un potentiel faune, flore certain à préserver.

5.3 La protection des milieux naturels

Voir carte RISQUES ET CONTRAINTES

La richesse des milieux naturels locaux est mise en évidence par le classement du massif de la forêt de Fontainebleau en deux types de Natura 2000 : Zone Protection Spéciale (protection des oiseaux) et Zone Spéciale de Conservation (protection des habitats naturels, faune, flore), en Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F.) et en Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux.

Le massif forestier de Fontainebleau situé au nord de la commune d'Ury, dont le milieu se caractérise par des bois, est ainsi classé en :

- *Natura 2000 «Massif de Fontainebleau» ZPS*
- *Natura 2000 «Massif de Fontainebleau» ZSC*
- *Z.N.I.E.F.F. de type 2 « Massif de Fontainebleau »*
- *ZICO Massif de Fontainebleau et zones humides adjacentes*

L'association de la Maison du Bornage de la Forêt de Fontainebleau dispose d'une implantation à Ury (maisons des grés et sables), en complément des implantations à Ponthierry (Maison des Insectes) et Samois-sur-Seine (Maison de l'eau). Elle participe à la sensibilisation à la préservation du patrimoine naturel local et avec elle, plusieurs initiatives de l'association soutenues par la commune.

SYNTHESE

La commune d'Ury comporte un boisement au nord qui constitue la limite sud du massif forestier de Fontainebleau. La forte proportion d'espaces agricoles, principalement exploités en terres labourables explique la faible place laissée aux boisements.

Le massif forestier de Fontainebleau qui s'inscrit au nord de la commune, constitue un espace naturel d'importance dont la richesse a été reconnue par ses quatre classements : deux en zone Natura 2000, un en ZNIEFF et un en ZICO.

6. LE PATRIMOINE BATI

6.1 Les formes urbaines : essai de typologie

6.1.1 Le bâti traditionnel du bourg

En cœur de bourg, autour de la place de la République et le long de la rue de Fontainebleau, les maisons sont plus élevées que sur le reste du territoire communal : l'habitat est essentiellement constitué de maisons mitoyennes implantées à l'alignement avec un rez-de-chaussée et un étage (R+1) aux toitures simples à deux pans. Leurs pentes sont variées, créant des toitures aux pans plus ou moins écrasés. Les toitures traditionnelles sont en petites tuiles plates de terre cuites ou en ardoises. Les portes et fenêtres sont généralement encadrées de pierres de taille et couvertes de linteaux en pierre.

Maisons à R+1+combles



Rue de Fontainebleau (les 5 premières photos)



Rue de Nemours

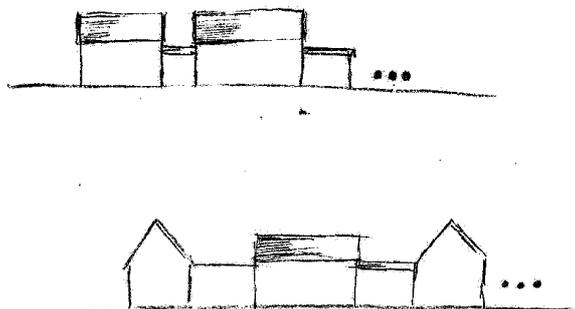
6.1.2 Les corps de ferme traditionnels

Sur les axes partant en étoile autour de la place de la République (rue de Fontainebleau, rue de l'Eglise, rue de la Barre, rue de Bessonville), le bâti est souvent constitué d'anciens corps de ferme désormais reconvertis à usage d'habitat. On reconnaît les anciennes fermes aux porches d'entrée qui ont été conservés.

Rue de Fontainebleau, les porches et les corps de ferme à l'alignement sur rue s'alternent créant ainsi un rythme de hauteurs variés agréable à l'œil et mettant en évidence les différentes propriétés.

Rue de Melun, les propriétés se distinguent l'une de l'autre en présentant, chacune à leur tour, un pignon, le porche et la façade principale à l'alignement sur rue. (*photos voir Patrimoine local*)

Le grand nombre de fermes traditionnelles et leurs murs de clôture donne au centre-bourg une certaine homogénéité de qualité.



Rue de Fontainebleau

source : SoREPA

et rue de Melun

6.1.3 L'habitat pavillonnaire

Rue du clos, chemin de la Boulette, rue de Rebours, chemin des Bombes, chemin de la Poste, lieu-dit la Boulette, rue de Fontainebleau à partir des numéros 25 et 22, rue de l'église à partir des numéros 23 et 48 et chemin de Larchant, les habitations sont de type pavillonnaire. Les constructions sont implantées au centre des parcelles et non à l'alignement de la voie. Leur hauteur est généralement constituée d'un rez de chaussée couvert de combles. Ces constructions se caractérisent par l'emploi de tuiles mécaniques, de velux et par des hauteurs et des gabarits souvent plus courts que ceux de l'architecture locale traditionnelle. Les pentes de toit sont souvent plus importantes que les pentes traditionnelles. Et l'espace est beaucoup plus aéré puisque les clôtures sont souvent basses. Toutes ces caractéristiques distinguent la construction au sein de l'environnement architectural local.

L'habitat pavillonnaire a connu une évolution au cours des décennies :

- Les maisons individuelles des années 60 sont constituées d'un rez de chaussée surélevé couvert de combles aux pentes variées : 4 pentes, 2 pentes asymétriques,...
- Le pavillonnaire des années 70 se distingue par des volumes de qualité, de grandes baies et des lucarnes-pignon.
- Le pavillonnaire des années 80-90 est quant à lui formé d'un parallépipède couvert par une toiture à deux pentes sans ouverture.
- Le pavillonnaire contemporain, quant à lui, a réintroduit les lucarnes, des hauteurs plus en adéquation avec le patrimoine local et des enduits jaunes qui par contre ne s'intègrent pas vraiment aux tons locaux.

On peut aussi noter plusieurs opérations groupées : entrée entre les 5 et 7, rue de Fontainebleau, chemin du Fourneau, allée des Trembleaux, les numéros 6 à 22 chemin de la Poste et allée de la Boissellerie.

Années 60



Entre chemin de Ronde et rue de Fontainebleau



Rue de Recloses



Rue de Melun (les 2 photos)



Années 70



Opération groupée chemin du Fourneau (les 2 photos)



Chemin de Larchant

Années 80



Chemin des Bombes



Rue de l'Eglise



chemin de Larchant



Angle RD63 et chemin de ronde



rue de l'Eglise



Rue de Fontainebleau



entre chemin de Ronde et rue de Fontainebleau



Rue de Nemours

Pavillons contemporains



Chemin de la Corne de Biche



chemin du Grand Large



Opération groupée aboutissant entre les N°7 et 9 de la rue de Fontainebleau



Rue de Melun

entre chemin de Ronde et rue de Fontainebleau



Chemin de Larchant

Opération groupée allée de la Boissellerie

6.1.4 Le bâti agricole

L'identification particulière du bâti spécifiquement agricole naît de l'emploi de matériaux standardisés (tôle et assimilés) ainsi que de formes qui n'ont rien à voir avec l'architecture locale. L'évolution des techniques agricoles a donc fait apparaître de nouveaux bâtiments dans le paysage d'Ury. Ces bâtiments se trouvent soit dans des champs soit dans le bourg, à l'arrière des cours.

Certains s'intègrent mieux que d'autres dans le cadre paysager car ils disposent d'écrans végétaux (haies) ou utilisent des matériaux aux teintes sombres qui atténuent leur présence dans le paysage agricole ouvert.



Hangar à côté de la station d'épuration



Hangar angle chemin de Ronde et chemin du Grand large



Hangar au lieu-dit «chemin de Nemours



et croisement chemin de Ronde et CD152



Rue de l'Eglise



Angle chemin du Fourneau et chemin de Ronde



Rue de Bessonville



rue du Clos

6.1.5 Le bâti des sites d'activités

Dans l'ensemble, le bâti de ces sites partage comme caractère commun une architecture industrielle de type «boîte à chaussures». La taille des parcelles d'activités est d'environ 1 ha. Elles accueillent en général un à deux bâtiments.

Les constructions ont en général des volumes simples, à plan carré ou rectangulaire avec une forte emprise au sol. Elles sont implantées en retrait de la voie, les distances de recul étant variables. En général la marge de recul est occupée par la voie de desserte et selon le recul également par des aires de stationnement.

Les constructions sont peu élevées (4 à 7 m) et sont surmontées d'un toit terrasse. Réalisées en général en béton, les façades sur rue sont parfois plus travaillées avec un emploi du verre ou un travail de toitures à faible pente,... Les enseignes sont relativement discrètes et les couleurs sont variées.



Au lieu dit «le chemin de Nemours» (3 photos)



Au lieu-dit : «le Moulin à Vent»

6.2 Patrimoine local

L'architecture traditionnelle locale est encore relativement bien préservée sur la commune et reste riche en termes d'habitat traditionnel.

Voir carte ELEMENTS ARCHITECTURAUX REMARQUABLES

> Les corps de ferme

On identifie ici les corps de ferme en tant qu'objet architectural, et non selon leur fonction qui a pu évoluer vers de l'habitat.

De manière générale, sur le territoire d'Ury, les murs des bâtiments sont typiquement montés en petites pierres recouvertes d'un enduit : ainsi les murs sont mouchetés par les pointes apparentes des pierres. Les chaînes d'angles, les encadrements de portes et de fenêtres sont constituées en pierre de taille.

Le bâti traditionnel des fermes est surmonté d'un toit à deux pans dont les pentes sont courtes et qui couvert de tuiles plates de teinte ocre-rouge.



N°1 : N°19, 21 et 23, rue de Fontainebleau





N°2 : 18, rue de Fontainebleau



N°16 : 4, rue de la Barre



N°7 : 1, rue de Fontainebleau



N°16 : 4, rue de la Barre



N°17 : 1, rue de la Barre



N°24 : l'arrière du 18, rue de Fontainebleau



N°3 1 : 3, rue Moque-Souris



N25 : 17, rue de Melun



N30 : 2, rue Basse



et 15, rue de l'Eglise



N32 : 1, chemin dit du Fourneau



N35 : 25, rue de Nemours



N°34 : angle chemin de Larchant et rue de Nemours Portail du 17e



N°42 : 18, rue de Barre

> Maisons de maître

Deux maisons se distinguent par leur volume plus important, leur hauteur, leur pente de toit plus importante, leurs travées d'ouvertures régulières et leurs importantes cheminées en briques. On parle alors de maisons de maître. Le N°4 rue Malesherbes comprenait sept travées avant que deux soient incorporées au bâtiment d'angle.



N°8 : 5, rue de Fontainebleau



N°18 : 4, rue de Malesherbes

> Porches

Les porches de ferme se distinguent par leurs proportions calculées pour permettre à une charrette de foin d'accéder à la cour fermée. Cet élément architectural scande le paysage du bourg d'Ury tout en l'animant grâce à la variété des couleurs employées.



N°4 : 14, rue de Fontainebleau



N°5 : 12, rue de Fontainebleau



N°6 : 9, rue de Fontainebleau



N°12 : 8, rue de Bessonville



N°15 : 7, rue du Petit Puits



N°20 : 9, rue de Melun



N°21 : 8, rue de Melun



N°23 : 13, rue de Melun



N°26 : 25, rue de Melun



N°27 : 14, rue de l'Eglise



N°28 : 7, rue de l'Eglise



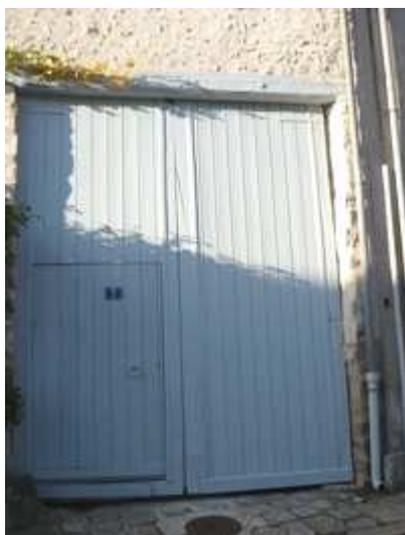
N°36 : 26, rue de Nemours



N°38 : 24, rue de Nemours



N°39 : 17, rue de Nemours



N°41 : 7, rue de la Barre



N°44 : 1, rue de Recloses



N°45 : 19, rue de la Barre



N°46 : 5, rue de la Barre

> **Réhabilitations et constructions bois**

Plusieurs exemples de réhabilitation réussis s'observent sur la commune : la réhabilitation de la salle polyvalente a trouvé un équilibre entre préservation des volumes et ajustement à sa nouvelle fonction (perçements de grandes baies,...). Les deux images suivantes présentent des réhabilitations de bâti ancien pour lesquels des percements réguliers et des lucarnes ont été réalisés et qui mettent en valeur le volume général.



N°9 : salle polyvalente 5, place du Général de Gaulle



N°10 : 1, rue Basse



**N°29 : 5, rue de l'Eglise
Large**



N°40 : chemin du Grand large

L'habitation située chemin du Grand large est un exemple de construction-bois avec un bardage en bois (ossature bois complète).

> **Murs de clôture**

Cette typologie d'élément architectural, le mur de clôture en pierres, d'environ 2m de haut dessine la voie traditionnelle. Il est donc important de préserver ces éléments caractéristiques des voies du bourg d'Ury.



N°11 : angle des rues Basse et de Bessonville



N°13 : 2 à 6, rue de Bessonville



N°22 : 10, rue de Melun



N°37 : parcelle 157, rue de Nemours



N°43 : 17 et 19, rue de la Barre



N°47 : murs arrières du 47, rue de Fontainebleau

> Autres éléments

Ces six constructions sont des éléments remarquables et uniques à Ury. L'église St Martin a été reconstruite aux 16^e et 17^e siècles sur les restes du 11^e et 12^e siècles. On peut encore admirer un portail roman d'une simplicité émouvante ainsi qu'un appareillage de moellons de la première période de construction. Elle est inscrite à l'inventaire des Monuments historiques (arrêté du 14 avril 1926).

Le Bois-Joli est un édifice du 18^e siècle dont la composition symétrique, le fronton, les menuiseries des baies à petits carreaux, les volets en bois à persiennes, l'œil de bœuf au-dessus de la porte d'entrée et les lucarnes frontons sont caractéristiques.



N°33 : 11, rue de Nemours



L'enseigne du 1, rue de Fontainebleau mériterait d'être retenue comme élément de l'histoire d'Ury. Le 7, rue de Melun, quant à lui possède des décors colorés : faïences et céramiques ainsi que des linteaux métalliques décorés tous caractéristiques de la fin du 19^e siècle et de grande qualité.



N°7 : enseigne – 1, rue de Fontainebleau



N°19 : 7, rue de Melun

Le dernier bâtiment d'intérêt historique est le 45, rue de Fontainebleau, trace de l'Art Nouveau à Ury. En effet, cette construction possède une marquise et des baies de forme et partitionnées de manières arrondies, caractéristiques de cette époque.



N°48 : 45, rue de Fontainebleau

SYNTHESE

Importance de l'architecture traditionnelle dans les formes urbaines

L'architecture traditionnelle est bien représentée sur la commune, dans le bourg à travers les corps de ferme. A ce titre, la commune dispose d'un vrai patrimoine en bon état.

Les constructions récentes sont situées sur les pourtours du bourg, ne touchant pas à l'intégrité du tissu ancien du centre-bourg. Mais ces constructions pavillonnaires tranchent souvent par leurs matériaux et leurs formes avec l'architecture traditionnelle.

Un patrimoine historique

Ury dispose d'un édifice inscrit à l'inventaire des Monuments historiques (Eglise Saint-Martin). Celle-ci, le Bois-Joli ainsi que les corps de ferme traditionnels témoignent du riche passé de la commune.

7. LA STRUCTURE ET LA PERCEPTION DU PAYSAGE

La topographie d'Ury fait apparaître une grande entité paysagère : le plateau agricole coupé en deux par l'autoroute A6.

7.1 Les éléments de composition du paysage

La perception du paysage naît d'une organisation de l'espace due à la nature et la disposition des objets paysagers, et à la composition des lignes de force et des surfaces. Des éléments d'échelle plus fine structurent donc le territoire. On distingue une mosaïque de parcelles structurées par des chemins auxquels s'ajoutent les espaces construits. Ces éléments constituent les forces de composition du paysage d'Ury.

7.1.1 Les espaces naturels et agricoles

La qualité des paysages du Gâtinais est intimement liée à la présence de structures végétales qui contribuent à limiter et à organiser l'espace agricole. Ces éléments sont très représentés sur le nord-est de la commune.

> Les prairies et les cultures

La mosaïque de terres cultivées et de prairies constitue un des éléments fondamentaux du paysage d'Ury. La qualité de ces paysages de champs vient du fait que le plateau est limité par la lisière de la forêt de Fontainebleau au nord. Cette lisière et quelques bosquets sont les seuls éléments à fermer les horizons ce qui signifie que les espaces ne sont jamais totalement clos. Ponctuellement, dans des enclos, la présence de chevaux contribue à animer les prairies. De même, l'alternance de terres labourées et d'autres laissées en herbe enrichissent de différentes teintes le paysage.



Des horizons arrêtés par des bosquets ou la lisière de la forêt : nord-est de la commune et nord-ouest (depuis le chemin du Fourneau)



Différentes teintes du paysage

Enclos de chevaux

> Les alignements, haies et talus plantés :

Un alignement de platanes très remarquables borde le CD152, au sud du territoire communal. Ils forment un grand rideau arboré grâce à leurs hauteurs généreuses et à leurs denses silhouettes. A Ury, on observe aussi deux haies basses qui bordent une partie de la RN 63, au niveau du lieu-dit «le Chemin de Nemours». Des talus bordent l'autoroute A6 et la route communale, qui va vers Bessonville, et permettent de cacher les ouvrages d'art qui seraient sinon trop présents à l'horizon.



Alignement de platanes le long du CD152



Haies basses au lieu dit «le Chemin de Nemours»



Talus plantés de la route vers Bessonville



et de l'autoroute A6

> La forêt et les bosquets.

La forêt de Fontainebleau coiffe le nord de la commune d'Ury. Sur le territoire d'Ury, les boisements ne forment que la lisière du massif forestier de Fontainebleau. Dans le paysage, on observe aussi des bosquets éparpillés sur le territoire. La présence de ces nombreux petits bois anime le plateau agricole.



Un des bosquets, lieu-dit «la Vallée des Châteaux»



Forêt de Fontainebleau depuis le chemin du Clos Hérons.



Lisière de la forêt depuis la RD 63 à l'ouest de la commune

> Les vergers et les arbres isolés

Les vergers sont résiduels à Ury mais il existe encore quelques parcelles au lieu-dit «La croix de la mission». Un très bel arbre isolé a aussi été préservé sur la commune. On le trouve au bord de la RD 63E1, au lieu dit «Corne de Biche».



Vergers au nord-est de la commune



Arbre isolé au bord de la RD63^E1, au nord de la commune

> L'eau

La présence de l'eau à Ury est souvent liée à la présence d'industrie ou à l'infrastructure de l'autoroute : il s'agit de bassins de rétention. On l'aperçoit ponctuellement au détour d'une route. Une seule mare située à l'entrée, par le chemin dit «de Melun», de la forêt de Fontainebleau contribue à une présence ponctuelle de l'eau dans le micro-paysage.



Mare aux Canches

7.1.2 Les infrastructures

Peu perceptibles dans le paysage, les routes principales structurent peu les motifs, si ce n'est dans les rares exemples où elles sont bordées d'arbres. Toutefois traversant la commune, elles permettent une large appréhension du plateau agricole. Les chemins ne structurent absolument pas les motifs puisqu'ils ne disposent pas d'alignements d'arbres ou de haies les bordant.

La voie ferrée traversant le territoire communal est aussi un élément structurant dans le paysage, cependant elle n'est pas perceptible en tant que telle. En effet, aujourd'hui non utilisée, elle se présente comme «une limite broussailleuse» du territoire.



Voie ferrée encadrée de part et d'autre de buissons



Autoroute A6 bordée d'arbres



CD152 bordé de platanes.

7.1.3 Les motifs construits

Le bourg et les zones d'activités éparses constituent les seuls motifs construits. Ils sont très visibles dans le paysage du fait du peu de relief et de végétation de haute tige. Le bourg se distingue dans les percées visuelles par le clocher qui s'élève à l'horizon. Dans une moindre mesure, le château d'eau du lieu dit «Le Temps Perdu» ressort dans le paysage.

Sur le territoire d'Ury, le bâti agricole et industriel est très visible dans le paysage car leur environnement est peu végétalisé et les teintes employées (bleu, ocre, blanc,...) ne s'intègrent pas. L'habitat traditionnel est peu visible car il est mêlé aux pavillons plus récents, qui par la couleur de leur revêtement (blanche) ressortent plus. Le paysage bâti est donc perceptible depuis toutes les limites de la commune.



Vue depuis le chemin du Moulin...



Vue depuis le chemin dit «du Fourneau»



Vue depuis l'entrée de l'autoroute



Vue depuis le chemin du Moulin



Vue depuis le chemin du Moulin



Vue depuis le CD152



Vue depuis le CD152



Vue sur le Temps Perdu depuis le chemin du Clos Hérons

Tous ces éléments contribuent à la formation des traits identitaires du paysage d'Ury et constituent des forces de composition (mosaïques, taches de couleurs) et des limites structurantes (lisières boisées...). Le plateau agricole, associé à d'autres motifs (voies, bosquets,...) reste l'élément fort du paysage. Ainsi se décline un type de paysage.

7.2 Typologie des paysages d'Ury

7.2.1 Sur les hauteurs du plateau : un paysage entre bocage et champs ouverts

A l'échelle de la commune, la continuité du plateau agricole est peu entrecoupée à part par l'autoroute A6 et le tissu du bourg. Ainsi, selon les points de vues, on distingue un seul type de paysage : le paysage de champs ouverts.

Le type «paysage agricole ouvert» se retrouve sur l'ensemble du plateau puisque les terrains sont propices à la culture. Ainsi apparaît une mosaïque de cultures offrant une grande profondeur, des ouvertures et donc des cônes de vue intéressants sur le grand paysage. A l'horizon, la lisière de la forêt de Fontainebleau et les bosquets se confondent avec la ligne d'horizon. Peu d'éléments verticaux viennent rompre cette linéarité.

Les connexions entre ce type de paysage, à dominante de champs ouverts, le bourg resserré au centre de ces espaces cultivés et la forêt au loin font la richesse du grand paysage local. La présence de l'autoroute et l'absence de forêt pour la partie sud-ouest de la commune met en place un paysage plus monotone que l'alignement de platanes du CD152 vient animer. Les bouquets d'arbres viennent aussi rythmer l'espace paysager. Cette diversité rompt la monotonie qui guette la simplification de la trame paysagère.



Vue depuis le chemin dit de Milly commune



vue depuis la RD 63 au nord-est de la

7.3 Les entrées de bourg et entrées sur le territoire

7.3.1 Entrées sur le territoire

Les entrées sur le territoire communal ne sont pas marquées. En effet, qu'il s'agisse du paysage ou encore de la signalisation (aucun panneau «Ury» aux limites communales), aucun élément ne permet de distinguer le passage vers une commune limitrophe. Comme on a pu le souligner précédemment, le paysage et l'occupation du sol s'inscrivent dans un système à large échelle qui correspond au Gâtinais beauceron. Les transitions entre communes se font au sein de l'espace rural ouvert ou boisé.

7.3.2 Entrées dans le bourg

L'entrée dans le bourg est signalée à chaque fois par le panneau de signalisation «Ury» et une fois, à l'entrée du CD152 depuis le sud, par le panneau «commune du parc naturel régional du Gâtinais Français». Les entrées sont de qualité, verdoyantes et souvent bordées d'arbres. Le bourg d'Ury est accessible par 5 entrées. Toutes sont des liaisons directes avec les bourgs ou villes alentours (Fontainebleau, Recloses, Villiers-sous-Grez, La Chapelle la Reine et Achères la forêt).

> Entrée par la RD 63 au nord-ouest

C'est l'une des entrées accédant au bourg depuis le bourg d'Achères-la-Forêt. Cette entrée est annoncée par une route en lacets descendant vers le bourg. Les deux bas-côtés sont formés de prairies verdoyantes qui dégagent la vue vers le village en contrebas. Cette entrée est celle qui accueille le plus de bâtiments agricoles en tôle.

> Entrée par la RD 63 au sud-est

Cette entrée présente trois séquences : traversée du plateau agricole, séquence bordée de bâti industriel un peu camouflé par des talus, arbres et haies et arrivée sur un quartier pavillonnaire. Sur la séquence «industrielle», le revêtement du sol prend une autre couleur : plus rouge.

> Entrée par la RD 63^{E1}

Après une longue traversée du plateau agricole ouvert, la RD 63^{E1} pénètre dans le bourg en étant bordée de quelques arbres. Elle débouche sur un quartier pavillonnaire. Mais avant d'accéder au bourg, cette entrée est peu urbanisée.

> Entrée par le CD152 au nord

Cette entrée a été redessinée récemment avec l'ajout d'une large bande ocre de séparation des voies. Elle est bordée par alternance de prairies, d'arbres ou du mur du lieu-dit «Le temps perdu» qui annonce le bâti du bourg.

> Entrée par le CD152 au sud

Cette entrée est la principale puisque c'est celle qui accueille les véhicules provenant de l'autoroute. Une première séquence se situe au niveau du rond-point vers le péage de l'autoroute. Ce carrefour est bordé de prairies qui laissent apercevoir un certain nombre de bâti industriel. La deuxième séquence est introduite par une ambiance plus arborée (alignement d'arbres) et qui reprend le gabarit d'une voie d'entrée de bourg et non plus de carrefour d'échange à l'échelle nationale.



Entrée par le CD152 par le sud (les deux photos)



Entrée par le CD152, par le nord (alternance de murs, arbres, prairies sur les bas-côtés)



Entrée par la RD63, par le nord-ouest

Entrée par la RD 63E1



Entrée par la RD 63, par le sud-est : succession du plateau agricole, bâti industriel et pavillons



SYNTHÈSE

Additionnés les uns aux autres, les éléments végétaux composent des paysages d'une grande richesse sur le nord et un peu plus monotone au sud. Les arbres et la lisière de la forêt de Fontainebleau viennent jouer avec le «vide» des prairies et des cultures sur la majorité du territoire de la commune excepté au sud. En plus de cela, on peut évoquer les entités urbanisées et les routes et autoroute qui contribuent à structurer le territoire par des limites et des points de repères plus ou moins marqués.

La commune d'Ury reste un secteur très rural, peu urbanisé avec des paysages essentiellement agricoles. Un type de paysage agricole peut ainsi être défini dont les frontières sont dessinées au nord par le massif forestier de Fontainebleau : un plateau, cultivé, dégagé, animé par des boisements et coupé par l'A6.

A cela se superposent la silhouette discrète et à l'aspect chaleureux du bourg ainsi que les bâtis industriels épars et peu intégrés. Les paysages d'Ury se constituent donc par une imbrication plus ou moins respectueuse entre nature et occupation humaine.

**B. POPULATION, LOGEMENTS, ÉCONOMIE,
ÉQUIPEMENTS**

1. LES DONNEES DEMOGRAPHIQUES

L'analyse démographique de la commune d'Ury est fondée sur les données des derniers recensements de 1962, 1968, 1975, 1982, 1990, 1999 et 2006 fournies par l'INSEE.

Depuis janvier 2004, le recensement de la population résidant en France est réalisé par enquête annuelle. Chaque commune de moins de 10 000 habitants est recensée tous les cinq ans, à raison d'une commune sur cinq chaque année. **La commune d'Ury a participé à une enquête annuelle de recensement en 2009.**

Les derniers chiffres de référence seront donc ceux du Recensement Général de la Population (RGP) de 2006 et des données de 2009.

1.1 L'évolution démographique d'Ury

1.1.1 Les évolutions depuis 1962

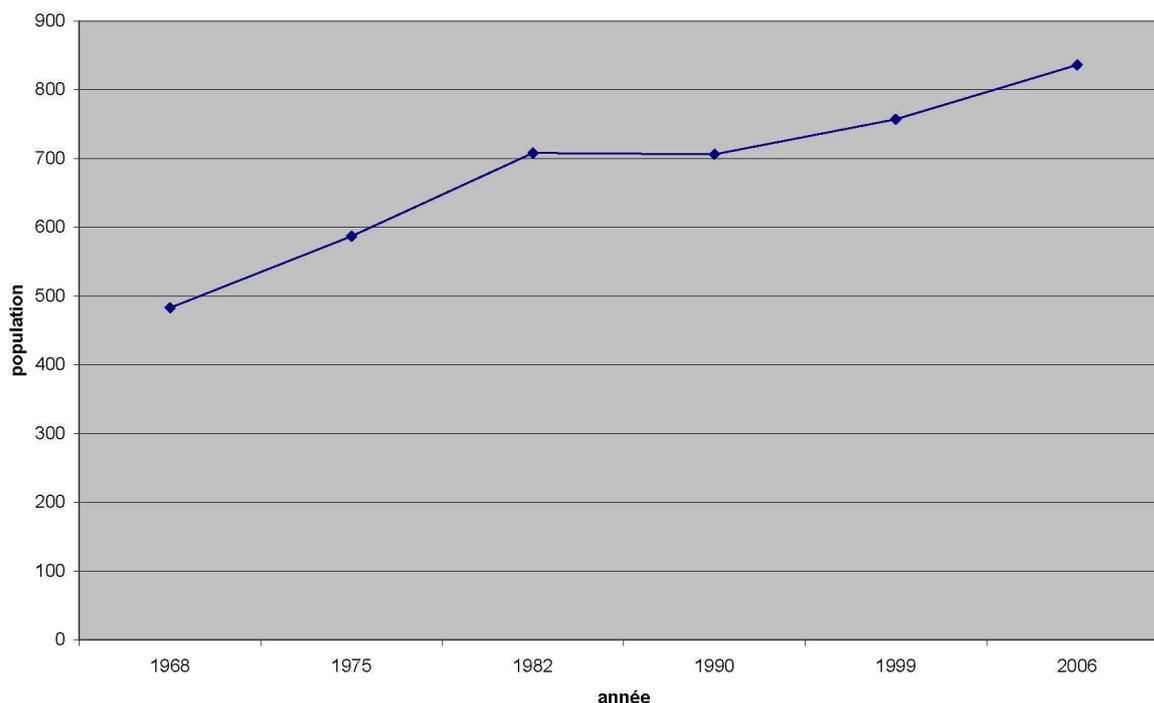
Au 1^{er} janvier 2010, Ury accueille 851 habitants, soit presque le double de la population que comptait la commune en 1968. Le taux de croissance annuel est demeuré positif depuis le recensement de 1968 jusqu'à celui de 1990 avant de redevenir croissant de 1990 à 2006 ou 2009. La commune d'Ury n'a perdu que 2 habitants entre 1982 et 1990, soit moins de 1% de sa population.

L'évolution démographique d'Ury entre 1968 et 2006

Source : INSEE

	1968	1975	1982	1990	1999	2006
Population sans double compte	483	587	708	706	757	836
		1968 -1975	1975 -1982	1982 - 1990	1990 - 1999	1999-2006
Evolution de la Population en %		+21,5%	+20,6%	-0,2%	+7,2 %	+10,4 %
Evolution effective de la population		+104	+121	-2	+51	+79
Evolution moyenne annuelle		+2,8%	+2,7%	0,0%	+0,8%	+1,4%

L'évolution de la population d'Ury



1.1.2 Evolution comparée de la population d'Ury

Entre 1990 et 2006, la Région Ile de France comme le département de Seine et Marne connaissent une croissance significative de leur population (+ 8 % pour la Région et +20,8 % pour le département sur l'ensemble de la période). Si le taux de croissance du département a diminué depuis 1990, il reste bien positif. Quand a celui de la région, il a doublé entre 1990 et 2006.

Taux de variation démographique comparés entre 1975 et 1999

Source : INSEE

	1990	VAR. 1990 – 1999	1999	VAR. 1999 – 2006	2006	VAR. 2006 2009	- 2009	VAR. 1990 2009
Ury	706	+ 7,2	757	+ 10,4	836			
Canton (La Chapelle la Reine)	10 565	+ 15,4	12 188	+ 5,4	12 849	/	NC	/
Département (de Seine et Marne)	1 078 166	+ 10,7	1 193 511	+ 6,7	1 273 491	/	NC	/
Région (Ile de France)	10 660 554	+ 2,75	10 951 136	+ 5,3	11 532 409	/	NC	/

La commune d'Ury se distingue de ces profils régionaux et départementaux : elle s'inscrit dans des tendances démographiques en forte hausse continue depuis 1990 et qui progressent alors que celles observées à l'échelle du département se ralentissent et de la région progressent plus lentement. En effet, la hausse de la population d'Ury est environ deux fois supérieure à celle du département et de la

région pour la période 1999 – 2006 alors qu'elle était 1,5 fois moins importante que celle du département entre 1990 et 1999 et presque trois fois plus importante que celle de la Région.

1.1.3 Les facteurs de croissance : solde naturel et solde migratoire

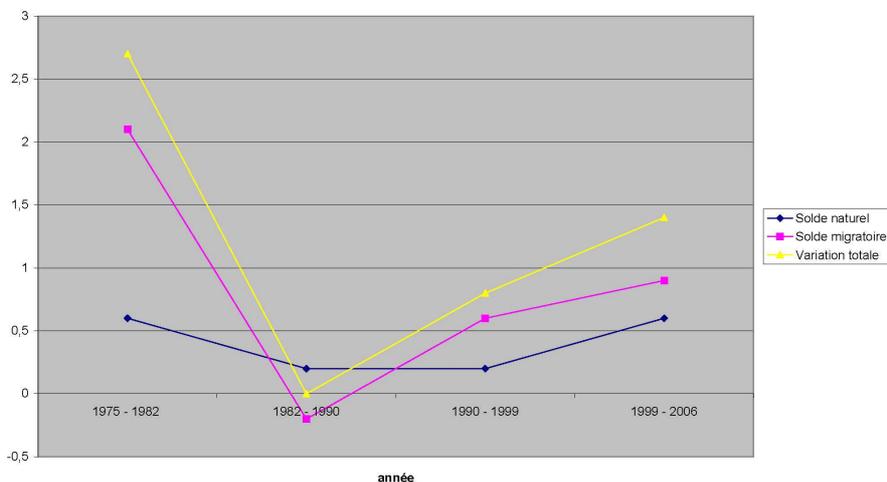
La croissance démographique d'Ury, restée positive entre 1975 et 2006, s'explique par la conjugaison de soldes naturels et migratoires globalement positifs. Le solde naturel a connu peu de variation. Alors que le solde migratoire a chuté de 1975 au milieu des années 80 et a depuis repris une croissance qui se révèle plus moteur que le solde naturel.

En comparaison, le canton a connu une évolution différente avec des soldes migratoires positifs mais en baisse depuis 1975.

Sur toute la période 1975-2006, la commune d'Ury présente donc un bilan du solde migratoire bénéficiaire (plus de d'arrivées que de départs). En effet, le solde naturel est parvenu à compenser l'importance des départs entre 1982 et 1990.

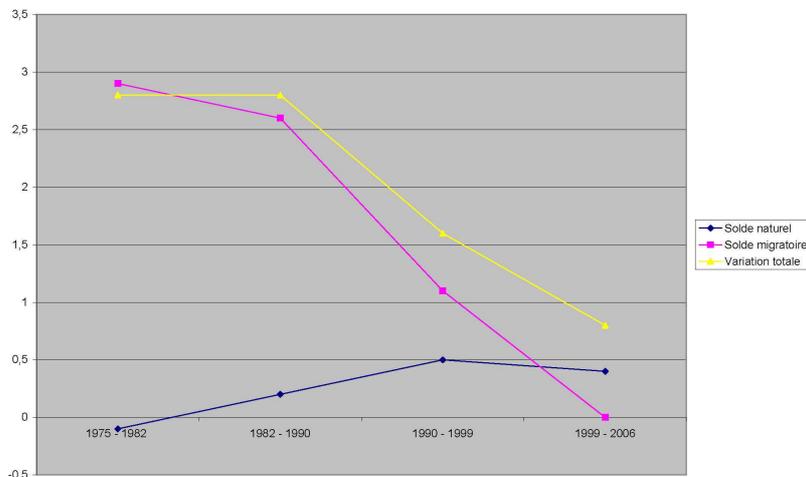
Les facteurs de l'évolution démographique à Ury

Source: INSEE



Bilan de l'évolution démographique des moyennes annuelles par période pour le canton de La Chapelle la Reine

Source: INSEE



Bilan de l'évolution démographique des moyennes annuelles par période à Ury
Source : INSEE

	1975 - 1982	1982 - 1990	1990 - 1999	1999 - 2006	2006 - 2009
Taux de natalité en ‰	11,8	10,8	10,2	10,8	
Taux de mortalité en ‰	6,2	9,2	8,7	5,1	
Solde naturel	+ 0,6	+ 0,2	+ 0,2	+ 0,6	
Solde migratoire	+ 2,1	- 0,2	+ 0,6	+ 0,9	
Variation totale	+ 2,7	0,0	+ 0,8	+ 1,4	

La relance de la croissance démographique depuis 1990 est due à un solde migratoire devenu positif qui témoigne de la reprise de l'attractivité de la commune d'Ury, quoique dans une moindre mesure par rapport à avant 1982.

Depuis 1975 le nombre de naissances est toujours supérieur au nombre de décès contribuant à un solde naturel qui reste positif sur l'ensemble de la période. L'écart entre les soldes naturels et migratoires tend à diminuer.

1.2 La structure par âge

1.2.1 En 2009

L'analyse comparée de la structure par âge de la population d'Ury, du canton et de Seine et Marne laisse apparaître une situation similaire à ces trois échelles du point de vue des tranches d'âge.

Comparaison de la structure par âge de la population en 2006

Source: INSEE



En 2006, la part des 0-19 ans est supérieure à la moyenne française (25,0%). La part des plus de 65 ans s'avère nettement moins élevée qu'à l'échelle de la France (16,4%).

L'indice de jeunesse (part des moins de 20 ans rapportée aux plus de 65 ans) à Ury est de 1,9 en 2006. Il est donc supérieur à celui de la France (1,52) mais inférieur à celui du canton et du département.

Indice de jeunesse en 2006

Ury	Canton	Département
1,9	2,0	2,6

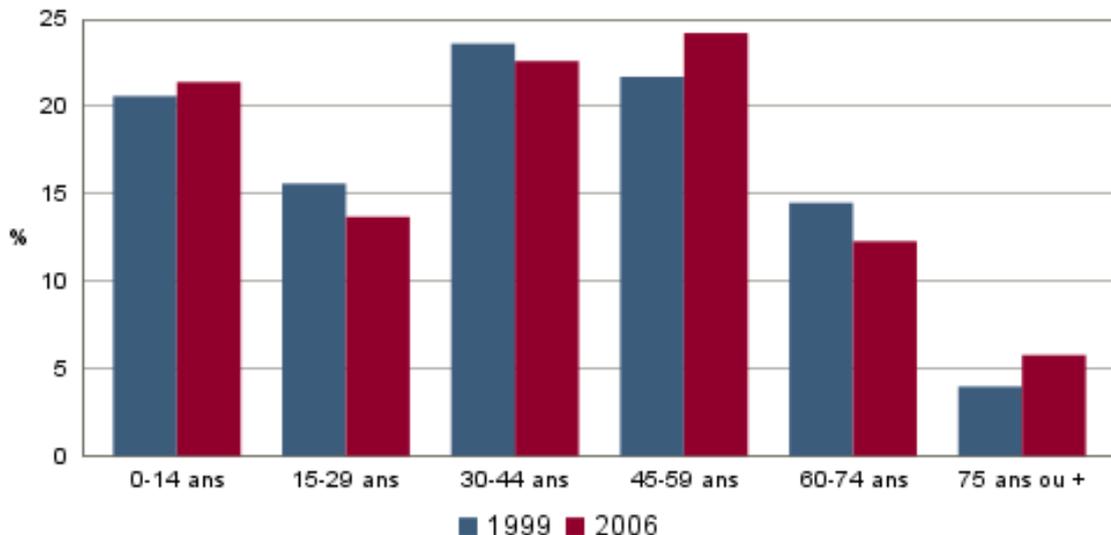
La commune se caractérise donc par un profil de population relativement jeune. Le vieillissement de la population est déjà plus amorcé que dans le canton et le département.

1.2.2 Depuis 1999

Les chiffres clés de la population de 2006 sur la commune mettent en évidence que le profil de population observé en 1999 se maintient globalement en 2006.

Répartition de la population par tranche d'âge : comparaison 1999-2006

Source : INSEE



1.3 La fixité de la population

La fixité de la population s'évalue en mesurant le nombre d'habitants restés dans la même commune et dans le même logement d'un recensement à l'autre. Elle traduit le degré d'attachement des habitants à leur commune et à leur logement ainsi que l'adéquation du parc de logement avec les besoins des habitants qui évolue en fonction :

- du nombre de logements sur le marché,
- de la fluctuation des prix de vente et de location,
- du type de logements disponibles, adaptés ou non à la transformation des familles (jeunes quittant le foyer familial, naissances, etc).

1.3.1 En 2006

En 2006, trois habitants sur quatre (75,3%) habitaient déjà la commune en 1999 (presque la totalité vivait dans le même logement), ce qui montre le faible renouvellement des habitants dans la commune entre 1999 et 2006. A noter que 15,9 % des nouveaux habitants venaient d'une autre

commune de Seine et Marne et 6,3 % venaient d'une commune de la région Ile de France. Le renouvellement de la population s'est donc fait majoritairement par des apports de population de la région.

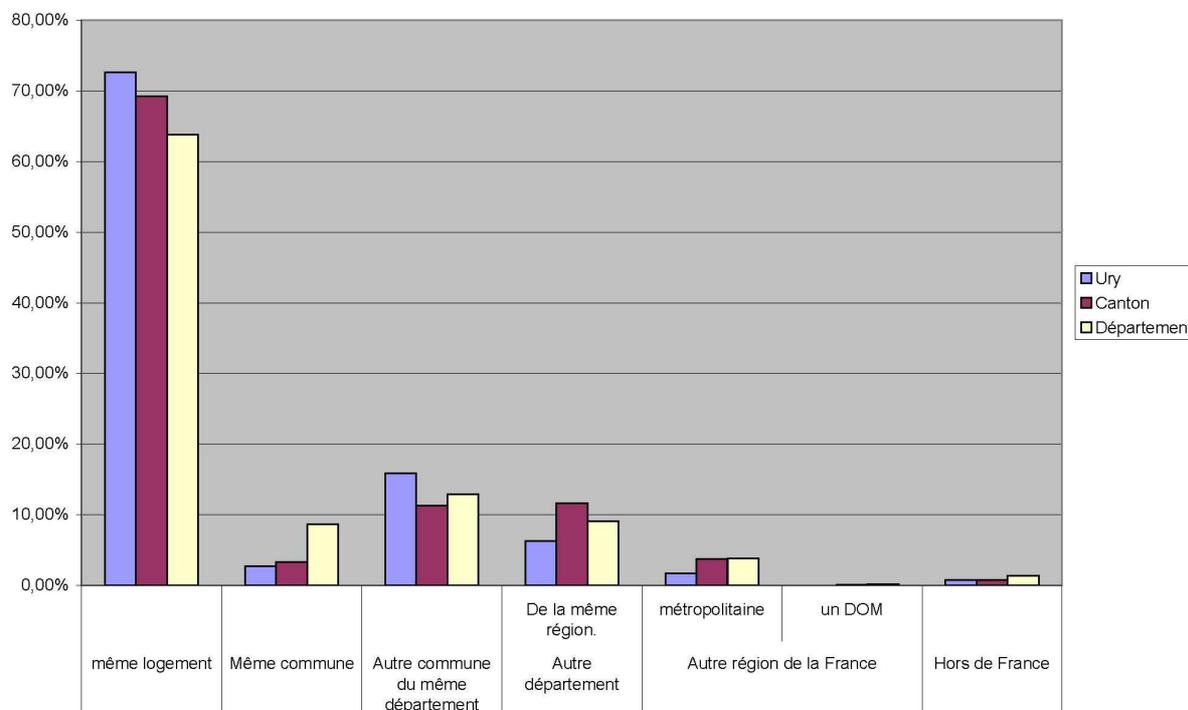
Lieu de résidence 5 ans auparavant de la population habitant Ury en 2006

Source : INSEE

	TOTAL	Même logement	Même commune	Autre commune du même département	Autre département De la même région.	Autre région de la France métropolitaine	Hors de France
Nombre	787	572	21	125	49	14	6
%	100 %	72,6 %	2,7 %	15,9 %	6,3 %	1,7 %	0,8 %

Comparaison des lieux de résidence en 1999 de la population habitant la même unité en 2006

Source : INSEE

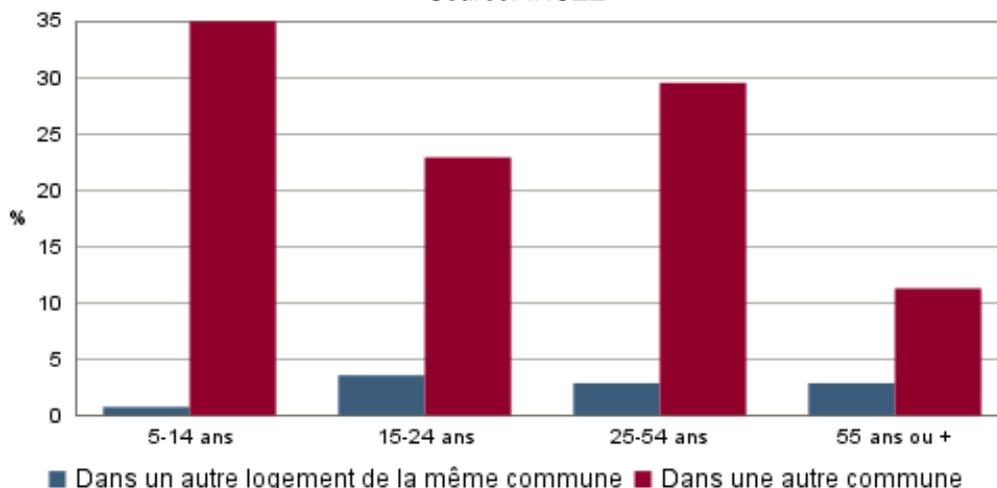


Le graphique révèle un degré d'attachement à la commune moins élevé à Ury que dans le département ou le canton mais plus élevé au logement.

35% des nouveaux arrivants dans la commune entre 1999 et 2006 ont entre 5 et 14 ans et 29 % ont entre 25 et 54 ans. Ces données mettent en évidence l'attractivité de la commune vis-à-vis des ménages avec enfants en situation d'accession. La commune est moins attractive pour les étudiants (15-24 ans) et les plus de 60 ans.

Part en 2006 des personnes qui résidaient dans un autre logement 5 ans auparavant selon l'âge

Source: INSEE



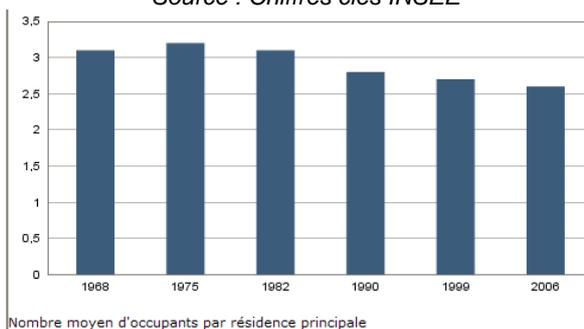
1.4 Les ménages

1.4.1 Taille des ménages

Le nombre moyen de personnes par ménage n'a cessé de baisser depuis 1975 (-0,5 points environ). En 2006, il atteint 2,6 et se trouve à égalité avec celui constaté à l'échelle départementale mais est supérieur à celui de la France qui s'élève à 2,3 en 2006.

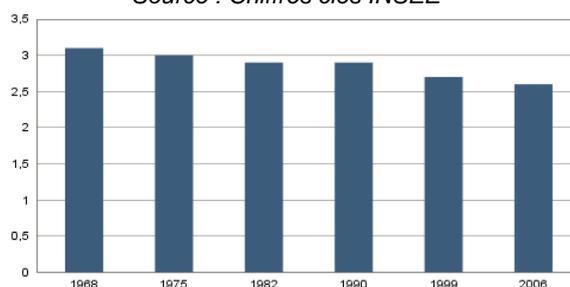
Evolution de la taille des ménages d'Ury

Source : Chiffres clés INSEE



Evolution de la taille des ménages de Seine et Marne

Source : Chiffres clés INSEE



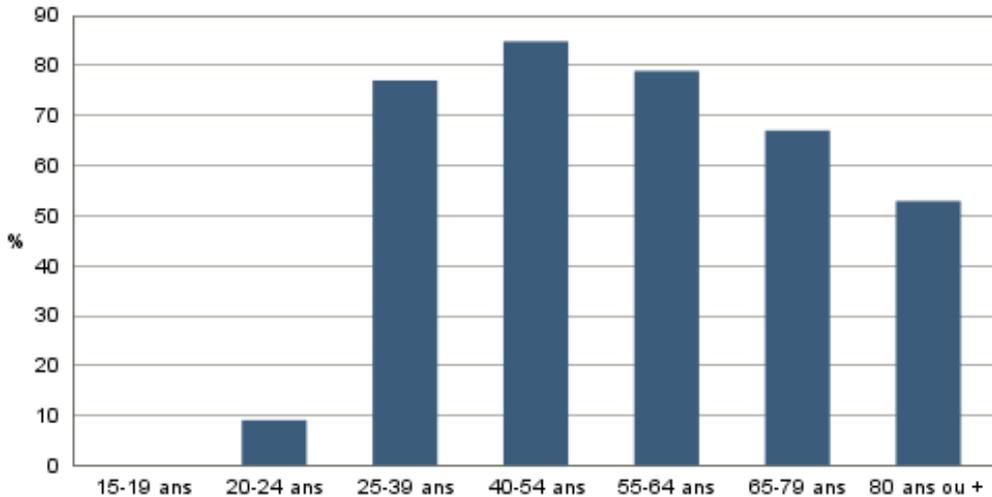
1.4.2 Structure des ménages par âge

La structure des ménages à Ury est marquée par :

- une représentation des ménages âgés de moins de 25 ans (9%) inférieur à celle de la Seine et Marne (22%) ;
- une proportion plus importante que dans le département des ménages d'âge intermédiaire : les 25-54 ans
- et un pourcentage des 65 ans et plus supérieur à celui du département.

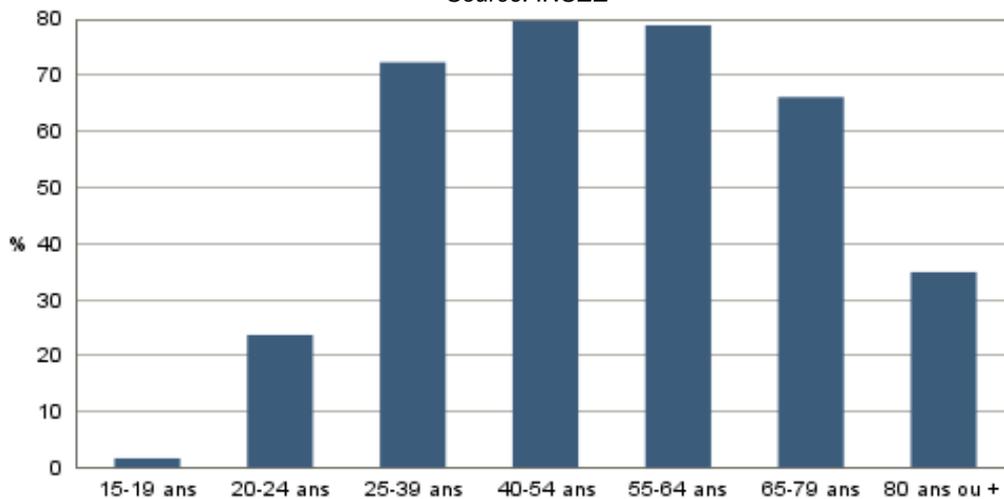
Structure des ménages par âge en 2006 à Ury

Source: INSEE



Structure des ménages par âge en 2006 en Seine et Marne

Source: INSEE



SYNTHESE

Une attractivité retrouvée après un déficit démographique important

Ury accueille, au 1^{er} janvier 2010, 851 habitants, soit environ le double de la population que comptait Ury en 1968 (483). La commune a toujours connu une évolution démographique positive sauf de 1982 à 1990. Cette croissance s'explique par la conjugaison de soldes naturel et migratoire positifs.

Une population relativement jeune

La commune se distingue par un profil de population relativement jeune, dont l'indice de jeunesse (1,9) est un peu supérieur à celui de la France (1,52) en 2006. De même, la part des plus de 65 ans (14,3 %) s'avère nettement moins élevée qu'à l'échelle de la France (16,4%) et permet de relativiser la tendance au vieillissement.

Un faible renouvellement de la population

En 2006, trois habitants sur quatre habitaient déjà la commune en 1999. Le renouvellement s'est fait au profit de ménages d'âge moyen avec enfants qui trouvent à Ury une réponse à leur volonté d'accession à la propriété. Depuis 1999, le nombre moyen de personnes par ménage est passé de 2,7 à 2,6.

2. DONNEES GENERALES SUR LES LOGEMENTS

2.1 Le parc de logements

2.1.1 Un parc de logements intégrant une part très importante de résidences principales

En 2006, le parc de logements d'Ury est composé de 359 logements répartis entre :

- des résidences principales qui représentent plus de 4 logements sur 5 du parc de logements (88%, soit 316 logements),
- 6,5% de résidences secondaires (23 logements),
- 6,1% de logements vacants (20 logements).

Le parc de logements à Ury entre 1999 et 2006

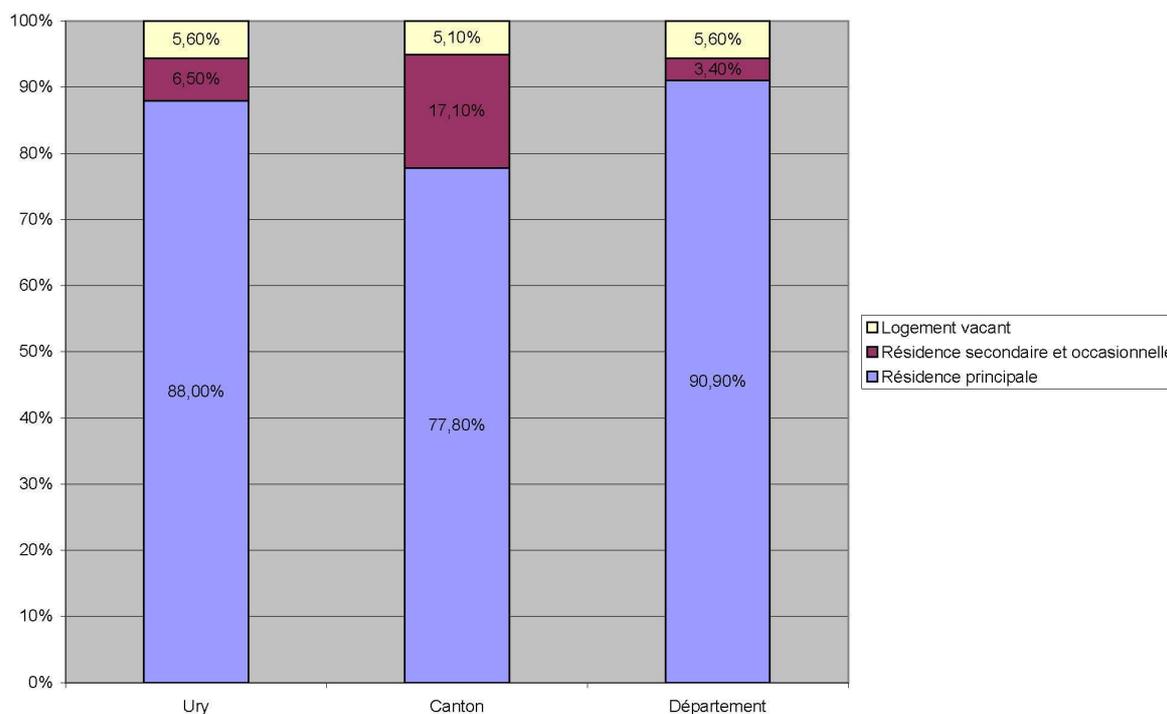
Source : INSEE

	1999	%	Évol. 1990-1999	2006	%	Évol. 1999- 2006
Résidences principales	283	86,5%	+13,6%	316	88%	+3,6%
Résidences secondaires et logements occasionnels	24	7,3%	- 46,6%	23	6,5%	-0,3%
Logements vacants	20	6,1%	-25,9%	20	5,6%	0%
Total	327	100%	+1,8%	359	100%	+9,8%

La comparaison des profils de la commune, du canton et du département en 2006, met en évidence que le profil du parc de logements d'Ury suit celui du département mais pas celui de son canton. La part des résidences secondaires est sous-représentée à Ury par rapport à son canton, alors que celle des résidences principales est sur-représentée. La vacance, par contre est du même ordre de grandeur pour les deux unités géographiques.

Comparaison de la structure du parc de logements : Ury, canton, Seine et Marne

Source: INSEE



2.1.2 Evolution du parc des logements depuis 1968

Le parc de logements a été multiplié par environ 1,5 fois entre 1968 et 2006 : on compte, en 2006, 138 logements de plus qu'en 1968 (221 logements). La tendance observée depuis 1968 est donc à la hausse et se confirme entre 1999 et 2006, Ury gagnant encore 32 logements.

Structure du parc de logements selon les périodes

Source : INSEE

	1968	1975	1982	1990	1999	2006	Evol.1968-2006
Rés.principales	158	180	231	249	283	316	+100%
Rés. secondaires	49	59	37	45	24	23	-53%
Log.vacants	14	6	13	27	20	20	+42,8%
TOTAL	221	245	281	321	327	359	+62,4%



La structure du parc a peu évolué : le parc de résidences principales de 2006 représente le double de celui de 1968 (+100%). Il demeure l'ensemble le mieux représenté. Les résidences secondaires ont quant à elles suivies la tendance inverse en étant divisées par deux entre 1968 et 2006 (-53%) et se rapprochent désormais en nombre et en part des logements vacants.

Entre 1999 et 2006, en nombre, les résidences secondaires et logements occasionnels se sont à peu près maintenus entre les deux périodes.

Parallèlement, la vacance, qui avait diminué entre 1968 et 1975, a augmenté entre 1975 et 1990 puis a diminué de 1990 à 1999 pour se stabiliser depuis.

La vacance d'Ury de 2006 s'inscrit, avec 5,6% de logements vacants, en dessous du seuil des 6 % (seuil qui permet d'assurer une bonne rotation des logements).

La diminution du nombre de logements vacants depuis 1990 s'est faite en majeure partie au profit du parc de résidences principales qui composent désormais plus des 4/5e du parc. Ce recentrage témoigne de la pression du marché immobilier sur le parc de logements situés dans la commune.

2.1.3 Des rythmes de construction relativement constants

L'évolution du nombre de logements a connu un rythme soutenu de 1968 à 2006 avec 1 logement tous les 3 / 4 mois sauf de 1990 à 1999, période pendant laquelle le rythme des constructions a énormément ralenti.

Evolution du parc de logements à Ury entre 1968 et 2006

Source : INSEE

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2006
Evolution du parc de logements	+24	+36	+40	+6	+32
<i>Evolution %</i>	+10,86 %	+ 14,69 %	+14,23 %	+ 1,87%	+ 9,78 %
Augmentation du nombre de logements /an	+3	+ 4,5	+4,4	+ 0,6	+ 4
<i>Soit 1 logement... tous les..</i>	4 mois	<i>En moins de 3 mois</i>	En moins de 3 mois	<i>En moins de 2 ans</i>	En plus de 3 mois

Parallèlement, l'analyse de la production de logements neufs montre des rythmes de constructions variant de 2 à 6 mois. Ainsi, à Ury, l'évolution du parc de logements est en corrélation avec la dynamique de construction neuve.

Epoque d'achèvement des constructions et rythme de construction

Source : INSEE

	Avant 1949	1949-1974	1975-1989	1990-2003	2003-2009 - sources communales et SITADEL
Nombre de logements construits par période	132	54	77	54	40
Production de logements /an	-	+ 2	+ 5,1	+ 3,9	+ 5,71
<i>Soit 1 nouveau logement tous les..</i>	-	6 mois	Plus de 2 mois	Plus de 3 mois	Plus de 2 mois

> La construction depuis 2003

Les statistiques de la construction neuve de la Direction Régionale de l'Équipement (données SITADEL) fournissent des éléments sur la construction neuve pour 2003 à 2005 compris et les sources communales pour 2006 à 2009. Dans la base de données SITADEL, les données sur les logements commencés (*logements dont les fondations ou les "fouilles en rigole" ont débuté*) ont été choisies car elles permettent d'appréhender la dynamique récente de la construction.

Nombre de logements commencés par an depuis 1999

Source : SITADEL, DRE et sources communales

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	Total
Nombre de logements commencés	7	9	6	6	5	2	5	40

Selon les données communales et de la base de données SITADEL, 40 logements ont été réellement construits depuis 2003, soit un rythme de construction de 5 à 6 logements (résidence principale) par an entre 2003 et 2009. Entre 1990 et 2003, la production était de 3,9 logements par an (54 logements achevés entre 1990 et 2003). La production de logements de 2003-2009 a donc légèrement augmenté en comparaison avec la période à la période 1990-1999.

2.1.4 Un parc composé quasi uniquement de logements individuels

En 2006, le parc de logements est en quasi-totalité (99,1%) constitué de logements individuels. La part de logements collectifs est marginale. Cette situation s'explique notamment par le mode de vie lié au cadre de vie rural de la commune. Selon la typologie proposée dans les chiffres de l'INSEE de 1999 (maisons/appartements), on peut voir que la part de logements collectifs a diminué, puisqu'en 1999, on avait 8 appartements, soit 2,4% du parc de logements. Le profil de la commune est donc très spécialisé : le logement individuel est en sur-représentation par rapport au canton.

Typologie des logements (individuel / collectif)

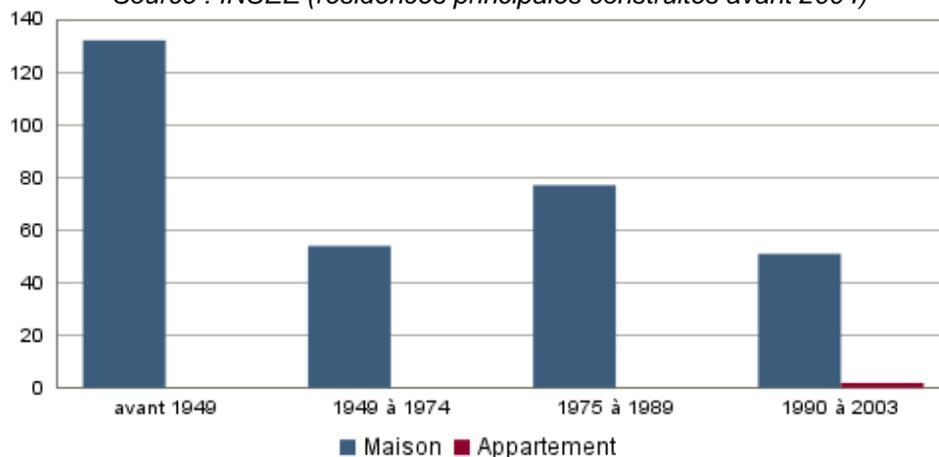
Source : INSEE

	Ury		Canton		Seine et Marne	
Logements individuels	356	99,1 %	5847	92,9 %	322 323	61 %
Logements dans un immeuble collectif	3	0,9 %	411	6,5 %	199 511	37,7 %

De sources communales, la production de logements neufs réalisés dans le bourg depuis 2006 concerne uniquement des logements individuels.

Structure du parc de résidences principales selon le type de logement et la période d'achèvement en 2006

Source : INSEE (résidences principales construites avant 2004)



> Depuis 2006

Il faut attendre 1990 pour voir apparaître des logements collectifs comme résidences principales. Et leur proportion reste infime par rapport à celle du logement individuel.

2.2 Caractéristiques des logements des résidences principales

2.2.1 Un parc de logements anciens

> En 2006

Par rapport au département, Ury apparaît comme une commune possédant un parc avec une petite moitié de logements anciens (41,9 %) et ensuite un développement relativement régulier avec un petit pic dans les années 75 à 89. Par rapport au département de Seine et Marne et au canton, Ury présente un parc relativement ancien, le département ayant seulement 22,1% des logements construits avant 1949.

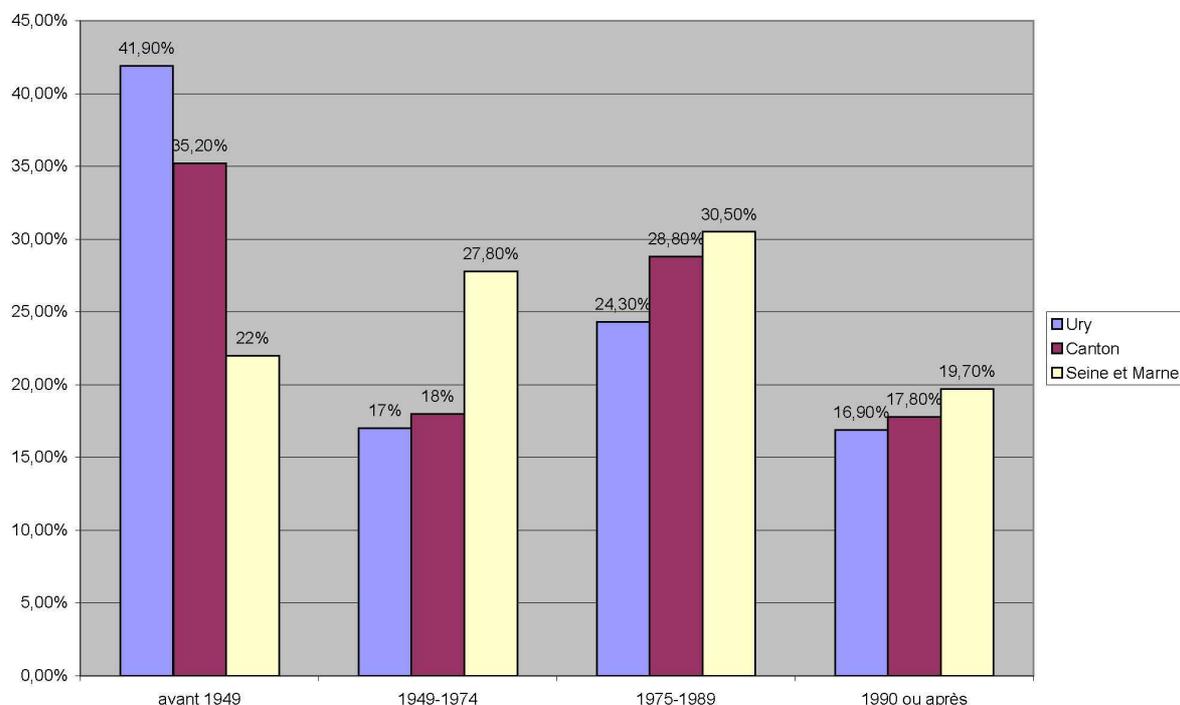
Ancienneté des logements des résidences principales

Source : INSEE

Epoque d'achèvement	URY	%	CANTON	%	Seine et Marne	%
Ensemble	316	100,0 %	4763	100,0 %	467 650	100,0 %
avant 1949	132	41,9 %	1677	35,2 %	103 177	22,1 %
1949 à 1974	54	16,9 %	868	18,2 %	129 174	27,8 %
1975 à 1989	77	24,3 %	1371	28,8 %	142 623	30,5 %
1990 ou après	54	16,9 %	847	17,8 %	92 077	19,7 %

Ancienneté des logements des résidences principales

Source : INSEE



La commune enregistre peu d'écart pour le reste des catégories avec le canton. Néanmoins, on notera que l'écart avec le département est important pour la catégorie de logements de 1949 à 1974 : + de 10 points d'écart.

2.2.2 Taille des résidences principales

> En 2006

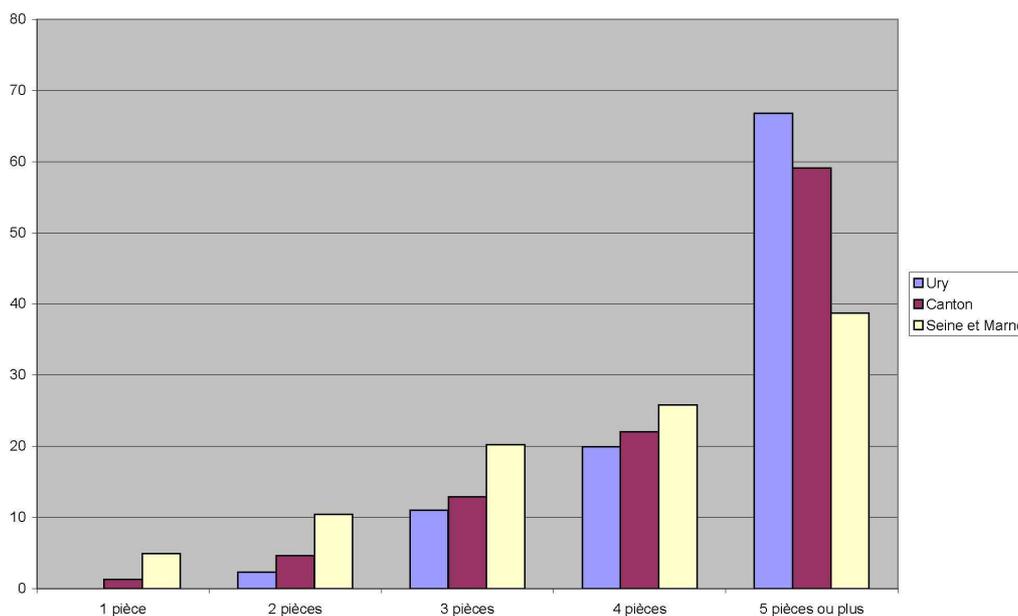
La majorité des résidences principales sont de grands logements (5 pièces et plus) qui représentent 66,8% du parc des résidences principales, en 2006.

Le profil de la commune d'Ury est assez proche de celui du canton. Par contre, se dessine à Ury par rapport au département :

- une sous-représentation des logements de 1,2 et 3 pièces,
- et une sur-représentation des 5 pièces et plus.

Comparaison du nombre de pièces par logement en 2006

Source: INSEE



Résidences principales selon le nombre de pièces

Source : INSEE

Nombre de pièces	1	2	3	4	5 et plus	Ensemble
Nombres de résidences principales	0	7	35	63	211	316

> Evolution

Depuis 1999, le nombre moyen de pièces par résidence principale a augmenté passant de 4,9 à 5,3 entre 1999 et 2006.

Evolution depuis 1999

Source : INSEE

	1999	2006
Nombre moyen de pièces par résidence principale	4,9	5,3
Par maison	5,0	5,3
Par appartement	3,5	2,5

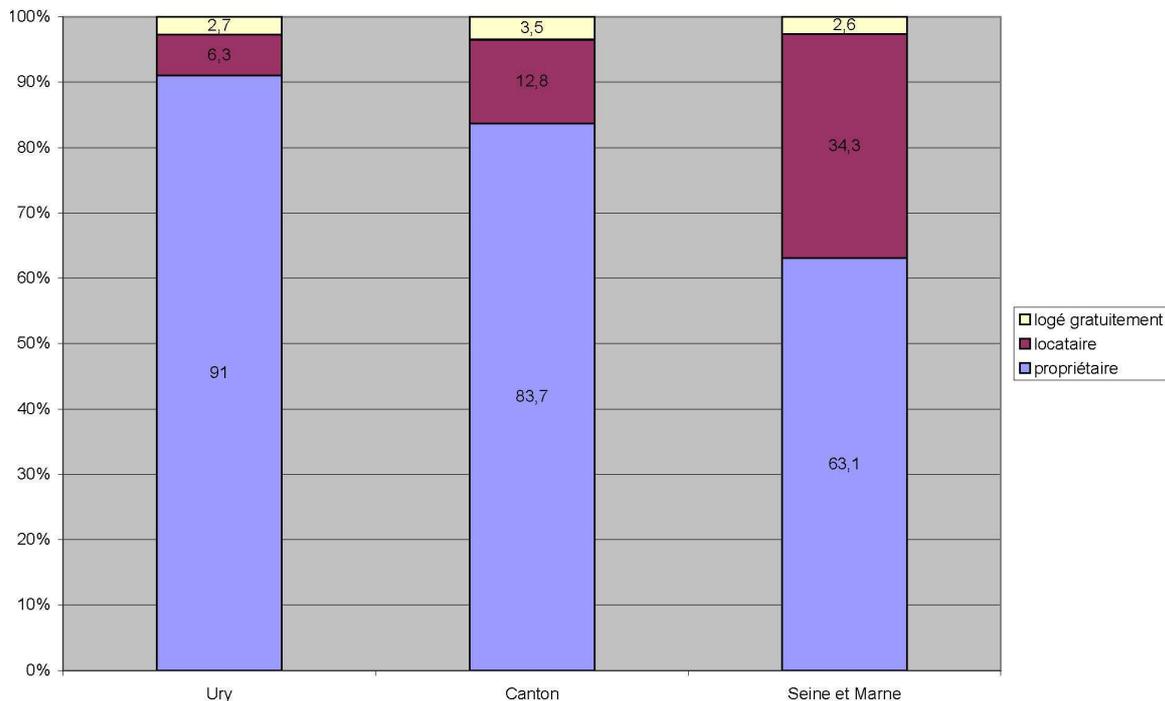
2.2.3 Un parc de logements principalement occupé par des propriétaires

> En 2006

Le parc de logements est occupé à 91 % en propriété. Ce taux est supérieur à ce qui a pu être observé aux échelles de référence. Ainsi, moins d'une personne sur dix est locataire.

Comparaison des statuts d'occupation en 2006

Source : INSEE



- Accession à la propriété : 288 logements sont habités par leur propriétaire.

- Le locatif privé : Le parc de résidences principales d'Ury se caractérise par une faible part du locatif privé : 20 logements sur les 316 résidences principales.

- Le locatif social

Les données fournies par l'INSEE et de sources communales ne font mention d'aucun logement locatif social présent sur la commune.

> Depuis 1999

D'après les données disponibles en 2006, la part des propriétaires s'est renforcée entre 1999 et 2006 puisqu'on comptait en 1999, 86,2% de propriétaires et 10,6 % de locataires.

2.2.4 Confort des résidences principales en 1999

Rappel : selon l'INSEE, un appartement confortable possède des WC intérieurs ainsi qu'une baignoire ou une douche et le chauffage central. On dit qu'un logement a une baignoire ou une douche quand celle-ci est installée dans le logement et à la disposition exclusive de ses occupants. Les logements ayant le chauffage central sont tous ceux ayant, soit un chauffage central individuel avec une chaudière propre au logement (y compris le «chauffage tout électrique» à radiateurs muraux), soit un chauffage central collectif.

En comparaison avec le canton et le département, les résidences principales sur la commune d'Ury présente le plus fort taux de résidences avec baignoire ou douche. Très peu de résidences principales disposent d'un chauffage central collectif à Ury. Cela s'explique principalement par la très forte proportion de logements individuels.

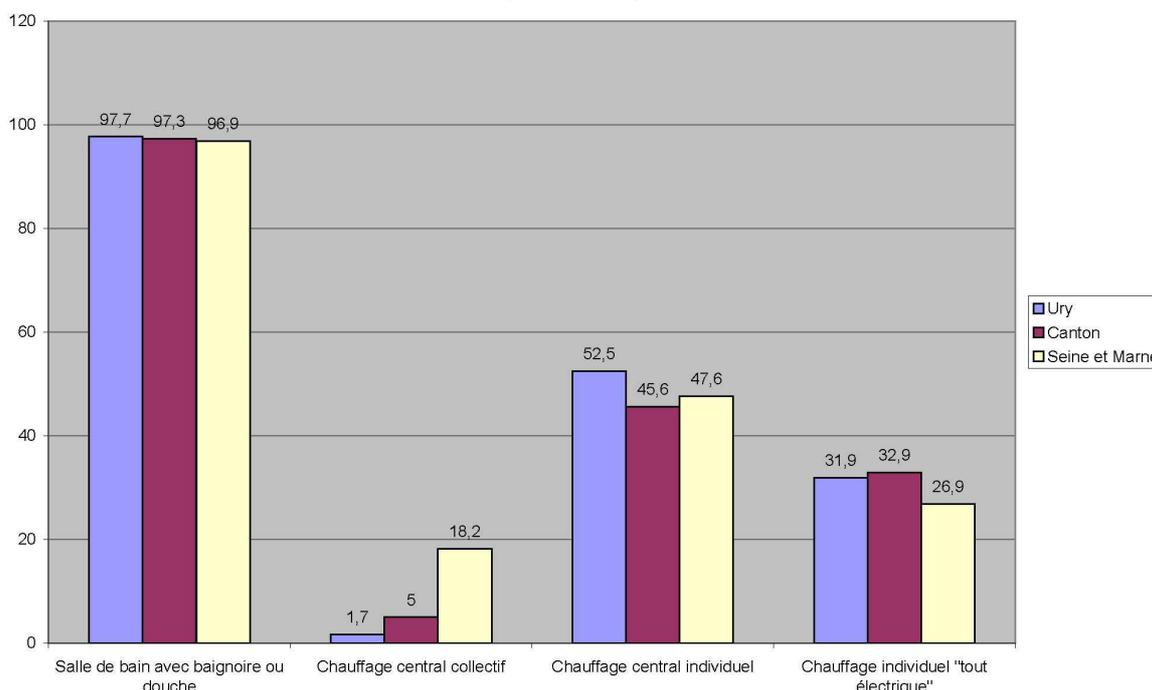
Comparaison des niveaux de confort des résidences principales en 2006

Source : INSEE

	2006	%	Evolution de 1999 à 2006
Ensemble des résidences principales	316	100,0 %	+ 11,66 %
Ni baignoire, ni douche	7	2,3 %	+ 0,7 %
Avec chauffage central collectif	5	1,7 %	+ 1,77 %
Avec chauffage central individuel	166	52,5 %	+ 8,83 %
Avec chauffage individuel tout électrique	101	31,9 %	+ 7,07 %

Comparaison des niveaux de confort des résidences principales en 2006

Source: INSEE



2.2.5 Une diminution du nombre moyen d'occupants par résidence principale

Depuis 1968, dans la commune comme à l'échelle nationale, le nombre moyen d'occupants par résidence principale baisse. Ce phénomène traduit la diminution de la taille moyenne des ménages, du fait notamment de la transformation de leur structure, de l'augmentation des familles monoparentales, ou encore du vieillissement de la population. Il s'observe généralement à toutes les échelles (département de Seine et Marne et canton).

Nombre moyen des occupants des résidences principales	1968	1975	1982	1990	1999	2006
Ury	3,0	3,3	3	2,8	2,7	2,6
Canton	2,9	2,8	2,8	2,8	2,7	2,6
Seine et Marne	3,2	3,0	2,9	2,9	2,8	2,6
France	NC	NC	2,7	2,6	2,4	2,29

Comparativement, l'occupation moyenne d'Ury a toujours été supérieure à celle constatée dans le canton de 1968 à 1982. Depuis 1982, le nombre moyen d'occupants des résidences principales d'Ury et du canton a été équivalent.

Par rapport à l'échelle départementale, Ury se situe en-dessous du nombre moyen de son département depuis 1990 et à égalité en 2006.

Avec 2,6 habitants par résidence principale en 2006, Ury se positionne au-dessus de la moyenne nationale (2,29).

Ce mécanisme de desserrement est à prendre en compte dans les perspectives d'évolution de la commune.

SYNTHESE

Un parc de logements dont plus de 4 logements sur 5 sont des résidences principales

Ury compte en 2006 un parc de 316 logements. Les évolutions du parc depuis 1968 se caractérisent essentiellement par une hausse du nombre de logements (+100%). Les logements vacants ont diminué de moitié, au profit des résidences principales.

Un parc de résidences principales et de grands logements individuels

Le parc de résidences principales se caractérise en quasi-totalité par de grands logements individuels (99,1% des logements sont individuels et près de 70% comprennent 5 pièces et plus). 91 % des habitants d'Ury sont propriétaires et aucun logement social n'a été relevé. Le parc de logements d'Ury est donc très spécialisé.

L'offre sur la commune manque de certains segments du marché (petits logements), ce qui rend difficile les parcours résidentiels. Mais cette situation explique en partie l'attraction de la commune vis-à-vis de ménages d'âge moyen, déjà constitués et avec enfants.

3. LES MECANISMES DE CONSOMMATION DES LOGEMENTS

La consommation de nouveaux logements ne se traduit pas nécessairement par une augmentation en conséquence de l'offre de résidences principales.

Quatre phénomènes sont à prendre en compte et vont consommer une partie du parc nouvellement construit :

- le renouvellement,
- le desserrement,
- la variation du parc de logements vacants,
- et la variation du parc de résidences secondaires.

Une estimation de cette consommation de logements peut être faite pour les années antérieures.

3.1 Le phénomène de renouvellement

Parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage (commerces, bureaux...). Ceci correspond au phénomène de «renouvellement». Parfois, à l'inverse, ce phénomène se produit dans le sens d'une nouvelle production de logements : des locaux d'activités sont au contraire transformés en logements, ou des logements divisés en plusieurs logements supplémentaires.

Le renouvellement se calcule en comparant le nombre de logements construits durant une période intercensitaire, et la variation du parc total de logements durant la même période.

Phénomène de renouvellement (bilan des changements d'affectation)	
Entre 1990 et 1999	Entre 1999 et 2006
Augmentation du parc de logements = 6 unités. Logements achevés sur la période = 26 unités $6 - 26 = -20$	Augmentation du parc de logements = 32 unités. Logements achevés sur la période = 44 unités $32 - 44 = -12$
20 logements ont donc été démolis, ou sont issus de locaux nouvellement affectés à usage d'habitation, soit 6,23 % du parc de 1990,	12 logements ont donc été démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage, soit 3,67 % du parc de 1999,
soit un <u>taux de renouvellement</u> annuel de 0,69%.	soit un <u>taux de renouvellement</u> annuel de 0,52%.

3.2 Le phénomène de desserrement

Le parc de logements se doit également d'être suffisant pour répondre aux besoins issus des nouveaux comportements sociaux. De manière générale, l'augmentation du nombre de ménages de taille réduite entraîne notamment des besoins plus importants en matière de logements.

Cette augmentation du nombre de ménages est issue :

- de la progression des divorces, des séparations,
- de l'augmentation du nombre de personnes célibataires,
- du vieillissement de la population.

Il en résulte donc :

- une augmentation du nombre de familles monoparentales,
- une diminution du nombre de personnes par ménage.

> RAPPEL

Le nombre de personnes par logement diminue à Ury entre 1990 et 2006, conformément aux tendances observées à plus large échelle. Au regard des moyennes départementale et nationale, la commune présente un taux d'occupation équivalent pour 2006. On assiste depuis 1990 à un «dessalement» théorique de la population sur la commune.

Nombre moyen d'occupants par résidence principale

Source INSEE

	Ury	Seine et Marne	France métropolitaine
1990	2,8	2,9	2,6
1999	2,7	2,8	2,5
2006	2,6	2,6	2,29

L'évolution générale veut donc qu'un nombre plus important de résidences principales soit nécessaire pour faire face à l'augmentation du nombre de ménages et ce même si la population ne subit pas d'augmentation.

> A Ury, la situation sur les périodes inter censitaires 1990-1999 et 1999-2006 a été la suivante :

Phénomène de dessalement (diminution du nombre de résidents par logement)	
Entre 1990 et 1999	Entre 1999 et 2006
<p>Nombre de personnes par résidence principale = de 2,8 (en 1990) à 2,67 (en 1999)</p> <p>Population des résidences principales 1990 = 706</p> <p>706 / 2,67 (taux d'occupation de 1999) = 265.</p> <p>265 résidences principales étaient nécessaires sur la période pour permettre le maintien de la population.</p> <p>265 – 249 (résidences principales de 1990) = 16.</p> <p>16 résidences principales supplémentaires étaient nécessaires sur la période pour répondre aux besoins issus du dessalement de la population.</p>	<p>Nombre de personnes par résidence principale = de 2,67 (en 1999) à 2,65 (en 2006)</p> <p>Population des résidences principales 1999 = 755</p> <p>755 / 2,65 (taux d'occupation de 2006) = 285.</p> <p>285 résidences principales étaient nécessaires sur la période pour permettre le maintien de la population.</p> <p>285- 283 (résidences principales de 1999) = 2.</p> <p>2 résidences principales supplémentaires étaient nécessaires sur la période pour répondre aux besoins issus du dessalement de la population.</p>

La tendance au «dessalement» théorique de la population n'est pas sans conséquence sur les besoins en résidence principale : ces besoins sont peu importants car Ury devait fournir 2 nouvelles résidences principales pour assurer en 2006 le maintien de sa population de 1999.

Les 44 logements qui ont été achevés entre 1999 et 2006 ont assuré la réponse théorique aux besoins issus du dessalement.

3.3 La variation des logements vacants

L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché et permettre aux habitants d'une ville de changer d'habitation en fonction de leurs besoins (naissance, départ des enfants, séparation...). **Un taux équivalent à 6% du parc de logements permet d'assurer une bonne rotation de la population dans ce même parc.**

Cependant, l'importance du parc de logements vacants est fluctuante : l'insuffisance de logements provoque une réduction du nombre de logements vacants ; à l'inverse, une offre abondante ou un parc ancien, vétuste, engendre une augmentation du nombre de logements vacants.

La commune d'Ury se caractérise par un taux de vacance plutôt en baisse depuis 1990 et qui s'est maintenu entre 1999 et 2006 pour atteindre un taux inférieur à 6% en 2006. (Pour rappel, ce taux était de 6,1 % en 1999 ; 5,6% en 2006, soit 20 logements).

La variation des logements vacants à Ury

Source : INSEE

	Ensemble des logements	Nombre de logements vacants	Part du parc
1982	281	13	4, 63%
1982-1990	+ 40	+ 14	+ 3, 78 points
1990	321	27	8,41%
1990-1999	+ 6	- 7	- 2,29 points
1999	327	20	6,12 %
1999-2006	+ 32	+ 0	- 0,63 points
2006	359	20	5, 57 %

On constate que, malgré le développement du parc de logements (+6 logements entre 1990 et 1999, + 32 logements entre 1999 et 2006), la vacance a diminué en part.

On constate que le nombre de logements vacants est stagnant de 1999 à 2006.

Depuis 2006, le taux de vacance d'Ury enregistré en 2006 (moins de 6%) rend plus difficile la bonne rotation de la population au sein du parc de logements, et compromet ainsi le parcours résidentiel dans la commune. Il reste en 2006 environ 20 logements vacants.

Un des objectifs pour la commune devra donc être de maintenir un parc de logements vacants (donc disponibles à la rotation) suffisant pour assurer le maintien de sa population, et qui permette de contenir les différents phénomènes de consommation du parc total de logements (renouvellement, desserrement).

3.4 La variation des résidences secondaires

La variation des résidences secondaires à Ury

Source : INSEE

	Ensemble des logements	Nombre de résidences secondaires	Part du parc
1982	281	37	13,17 %
1982-1989	+ 40	+ 8	+0,85 points
1990	321	45	14,02 %
1990-1999	+ 6	- 21	- 6,68 points
1999	327	24	7,34 %
1999-2006	+ 32	-1	-0,93 points
2006	359	23	6,41 %

Le nombre de résidences secondaires diminue sur la commune depuis 1990. Il représentait environ 7 % du parc en 1999. La part de résidences secondaires a légèrement diminué depuis 1999 représentant environ 6 % du parc en 2006, chiffre inférieur à la moyenne nationale de 2006 : 9,7 %.

3.5 Récapitulatif sur les périodes inter-censitaires

La construction de logements n'a pas toujours pour effet d'accroître la population d'une commune. Les besoins endogènes nécessaires au maintien de la population, à la rénovation du parc de logements et pour assurer la fluidité du parc impliquent une consommation de logements.

Récapitulatif par période inter-censitaire			
<i>Entre 1990 et 1999</i>		<i>Entre 1999 et 2006</i>	
phénomène de renouvellement	20	phénomène de renouvellement	12
phénomène de desserrement	16	phénomène de desserrement	2
variation des logements vacants	-7	variation des logements vacants	0
variation des résidences secondaires	-21	variation des résidences secondaires	-1
TOTAL	8	TOTAL	13
Entre 1990 et 1999, 8 logements supplémentaires étaient nécessaires pour assurer le maintien de la population.		Entre 1999 et 2006, 13 logements supplémentaires étaient nécessaires pour assurer le maintien de la population.	
Or, 26 logements ont été achevés sur la période.		Or, 44 logements ont été achevés sur la période.	
26 – 8 = 18		44 – 13 = 31	
Il y a donc eu un excédent de 18 logements.		Il y a donc eu un excédent de 31 logements.	
18 x 2,67 (taux d'occupation de 1999) = 48		31 x 2,65 (taux d'occupation de 2006) = 82	
La population des résidences principales de Ury enregistre, sur cette même période et selon la démonstration, une augmentation de 48 habitants.		La population des résidences principales de Ury enregistre, sur la même période et selon la démonstration, une augmentation de 82 habitants.	

La mise en adéquation des chiffres théoriques et de l'évolution réelle de la population des résidences principales d'Ury nous permet de constater que celle-ci est bien en partie influencée par l'évolution du parc de logements.

La population des résidences principales

Source : INSEE

	Evolution théorique	Evolution réelle
1990-1999	48	49
1999-2006	82	81

3.6 Hypothèses d'aménagement et perspectives d'évolution

Les mécanismes de consommation de logements constatés au cours des périodes précédentes à Ury, ainsi que les mouvements enregistrés sur l'ensemble de la France, démontrent qu'il est nécessaire d'envisager la réalisation de nouveaux logements pour assurer ne serait-ce que le maintien de la population d'ici une quinzaine d'années, soit en 2023.

Les données de références restent celles diffusées par l'Insee à la suite du recensement général de la population de 2006.

Une première estimation du nombre de logements peut donc être faite par le calcul et le raisonnement suivants.

3.6.1 Poursuite du phénomène de renouvellement entre 2006 et 2024

1. Hypothèse 1 haute

Phénomène de renouvellement de 0,70% par an = **45 logements de 2006 à 2024**

Entre 1999 et 2006, le taux annuel de renouvellement du parc est de 0,46% par an. Mais entre 1990 et 1999, le taux annuel de renouvellement du parc est de 0,69% par an. Le renouvellement du parc devrait se poursuivre, mais dans des proportions assez importantes du fait :

- de l'augmentation du rythme de construction de logements,
- de la pression foncière en Ile de France
- et de la volonté du SDRIF de densifier.

359 (parc total de 2006) \times $1,126$ (intérêt composé de 0,70 sur 18 ans) =
 $404 - 359 =$ **45 logements renouvelés (démolis, abandonnés, voués à un autre usage).**

2. Hypothèse 1 basse

Phénomène de renouvellement de 0,50% par an = **32 logements de 2006 à 2024**

Le recensement de 2006 montre que le renouvellement entre 1999 et 2006 atteint 0,46% par an. On peut considérer l'évolution d' Ury en supposant que ce taux se stabilise autour de 0,5 % entre 2006 et 2024.

359 (parc total de 2006) \times $1,090$ (intérêt composé de 0,50 sur 18 ans) = 391
 $391 - 359 =$ **32 logements renouvelés (démolis, abandonnés, voués à un autre usage).**

3.6.2 Poursuite du phénomène de desserrement entre 2006 et 2015

RAPPEL - Entre 1990 et 2006, le phénomène de desserrement (diminution du nombre d'habitants par logements) a été significatif à Ury passant de 2,8 à 2,65.

Au niveau national, le taux d'occupation est de 2,29 en 2006.
 Au niveau départemental, le taux d'occupation atteint 2,6 en 2006.
 Au niveau d'Ury il est de 2,65 en 2006.

Le phénomène de desserrement est donc bien visible à Ury et compte tenu de la tendance nationale, il est fort probable que ce phénomène continue dans les 15 années à venir.

1. Hypothèse basse : un taux d'occupation qui se maintient à peu près
 Taux d'occupation à 2,5 : **18 résidences principales de 2006 à 2024 seront nécessaires**

Le taux d'occupation de la commune possède une moyenne légèrement supérieure au département et à la France métropolitaine. Entre 1999 et 2006, le taux d'occupation n'a pas faibli et reste à 2,6. Le processus de desserrement devrait néanmoins finir par impacter la commune, mais dans de moindres proportions.

Suivant une hypothèse basse, le taux d'occupation diminue faiblement pour atteindre 2,5 habitants par logement en 2024.

$$836 \text{ (population des résidences principales en 2006)} / 2,5 = 334$$

$$334 - 316 \text{ (résidences principales en 2006)} = 18$$

18 résidences principales de 2006 à 2024 seront donc nécessaires pour répondre aux besoins issus du phénomène de desserrement et assurer le maintien de la population.

2. Hypothèse haute : un taux d'occupation qui diminue
 Taux d'occupation à 2,3 : **47 résidences principales de 2006 à 2024 seront nécessaires**

En s'inscrivant dans les mêmes tendances que celles observées aux échelles supérieures depuis 1990, le taux d'occupation pourrait atteindre 2,3 habitants par logement d'ici 2024.

$$836 \text{ (population des résidences principales en 2006)} / 2,3 = 363$$

$$363 - 316 \text{ (résidences principales en 2006)} = 47$$

47 résidences principales de 2006 à 2024 seront donc nécessaires pour répondre aux besoins issus du phénomène de desserrement et assurer le maintien de la population.

3.6.3 Résidences secondaires

RAPPEL - Le nombre de résidences secondaires diminue sur la commune depuis 1968 et se stabilise à 23 logements en 2006 (soit 6,5% du parc environ). Le nombre de résidences secondaires a diminué d'une unité entre 1999 et 2006.

Hypothèse 3 : Maintien du nombre de résidences secondaires
 Aucun nouveau logement

Cette proportion de résidences secondaires pourrait se maintenir sur la commune dans les quinze prochaines années puisque ce nombre équivaut à peu près à la moyenne nationale (9,7 % en 2006). Ce maintien induit donc un nombre stable de résidences secondaires qui n'impacte pas les besoins en logements, et ne consomme pas davantage le parc de logements sur la commune.

3.6.4 Logements vacants

RAPPEL - En 1999, le pourcentage de logements vacants est de 6,12%. En 2006, il a chuté à 5,57 % (soit 20 logements).

Dans l'hypothèse d'un **maintien de cette vacance à 5%** d'ici 2024, 2 hypothèses peuvent être formulées en fonction des taux de desserrement calculés précédemment :

**1. Hypothèse basse : vacance de 5% pour 2,5 occupants par résidence principale
Entre 0 et 1 logement nécessaire entre 2006 et 2024**

316 (résidences principales en 2006) + 45 ou 32 (renouvellement) + 18 (desserrement) + 23 (résidences secondaires) = 402 ou 389

Cependant, avec un taux de vacance théorique de 5%, les 402 logements ne représentent que 95% du parc total où :

$$402 / 0,95 = 423 \text{ logements}$$

$$423 \times 0,05 = 21$$

$$21 - 20 \text{ (logements vacants en 2006)} = \mathbf{1 \text{ logement vacant}}$$

(pour 389 logements au départ, on obtient 0 logement vacant)

**Hypothèse haute : vacance de 5% pour 2,3 occupants par résidence principale
Entre 2 et 3 logements nécessaires entre 2006 et 2024**

316 (résidences principales en 2006) + 45 ou 32 (renouvellement) + 47 (desserrement) + 23 (résidences secondaires) = 431 ou 418

Cependant, avec un taux de vacance théorique de 5%, les 431 logements ne représentent que 95% du parc total où :

$$431 / 0,95 = 454 \text{ logements}$$

$$454 \times 0,05 = 23$$

$$23 - 20 \text{ (logements vacants en 2006)} = \mathbf{3 \text{ logements vacants}}$$

RECAPITULATIF	HYPOTHESES	
	«basse»	«haute»
Renouvellement	32	45
Desserrement	18	47
Logements vacants – rotation au sein du parc	1	3
Résidences Secondaires	0	0
SOUS-TOTAL (Nombre de logements nécessaires au maintien de la population de 2006)	51	95
Logements construits entre 2006 et 2009 (sources communales)	-18	-18
TOTAL	33	77

(Pour 418 logements au départ, on obtient 2 logements vacants)

Selon les hypothèses envisagées, devront être construits entre 33 et 77 logements entre 2010 et 2024 pour maintenir la population autour du seuil de 836 habitants; soit une moyenne de 55 logements d'ici 14 ans ; correspondant à un rythme de 1 logement environ tous les 3 mois d'ici 2024.

Besoins en terrain pour permettre le maintien de la population autour 836 hab.

L'estimation des besoins de terrains repose sur plusieurs variantes :

◆ **Répartition des logements individuels et collectifs**

Actuellement, environ 2 % des logements sont des logements collectifs. Les logements réalisés entre 2006 et 2009 ne compte aucun logement collectif. Au vu de la très faible diversité de l'offre (notamment en petits logements) et de la franche majorité des logements individuels dans le parc existant, on peut supposer que les logements réalisés seront du logement individuel.

◆ **Ratio de surface par typologie :**

Consommation des terrains pour les logements individuels

Pour les logements individuels, compte tenu du type de constructions déjà présentes sur la commune, on estime à 600 m² la surface de parcelle nécessaire aux futures constructions (soit 750 m² VRD comprise).

Afin de respecter la volonté du SDRIF de densifier, 10 % des nouveaux logements seront des logements intermédiaires.

Hypothèse basse 33 logements nécessaires au maintien	Hypothèse moyenne 55 logements nécessaires au maintien	Hypothèse haute 77 logements nécessaires au maintien
Logements individuels.... (600 m ² /logt, 750m ² VRD comprise)	Logements individuels.... (600 m ² /logt, 750m ² VRD comprise)	Logements individuels.... (600 m ² /logt, 750m ² VRD comprise)
... qui représentent 90% du parc à construire soit : 30 logements	... qui représentent 90% du parc à construire soit : 50 logements	... qui représentent 90% du parc à construire soit :69 logements
Logements collectifs.... (45 m ² /logt – superficie moyenne des logements, parties communes incluses et 0,6 de COS moyen)	Logements collectifs.... (45 m ² /logt – superficie moyenne des logements, parties communes incluses et 0,6 de COS moyen)	Logements collectifs.... (45 m ² /logt – superficie moyenne des logements, parties communes incluses et 0,6 de COS moyen)
... qui représentent 90% du parc à construire soit : 3 logements	... qui représentent 90% du parc à construire soit : 5 logements	... qui représentent 90% du parc à construire soit :8 logements
Soit 22 522 m² = 2,25 hectares	Soit 37 875 m² = 3,8 hectares	Soit 52 350 m² = 5,2 hectares

C'est donc en moyenne 3,8 hectares qui doivent être prévus pour permettre d'assurer un seuil de 836 habitants d'ici 2024.

SYNTHESE

Les phénomènes de consommation à l'œuvre sur la commune

- **le renouvellement** qui rend compte de l'évolution des fonctions des locaux
- **le desserrement** : un taux d'occupation en diminution mais qui reste supérieur aux autres échelles de référence et qui a atteint 2,65 hab. par logement en 2006.
- **la stabilité du parc de logements vacants** : un taux en très légère diminution, inférieur au seuil des 6%. Les logements vacants stagnent depuis 1999 car ils n'entrent plus dans la production dite «de constructions neuves».
- **la stabilité du parc de résidences secondaires** : un parc stable avec 23 résidences soit 6,4% des logements en 2006.

Hypothèses et besoins en logements d'ici 2024 (dans 15 ans)

Compte tenu de ces phénomènes de consommation, le seul maintien d'une population équivalente d'ici 2024 à celle des résidences principales de 2009 implique qu'environ 3,8 hectares doivent être prévus pour la construction de futurs logements.

4. LA POPULATION ACTIVE

4.1 Le taux d'activité

4.1.1 En 2006

Le taux d'activité est légèrement plus faible à Ury qu'aux échelles de référence en 2006. Le nombre d'actifs a progressé entre 1999 et 2006 ainsi que le nombre d'actifs ayant un emploi.

En 2006, on dénombrait 27 chômeurs soit un taux de chômage de 6,8% (source INSEE). Ce taux de chômage s'inscrit dans l'intervalle des échelles de référence : il est légèrement plus bas que celui du canton de La chapelle la reine (7,5 %) et plus faible que celui du département (9,3 %).

Population active et taux d'activité en 1999 et 2006

Source : INSEE

	Population active totale INSEE	Taux d'activité général INSEE (%)
Ury	538	74,6
Canton	8305	75,1
Département	860 575	75,0

Population active et taux d'activité en 1999 et en 2006

Sources : INSEE RGP 99 et Chiffres clés 2005

	1999		2006		Evolution 1999- 2006	
Population active (15-64 ans)	500	100 %	538	100 %	+ 7,6 %	-
Population active occupée	353	73,4 %	374	74,6 %	+ 4,2 %	+ 1,2 points
Chômeurs	20	5,4 %	27	6,8 %	+ 1,4 %	+ 1,4 points
Taux d'activité* en %	69,4 %		69,5 %		-	+ 0,1 points
Taux de chômage en %	5,4 %		6,8 %		-	+ 1,4 points

- *Le taux d'activité est le pourcentage de personnes actives dans la population de 15 à 64 ans.*

4.1.2 Evolution 1999 - 2009

Les derniers chiffres disponibles témoignent d'une augmentation de la population active. Cependant celle-ci est en retard au regard de la croissance démographique globale . En effet, entre 1999 et 2006, on observe une augmentation d'environ 4 % du taux d'activité pour une évolution de la population active de plus de 7 %.

Parallèlement, le taux de chômage a augmenté d'1,4 points. Les chômeurs représentaient en 1999, 5,4 % de la population active. En 2006, ils sont désormais près de 6,8% de la population active.

Selon les données communales, on dénombre, au 1^{er} octobre 2009, 30 chômeurs à Ury.

4.2 Indicateurs de précarité

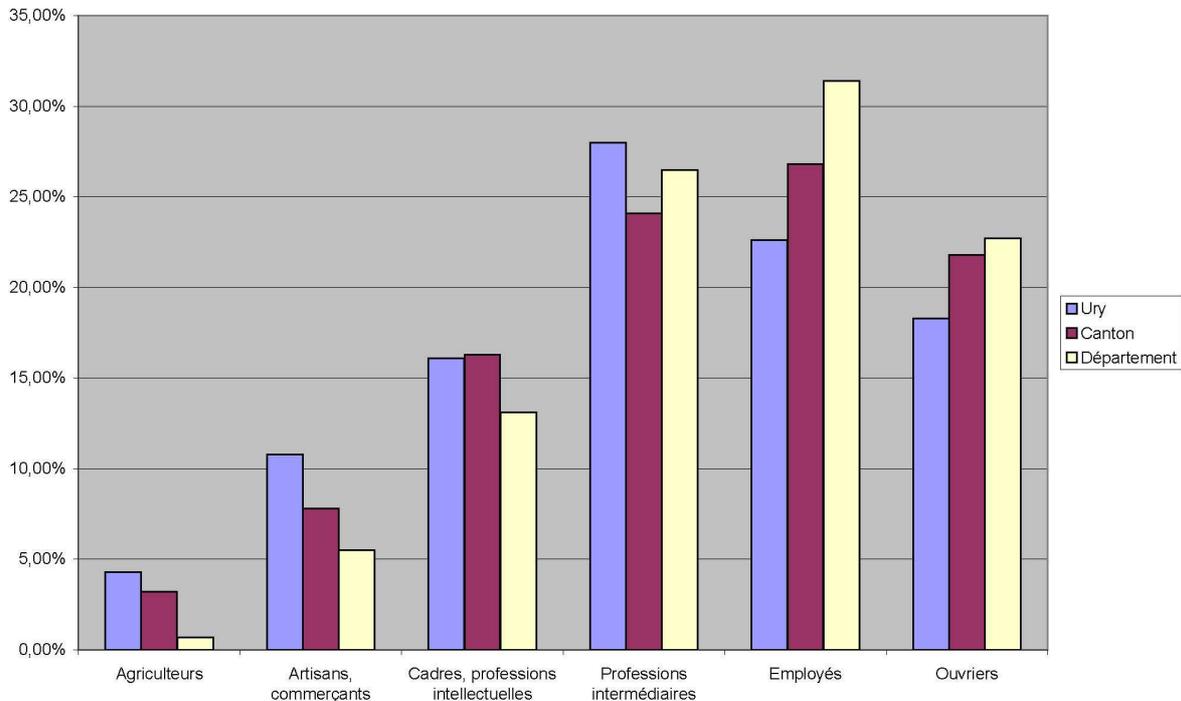
Au sens de l'INSEE, les emplois précaires sont les emplois qui n'ont pas de contrat à durée indéterminée à temps plein. Ce sont donc les emplois à temps partiel, l'intérim, les contrats à durée déterminée, l'apprentissage et les contrats aidés.

7,9 % des salariés en 2006, possédaient un emploi en intérim, en contrat à durée déterminée, en emploi aidé ou étaient en stage ou en apprentissage. L'emploi à temps partiel concernait 14,7% de la population ayant un emploi dont 46,1 % de femmes.

4.3 Le profil socio-économique des actifs

4.3.1 Profil de la population active selon les catégories socioprofessionnelles

Répartition de la population active ayant un emploi par catégorie socioprofessionnelle en 1999
Source: INSEE



Les professions intermédiaires représentent la catégorie socioprofessionnelle la plus importante à Ury alors qu'aux autres échelles, il s'agit des employés. Ury compte deux fois plus de commerçants et d'artisans que le département. Les ouvriers, quant à eux sont sous-représentés à Ury. Les agriculteurs représentent toujours la catégorie la moins importante au sein de la population active ayant un emploi, bien qu'ils soient plus présents à Ury qu'aux autres échelles. Les cadres et professions intellectuelles sont mieux représentés à Ury que dans le département.

Population active ayant un emploi par catégorie socioprofessionnelle à Ury en 1999

Source : INSEE 1999

Agriculteurs	Artisans, commerçants	Cadres, professions intellectuelles	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers	Total
16	40	60	104	84	68	372
4,3 %	10,8%	16,1%	28%	22,6%	18,3%	100%

SYNTHESE**Un taux d'activité en hausse mais à nuancer au regard de la hausse de la population active...**

Entre 1999 et 2006, le taux d'activité est certes en hausse de 4 % mais son évolution reste presque deux fois moins importante que celle de la population active (personnes en âge de travailler soit 15 à 64 ans) qui a progressé de plus de 7 %.

...et un taux de chômage en hausse

Le nombre de chômeurs a progressé entre 1999 et 2006, passant de 5,4 % (20 habitants) à 6,8 % (27 habitants sont concernés). Au 1^{er} octobre 2009, d'après les données communales, Ury comptait 30 chômeurs.

Une forte représentation des professions intermédiaires dans la population active

Les professions intermédiaires représentent en 1999 la catégorie la plus importante au sein de la population active, suivies par les employés et les ouvriers.

5. LES EMPLOIS

5.1 Taux d'emploi et migrations alternantes

Ury compte, en 2006, 378 actifs résidents pour 380 emplois offerts à Ury, soit un **taux d'emploi de 1 (soit environ 1 emploi pour 1 actif)**.

Le nombre total d'emplois a diminué depuis 1999 où on comptait 444 emplois sur la commune. Cette baisse s'est accompagnée :

- d'une diminution du taux d'emploi qui était d'1,3 en 1999
- et d'une légère augmentation du nombre d'habitants travaillant hors de la commune.

En 2006, 22,2% des actifs résident et travaillent dans la commune (84 actifs), soit un taux plus élevé que pour l'ensemble du département (19,4%). 22,1% des emplois offerts à Ury sont donc occupés par des actifs ne résidant pas dans la commune. Ces actifs proviennent en majorité du sud de la Seine et Marne et plus particulièrement de la Chapelle-la-Reine.

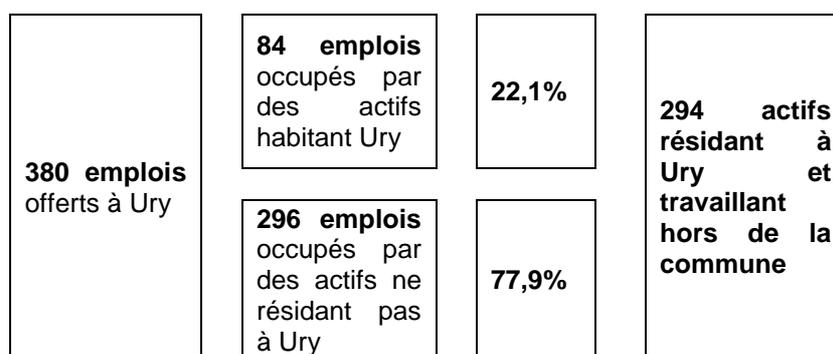
Voir carte *DEPLACEMENTS : domicile-travail*

Les navettes domicile-travail à Ury

Source : INSEE

Année	Nombre total d'emplois sur la commune	Population active résidant dans la Commune et ayant un emploi...			Population active résidant hors de la Commune et travaillant dans la Commune
		... dans la commune de résidence	hors de la Commune	dont dans le département	
2006	380	84	294	172	296
1999	444	79	274	166	365

En 2006...



294 actifs résidant à Ury travaillent en dehors de leur commune : 172 actifs travaillent dans une autre commune du même département, 105 dans un autre département de la région de résidence et 17 actifs travaillent dans une autre région que la région Ile de France.

Une grande partie des actifs travaillant dans une autre commune du département se rendent à Fontainebleau.

Voir carte *DEPLACEMENTS : domicile-travail*

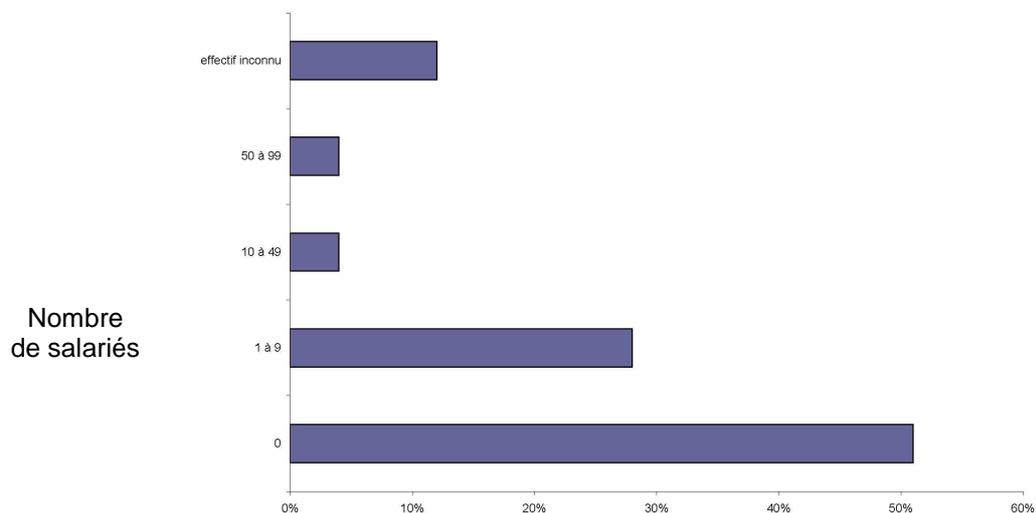
En 2006, **près de 8 actifs sur 10 (77,7%) ayant un emploi et résidant à Ury quittent donc la commune pour aller travailler.**

5.2 L'emploi par secteur d'activité

Ury compte une trentaine d'entreprises réparties entre 9 commerces et une vingtaine d'entreprises de services en 2009.

Répartition des établissements par tranche d'effectifs salariés à Ury

Source : site de Seine et Marne invest.com (Agence pour le développement économique de la Seine et Marne).



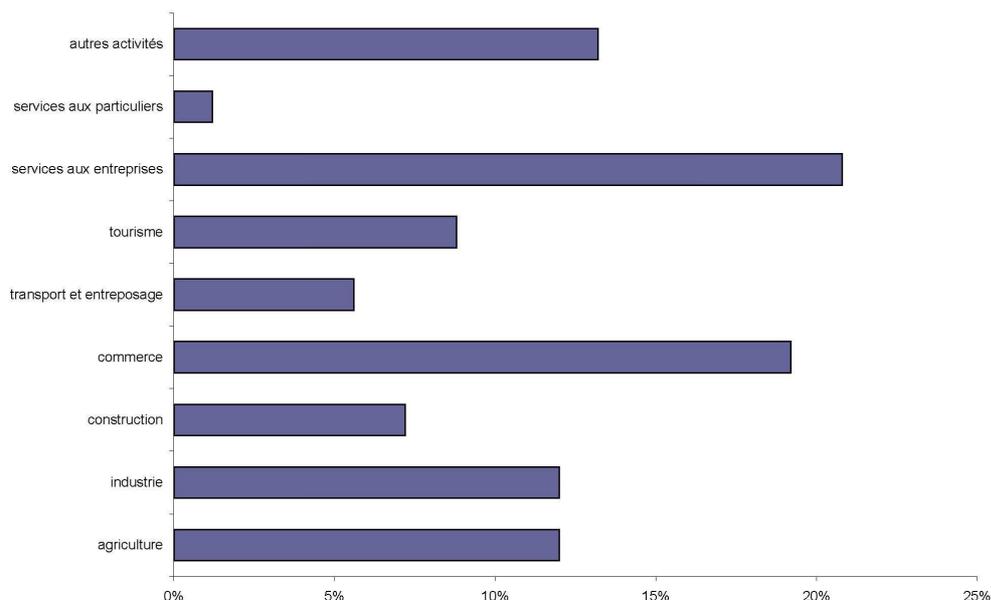
51 % des établissements d'Ury ne comportent aucun salarié et 28% des entreprises comptent de 1 à 9 salariés: il s'agit donc de PME (entreprise de moins de 10 salariés). 4 sociétés possèdent de 10 à 49 employés et 4 en dénombrent de 50 à 99.

Il est à noter que 12 % des entreprises n'ont pas communiqué leurs effectifs.

Les PME représentent donc presque 8 entreprises sur 10.

Répartition des entreprises et d'établissements par secteurs d'activité à Ury

Source : site de Seine et Marne invest.com (Agence pour le développement économique de la Seine et Marne).



Les services aux entreprises et les commerces sont les secteurs les plus développés en terme de nombre de sociétés avec 20% du nombre total d'établissements installés à Ury. Viennent ensuite l'industrie et l'agriculture, (si l'on fait exception de la catégorie autres activités). Suivent les domaines de la construction et du tourisme. Le dernier secteur porte sur les transports et l'entreposage.

Parmi les entreprises implantées à Ury, on recense :

- **4 exploitations agricoles** ont été comptées en 2009, de sources communales.

Recensement général agricole en 2000 à Ury

Source : Agreste

Nombre d'exploitations	2000	1988
	9	18
dont nombre d'exploitations professionnelles	6	
Nombre de chefs d'exploitation et de coexploitants	9	
Nombre d'actifs familiaux sur les exploitations	18	
Nombre total d'actifs sur les exploitations (en UTA, temps plein)	14	
Superficie agricole utilisée des exploitations (ha)	2000	
Terres labourables (ha)	684	
	659	
Superficie toujours en herbe (ha)	26	
Nombre total de vaches	confidentiel	

- **9 commerces** : une pharmacie, une charcuterie (marchés et traiteur, sans boutique), une épicerie, une jardinerie, une banque et poste, une boulangerie, un café tabac presse, une auberge et une vente de volailles.

- **une vingtaine de services, d'activités artisanales et industrielles** :

(Source : site de la ville)

Nom	Activité	Adresse
ASCORME	Conditionnement à façon	Route de Nemours
BANQUE POSTALE	Services	Route de Fontainebleau
CORDO BACHES	Réparation cuir	Route de Malesherbes
CPS	Usine de Parfumerie	Chemin Mont à grillons
DENEUVILLE	Eleveur de chevaux	Rue de Bessonville
DENEUVILLE	Plaquiste	Chemin des Bombes
DSV DE SOUSA	Turbo ventilateur	Route de Fontainebleau
FRAGRANCES PRODUCTION	Usine de Parfumerie	Route de Nemours
GALVAING	Constructeur de maisons bois	Route de Bessonville
GAUDIN	Entreprise maçonnerie	Route de Fontainebleau
GOERENS	Télé secrétaire libérale	Chemin de Larchant
ISI INFORMATIQUE	Informatique	Chemin des Postes
JUMEAUX Pascal	Paysagiste	Rue de l'Eglise

LE CHEVAL BLANC	Antiquaire	Route de Fontainebleau
LEHMANN Hein s.a.r.l.	Technique de séparation	Chemin du buisson
LA PASTORALE	Alimentaire - gros	Route de Nemours
LES PRIMEVERES	Auberge Restaurant	Route de Fontainebleau
MERCERET	Bourellier	Route de Malesherbes
MODEM	Ballons sondes météo	Route de Bessonville
NONDE	Transport Déménagement	Rue de la Barre
NOVOTEL	Hôtel	Chemin de Melun
RIEUX	Aménagement intérieur	Chemin du Clos Hérons
ROCHE	Ecole équitation, écurie	Route de Fontainebleau
SIID	Sté internationale	Rue de Melun
TEMA EQUIPEMENT		Chemin du Buisson au Coq
USA	Uriquoise de Services et d'Aménagement	Rue de Nemours
VARENNE	Ebéniste	Rue de la Barre

Parmi ces entreprises, deux comptent de 50 à 99 salariés : CPS et NMP France (Novotel, groupe Accor), entreprise appartenant au domaine de l'hôtellerie.

SYNTHESE

Seulement 22 % des actifs travaillent et habitent à Ury

A Ury, le taux d'emploi est de 1 (soit un emploi pour un actif environ). Ce taux est excellent mais profite peu aux habitants d'Ury. En effet, environ 80% des actifs effectuent des navettes domicile travail. L'implantation de deux sociétés (CPS, NMP France (Novotel) comprenant de 50 à 99 salariés doit attirer des populations de d'autres communes et peut expliquer ces données.

Un secteur agricole en déclin

Le nombre d'exploitations sur la commune a été divisé par quatre depuis 1988 passant de 18 à 4 en 2009.

Bien dotée en commerces et services

Ury, en comparaison avec les autres communes de même taille est relativement bien dotée : en commerces et services entre autres grâce à tous les commerces installées en front du CD152.

6. LES EQUIPEMENTS PUBLICS

Voir cartes des EQUIPEMENTS

6.1 Les équipements facteurs de lien social

6.1.1 Les équipements administratifs

Ury compte deux équipements administratifs et de service :

- la mairie située 1, rue de la mairie
- la poste au 11, rue de Fontainebleau



La mairie



et la Poste

6.1.2 Les équipements scolaires

Un équipement scolaire est situé sur la commune d'Ury : une école maternelle et primaire. Cette école accueille 35 enfants en maternelle (11 en petite section, 13 en moyenne et 11 en grande section pour l'année 2009/2010) et 49 élèves en primaire (9 en Cp, 9 en CE1, 12 en CE2, 8 en CM1 et 11 en CM2). Sur ces 84 écoliers, 43 sont inscrits à la cantine.

La commune dépend des établissements d'enseignement secondaire de La Chapelle La Reine (collège) et de Fontainebleau (lycée). Le ramassage scolaire pour le secondaire est organisé par le Conseil Général grâce à la mise en place d'une ligne régulière.



Ecole maternelle et primaire

6.1.3 Les équipements culturels et sociaux

Une garderie est proposée et accueille en 2009, 15 enfants. La commune dispose aussi d'une bibliothèque, d'ateliers associatifs et d'une maison du bornage (association).



Les ateliers associatifs



La maison du Bornage

6.1.4 Les équipements sportifs et de loisirs

La commune dispose d'un parc de loisirs qui comprend un terrain de basket, un autre de foot, une table de ping-pong et un cours de tennis non couvert. Une salle de musculation est a aussi été mise en place sur la commune.

Une aire de jeux est installée sur le terrain du parc de loisirs.



Aire de jeux et parc de loisirs

6.1.5 Autres



La commune dispose d'une salle des fêtes polyvalente, située 3, place du Général de Gaulle.

Salle polyvalente

6.2 Les autres équipements

6.2.1 Les équipements de gestion de l'eau

> L'eau potable

La Société d'Aménagement Urbain et Rural (S.A.U.R) assure la gestion de l'alimentation en eau potable d'Ury.

Les volumes d'eau mis en distribution sur la commune se sont maintenus autour de 59 000 m³ par an, en 2007 et 2008. Une baisse de 2% a été enregistrée sur la dernière période (2007-2008).

Commune	2007	2008	Evolution N/N-1
URY	59 882 m ³	58 516 m ³	-2,28 %

Source : SAUR

Le patrimoine est essentiellement composé d'une station de production et de 10 Km de linéaire de conduites.

Ressource en eau

La protection des points d'eau et des captages a été rendue obligatoire par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 (article 13). Cette obligation rejoint l'article L.20 du Code de la Santé Publique qui impose aux collectivités la mise en place de périmètres de protection autour des points utilisés pour l'alimentation en eau potable.

La commune d'Ury est alimentée pour l'alimentation en eau potable par un forage situé en forêt domaniale, au nord de l'agglomération sur la commune de Fontainebleau. Les périmètres de protection rapproché et éloigné débordent sur la commune d'Ury. Seul le périmètre de protection éloigné englobe des habitations : le site Novotel et les habitations sises le long du chemin dit «de Melun».

Un autre forage, utilisé pour l'arrosage est situé sur la parcelle 20, au croisement du chemin de Ronde et du chemin dit «d'Ury à Bessonville». Le dernier forage qui a été abandonné se situe au niveau du croisement de la rue Basse, et de la rue de Nemours.

L'eau prélevée provient de la nappe des calcaires de Brie.

La société CPS exploite un autre forage dont l'eau est en totalité utilisée pour le refroidissement de ses process industriels. Ce forage se situe à l'ouest de l'agglomération sur le site de la Plaquièrre.

Le centre équestre situé à l'est de la commune, au lieu-dit «le Chemin de Nemours» utilise un forage profond d'une quarantaine de mètres pour son usage personnel.

Un autre forage se situe au niveau de la ferme du Temps Perdu (au nord-est de la commune).

La commune dispose d'une station de production d'eau potable mise en service en 1996, dont la capacité est de 100 m³/h. Des travaux sont en cours pour permettre une capacité de 130 m³/h.

> L'eau usée et l'assainissement

La gestion du service des eaux usées est assurée par prestation de services de la Société d'Aménagement Urbain et Rural (S.A.U.R) et celle de l'assainissement par les particuliers.

Les eaux pluviales privatives sont gérées à la parcelle. Les eaux usées sont récoltées dans un réseau collectif. Seules quelques habitations sont traitées en assainissement autonome.

Les eaux pluviales de quelques rues de la commune sont récupérées dans le réseau d'assainissement collectif. Ce réseau d'eaux pluviales est constitué par un collecteur qui recueille les eaux pluviales (*voir carte page suivante*) d'une partie de la rue de l'Eglise, de la RD63, de la rue de Malesherbes, de la rue de Fontainebleau, d'une partie de la rue basse et du parc de loisirs. Ce collecteur aboutit à un bassin de rétention situé à l'ouest de l'agglomération (*voir carte page suivante*). La station d'épuration est située au sud-est de la commune, sur le Chemin du Buisson.

Le site Novotel, auparavant assaini par une station d'épuration de type aération prolongée (bassins séparés) est désormais raccordé au réseau communal.

La société CPS est équipée d'une station d'épuration de type aération prolongée qui traite les eaux vannes et celles du restaurant d'entreprise. Les rejets sont effectués après passage sur des filtres remplis de pouzzolanes (Roche volcanique légère et poreuse) puis transitent par un ruisseau artificiel pour arriver dans une mare à roseaux, dont le trop-plein est évacué par un réseau de drains sous des pins.

RESEAU D'EAUX PLUVIALES D'URY

Source: Mappy



6.2.2 Les équipements de gestion des déchets

> La collecte des déchets

La politique de gestion des déchets s'est considérablement renforcée et a pris un nouveau tournant en février 2004, après l'approbation du Plan révisé d'élimination des déchets ménagers et assimilés de Seine et Marne et l'adoption du Plan départemental de gestion des déchets de chantier du bâtiment et des travaux publics adopté en novembre 2002.

La commune fait partie du SICTRM (Syndicat Intercommunal Collecte Traitement et Résidus) qui est chargé de la collecte sélective, du traitement des ordures ménagères des communes membres et de la déchetterie.

Le ramassage des ordures ménagères a lieu en porte à porte, deux fois par semaine en 2009 et dès 2010, une fois par semaine. Le volume des déchets en 2008 était de 14 982 tonnes, soit 1 248 tonnes par mois. Le ramassage est effectué sous la forme de sacs et le camion qui les récolte est une benne.

La collecte sélective ramasse en porte à porte, une fois par semaine les emballages en plastique et les journaux-magazines-cartonnettes. Le tri est réalisé par les particuliers.

Une collecte de verre par benne d'apport volontaire a été instaurée. Une benne se situe rue de Bessonville. En 2008, 1 259 tonnes, soit 104,9 tonnes par mois ont été récoltées.

La collecte des encombrants a lieu chaque dernier mercredi du mois.

La déchetterie dont dépend Ury est localisée à La Chapelle la Reine et est gérée par le SICTRM.

De 2004 à 2008, la quantité des ordures ménagères a diminué alors que la collecte sélective des emballages et des journaux-magazines a légèrement augmenté. La collecte des encombrants en porte à porte a connu une hausse importante sur la période 2004-2008.

Evolution des ordures ménagères dans le SICTRM

Source : SICTRM – Bilan 2008

Années	2004	2005	2006	2007	2008
Total en tonnes	16 970	16 382	15 960	15 568	14 982
Moyenne mensuelle	1 414	1 365	1 330	1 297	1 248
En kg/an/hab	344	332	324	316	304

Evolution des emballages et des journaux-magazines dans le SICTRM

Source : SICTRM – Bilan 2008

Années	2004	2005	2006	2007	2008
Total en tonnes	2 299	2 313	2 431	2 351	2 364
Moyenne mensuelle	191,6	192,8	202,6	195,9	197,0
En kg/an/hab	46,6	46,9	49,3	47,7	47,94

Collecte des encombrants en porte à porte dans le SICTRM

Source : SICTRM – Bilan 2008

Années	2004	2005	2006	2007	2008
Total en tonnes	841	1 033	1 097	1 258	1 297
Moyenne mensuelle	76	88	93	105	108
En kg/an/hab	19,5	20,9	22,2	25,5	26,3

Les points d'apport étant insuffisants, et leur déménagement fréquent, la collecte en apport volontaire du verre ménager a diminué.

Collecte en apport volontaire du verre ménager dans le SICTRM

Source : SICTRM – Bilan 2008

Années	2004	2005	2006	2007	2008
Total en tonnes	1 391	1 404	1 400	1 353	1 259
Moyenne mensuelle	115,9	117	116,6	112,7	104,9
En kg/an/hab	28,2	28,5	28,4	27,4	25,54

> Le traitement des déchets et leur valorisation

Les emballages y sont séparés par matériau avant d'être expédiés sous forme de balles dans les usines de recyclage. Les usines de recyclage transforment les matériaux en une nouvelle matière première (dite «secondaire»), réutilisée ensuite par les industriels pour fabriquer de nouveaux produits.

Une fois collectés, les emballages recyclables sont acheminés au Centre de Tri de Pithiviers (45). Les encombrants sont redirigés vers le CET, Centre D'enfouissement Technique de classe 2 de Soignolles en Brie (77). Le verre est retraité à l'usine de Rosey Saint Albin (02), le compostage à la Selle sur le Bied (89), les huiles de vidange, piles et DMS (Déchets Ménagers Spéciaux), à Puiseaux (centre de tri Corepile-Rodor) et les DEEE (Déchets des Équipements Électriques et Électroniques) par ECOLOGIC.

Parallèlement, les ordures ménagères collectées sur le territoire du syndicat sont acheminées soit à l'Unité d'Incinération d'Ordures Ménagères (UIOM) de Pithiviers, soit au Centre D'enfouissement Technique de classe 2 de Soignolles en Brie (77).

Le verre recyclé permet entre autres de fournir du calcin qui se substitue aux matières premières (sable de silice, calcaire et carbonate de soude).

SYNTHESE

Au vu de la taille de la commune, Ury est bien fournie en équipements sportifs et scolaires (maternelle et primaire). On peut constater qu'il n'y a pas de structure Petite Enfance (crèche) et pour personnes âgées. Toutefois, une halte-garderie et une maison de retraite (58 lits) sont présentes sur la commune voisine de la Chapelle-la-Reine.

C. LES DISPOSITIONS JURIDIQUES À PRENDRE EN COMPTE

1. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

- A1 : Servitude relative à la protection des bois et forêt soumis au régime forestier
- A7 : Forêt de protection
- AC1 : Église inscrite : servitude des monuments historiques.
- EL 7 : Circulation routière servitudes d'alignement approuvées sur R.N.152, C.D.63, C.D.63.E ainsi que sur les rues du centre-bourg.
- PT3 : Lignes, installations téléphoniques et télégraphiques : servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques, concernant l'établissement, l'entretien et le fonctionnement des lignes et installations de télécommunication (câbles n0345 et 438).
- Télécommunications : servitudes d'élagage relatives aux lignes de télécommunication empruntant le domaine public.
- T1 : Chemin de fer : servitudes relatives au chemin de fer, ligne de Bourron Marlotte à Malesherbes (voie stratégique).

2. DISPOSITIONS RELATIVES A L'HABITAT

2.1 La loi relative à la solidarité renouvellement urbain- N° 2000-1208 du 13 décembre 2000

La Loi de Solidarité et Renouvellement Urbains (S.R.U) : article 4 : les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U) (article L.123.1 à L.123.20) – modifié par la Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.

Les P.L.U sont constitués de plusieurs documents (opposables au tiers) dont les objectifs sont les suivants :

1. Exposer le diagnostic :

- il est établi au regard des prévisions économiques et démographiques
- il prend en compte un volet environnemental
- et il précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'habitat, de transports, d'équipement et de services.

2. De présenter le projet d'aménagement et de développement durable. Ce document définit le projet communal mais n'est pas opposable.

3. Fixer les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs de la loi. Elles peuvent notamment comporter :

- l'interdiction de construire
- la délimitation des zones urbaines ou à urbaniser
- la délimitation des zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger
- la définition des règles concernant l'implantation des constructions.

4. Etre compatibles avec les dispositions des Schémas de Cohérence Territoriale (S.Co.T), les Programmes Locaux de l'Habitat (P.L.H), les Plans de Déplacements Urbains (P.D.U).

5. Avoir la possibilité d'instituer des servitudes dans les zones urbaines, ce qui consiste à :

- interdire les constructions ou installations,
- réserver des emplacements en vue de la réalisation d'un programme de logements,
- indiquer la localisation prévue des voies et des ouvrages publics, les installations d'intérêt général, les espaces verts à créer ou à modifier en délimitant les terrains concernés.

6. Intégrer les Zones d'Aménagement Concerté (suppression des P.A.Z : Plans d'Aménagement de Zone).

2.2 Le Schéma Directeur de la Région Ile de France

L'aménagement de la Région Ile-de-France repose sur des principes qui ont conduit à l'élaboration du SDAU de 1965, modifié en 1969, mis à jour en 1975 puis approuvé en 1976. Ce SDAURIF a été mis en révision à partir de juillet 1989, révision approuvée par décret du 26 avril 1994.

Suite à une nouvelle révision, le SDRIF a été approuvé le 25 septembre 2008 par le Conseil Régional d'Ile de France. Toutefois, le Schéma Directeur de la Région Île-de-France de 1994 reste donc applicable jusqu'à ce que le SDRIF approuvé en 2008 soit opposable, après son approbation par décret en Conseil d'Etat.

> Principes généraux du SDRIF (1994)

Les éléments d'information relatifs à la mise en œuvre des principes d'aménagement, tels qu'ils résultent du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) approuvé le 26 avril 1994, ont été rappelés par courrier en date du 30 janvier 1996 émanant de la Préfecture de Région.

Inscrit dans le cadre d'une politique de croissance maîtrisée en solidarité avec le bassin parisien, le Schéma Directeur Régional vise à promouvoir un équilibre harmonieux de la région capitale, tant en termes d'environnement, de solidarités urbaines que d'échanges.

Dans cette optique, il organise la croissance et l'évolution de la région autour des composantes que sont la protection et la valorisation des espaces naturels et des patrimoines de qualité ; une organisation urbaine fondée sur le polycentrisme dans laquelle le tissu urbain existant se devra d'accueillir une part significative de l'augmentation de la population et des emplois ; l'amélioration des échanges par la constitution d'un réseau maillé et hiérarchisé organisant une complémentarité entre les transports collectifs et individuels.

> Principes applicables à la commune (SDRIF 1994)

Au schéma directeur de la Région Ile de France, la commune d'Ury est une commune à développement modéré et appartient aux « bourgs ruraux et les villages » pour lesquels doit être préservé tant dans sa forme et son identité que dans les services qu'il apporte aux populations résidentes. Son développement doit s'effectuer par utilisation des espaces déjà urbanisés et mutation du bâti existant, et par un développement modéré.

L'urbanisation est fondée sur le principe d'un développement modéré, respectueux de l'environnement, en continuité du bâti existant en prenant en compte sa morphologie, et en respectant la trame foncière traditionnelle du village. L'urbanisation ne se développera pas le long des déviations. Les zones d'activités devront être localisées à proximité d'infrastructures de transport.

Par ailleurs, les dispositions du PLU d'Ury devront respecter les principes suivants :

> Prescriptions du SDRIF 1994

- Assurer une densité minimale du bâti, dans le respect toutefois des caractéristiques de l'existant ; cette densité sera la plus importante autour des "pôles de centralité" : gare, mairie, église, marché,...
- L'implantation des opérations et les caractéristiques des constructions ne doivent pas porter atteinte à la lisibilité des éléments de composition urbaine, architecturale et monumentale, et doivent tendre à l'améliorer.
- Les dispositions relatives à la morphologie du tissu bâti doivent assurer l'harmonie des nouvelles constructions avec le patrimoine urbain local.
- L'organisation de la voirie locale doit tendre à constituer dans la mesure du possible un maillage cohérent, tant en terme de composition urbaine que de fonctionnement.
- Les espaces ouverts doivent participer à la valorisation des secteurs avoisinants : aux limites de ces espaces l'habitat sera préféré aux activités. Parcs, coteaux, berges,... devront être intégrés dans les projets urbains.
- L'accueil des nouvelles zones bâties sera organisé dans le respect de la trame foncière traditionnelle.

> LE TRAITEMENT DES LISIERES BOISEES

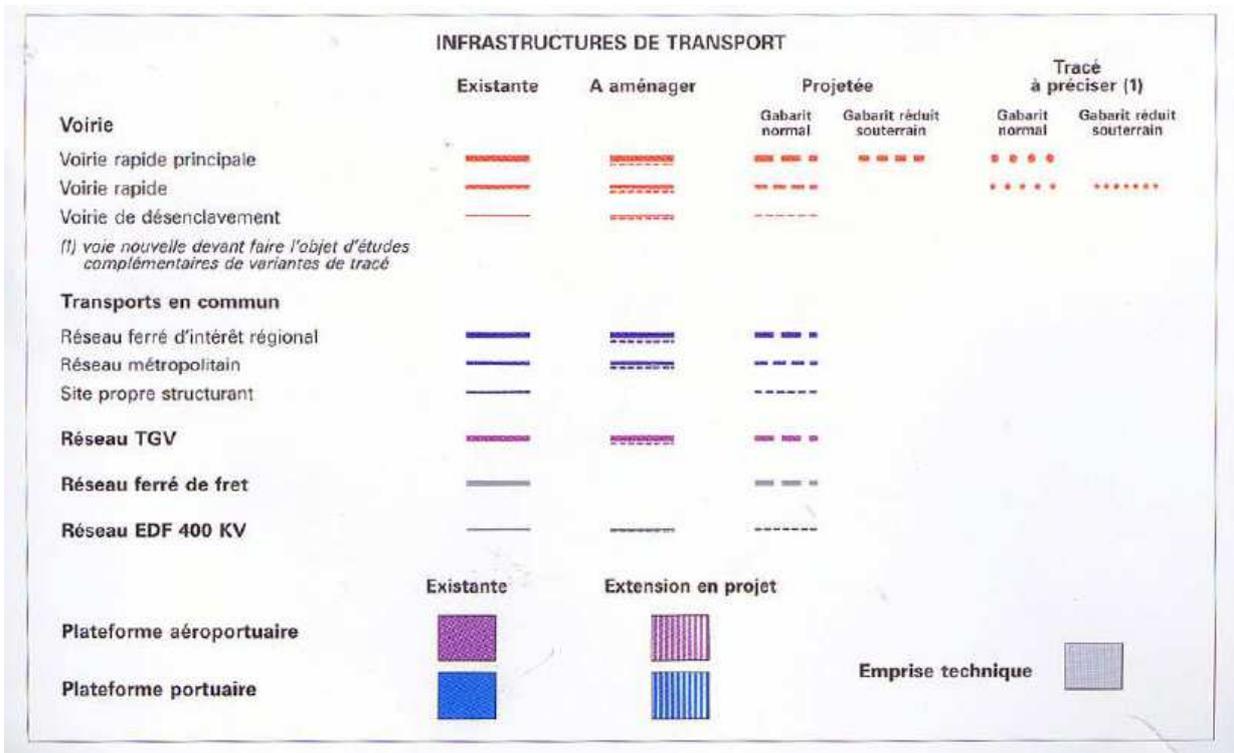
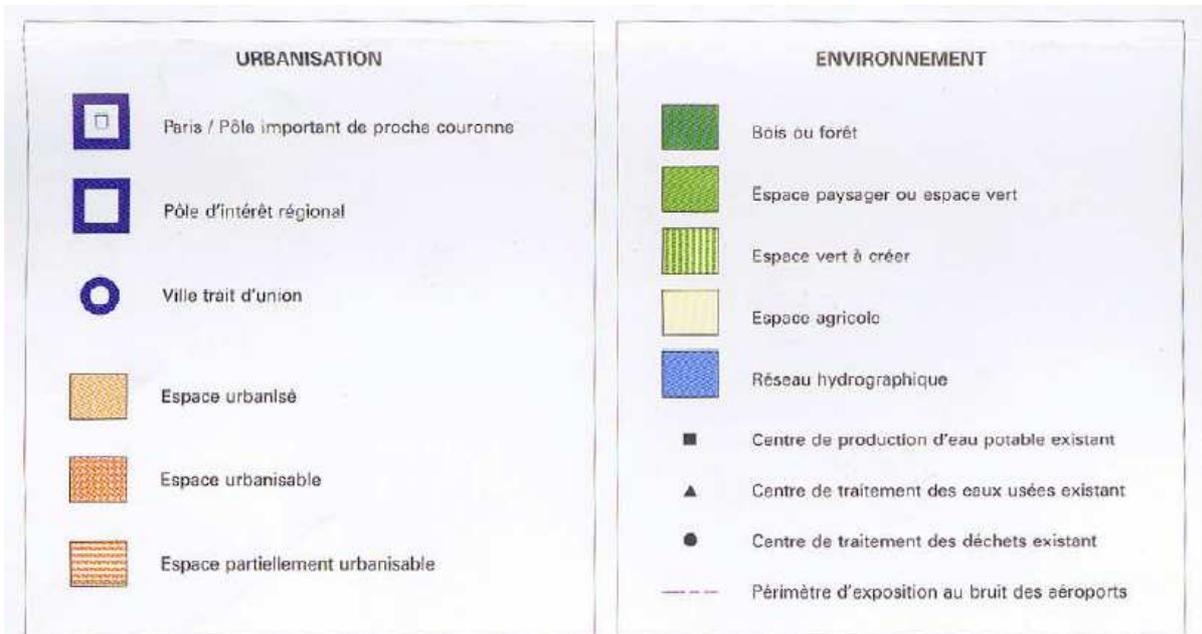
Le SDRIF édicte des règles de préservation et de valorisation des espaces boisés et paysagers, notamment pour la protection des lisières des espaces boisés, en prescrivant qu'en dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 m des lisières des bois et des forêts de plus de 100 hectares sera proscrite.

Des désaffectations de surface forestière peuvent toutefois, quelle que soit leur taille, être admises sous les conditions cumulatives suivantes :

- elles doivent contribuer à simplifier les limites des dits espaces dans un objectif de protection forestière ;
- elles ne doivent pas porter une atteinte grave à l'écosystème ou à la qualité des paysages;
- elles doivent faire l'objet d'une compensation par la création d'une superficie au moins égale, attenante au massif ;
- elles doivent être motivées dans le rapport de présentation.

Le SDRIF a été approuvé le 26 avril 1994 et est actuellement en cours de révision.





Légende SDRIF 1994

> Perspectives du projet SDRIF 2008

Le projet de SDRIF a été approuvé en septembre 2008 par le Conseil Régional. Il est en attente d'une prise de décision par le Conseil d'Etat quant à sa validation.

2.3 La loi n°2005-32 du 18 janvier 2005 relative à la programmation pour la cohésion sociale

Elle prévoit la mise en œuvre d'un programme national d'urgence pour le logement locatif social portant sur la création de 500 000 nouveaux logements sociaux pour la période 2005-2009, soit 100 000 nouveaux logements sociaux par an en moyenne, en plus du programme pour la rénovation urbaine.

Les dispositions du futur plan local d'urbanisme devront permettre de répondre à cet objectif par les outils suivants :

- L'instauration d'emplacements réservés en vue de la réalisation de programme de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale (article L. 123-2b du CU), c'est-à-dire en organisant la répartition du logement social dans les différents quartiers. La mise en œuvre de cette servitude de mixité sociale ne peut se faire qu'en zone urbaine. Son bénéficiaire est la collectivité au regard du droit de délaissement ouvert au propriétaire, en contrepartie de l'instauration de la servitude.
- L'institution d'un droit de préemption urbain (DPU). Ce droit de préemption exercé en vue de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement définies à l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme permet la mise en œuvre d'une politique de l'habitat. Pour inciter à une politique active de logement, surtout à caractère social, la loi SRU a allégé les exigences de motivation pour les préemptions visant à mettre en œuvre les actions liées au PLH (article L. 210-1 CU).
- L'établissement de règles permettant une constructibilité suffisante des parcelles (COS, prospects, hauteur, emprise du sol...), de manière à favoriser la création de logements en général et de logements sociaux en particulier.
- La dérogation aux obligations du plan local d'urbanisme en matière de COS, en autorisant un dépassement de 20% dans le respect des autres règles pour permettre la réalisation de logements locatifs sociaux bénéficiant de prêts aidés de l'Etat au sens du code de la construction et de l'habitat (article L. 127 CU). Cette disposition est rendue applicable par délibération du conseil municipal.
- La poursuite du développement de l'acquisition - amélioration pour la réalisation de logements sociaux.

2.4 La loi n°2000-614 du 05 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage

La loi relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage prescrit l'élaboration d'un schéma départemental prévoyant l'implantation des aires permanentes d'accueil ainsi que des emplacements temporaires pour les grands rassemblements.

Ce schéma a été approuvé par arrêté préfectoral le 7 février 2003.

La commune d'Ury n'est pas mentionnée dans ce schéma mais peut intégrer dans son PLU des réflexions sur cette problématique. Dans le secteur, le schéma prévoit la création d'aires à Avon, Bois-le-Roi et Fontainebleau.

2.5 La Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national sur le logement

Cette loi constitue le principal volet législatif du Pacte national pour le Logement. Elle renforce le pacte de cohésion sociale à travers quatre objectifs :

- aider les collectivités locales à construire,
- augmenter l'offre de logements à loyers maîtrisés,
- favoriser l'accès social à la propriété pour les ménages modestes
- et renforcer l'accès de tous à un logement confortable.

Elle offre des outils en matière de planification urbaine. Elle permet :

- d'introduire un pourcentage de logements locatifs dans les programmes de logements,
- d'instaurer une taxe forfaitaire sur les terrains rendus constructibles,
- l'association des organismes gestionnaires de logements lors de l'élaboration ou de la révision d'un PLU,
- de majorer la taxe foncière sur les propriétés non bâties,
- de soumettre les logements vacants à la taxe d'habitation.

3. DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DU PATRIMOINE

3.1 *Monuments historiques*

L'église Saint-Martin est **inscrite monument historique** (arrêté du 6 janvier 1926). Les vues les plus significatives en direction de ce monument doivent être préservées.

L'inscription concerne des édifices de moindre importance par rapport aux monuments classés et oblige à déclarer préalablement toute modification que l'on se propose d'apporter à l'édifice.

La zone de 500 mètres autour de l'édifice est elle-même protégée. Sur la commune, seuls les espaces situés en frange nord et est du bourg, ainsi que ceux situés à l'ouest, à l'écart du bourg, ne sont pas concernés par ce périmètre.

3.2 *Les vestiges archéologiques*

Sont applicables sur l'ensemble du territoire de la commune les prescriptions de la loi du 27 septembre 1941, validée par ordonnance du 13 septembre 1945, dont l'article 14 prévoit la déclaration immédiate de toute découverte fortuite à caractère archéologique, ainsi que les dispositions de la loi n°80-532 du 15 juillet 1980 protégeant les terrains contenant des vestiges archéologiques.

L'application de l'article R.111-3-2 du code de l'urbanisme et du décret du 5 février 1986 devra être systématiquement prévue.

De plus, la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001, la loi n° 2003-707 du 1^{er} août 2003 ainsi que le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatifs à l'archéologie préventive sont à prendre en compte.

4. DISPOSITIONS RELATIVES AUX DEPLACEMENTS

4.1 Prise en compte de schémas supra-communaux

Depuis la loi n°96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie, les pouvoirs publics ont notamment pour objectif de prévenir, surveiller, réduire et supprimer les pollutions atmosphériques afin de préserver la qualité de l'air.

L'un des outils issus de la loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie est le **Plan de Déplacements Urbains (PDU)**. Il a pour objectif d'assurer un équilibre durable entre les besoins de mobilité et de facilité d'accès et la protection de l'environnement et de la santé.

Le Plan de Déplacement Urbain de la région Ile-de-France a été adopté par arrêté inter-préfectoral le 15 décembre 2000. Il définit les principes d'organisation des déplacements de personnes et du transport des marchandises, de la circulation et du stationnement. Il fixe des objectifs, il établit une méthode et une organisation, il détermine les principaux chantiers à mener, il prévoit des financements. Les mesures proposées ont pour but d'améliorer les transports collectifs, de favoriser les modes de déplacements « doux » - vélo et marche à pied – et ainsi diminuer le trafic automobile. Parallèlement au plan de déplacement urbain, une démarche locale peut être engagée pour intégrer les recommandations faites dans ce projet de déplacement urbain et répondre aux préoccupations de la loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie. Les objectifs du PDUIF sont les suivants :

- diminuer le trafic automobile par la promotion de modes de transports combinés et alternatifs
- aménager et exploiter le réseau principal de voirie afin de rendre plus efficace son usage,
- organiser le stationnement sur le domaine public, sur voirie et souterrain,
- réduire les impacts du transport et de la livraison de marchandises.

Ce PDU vise ainsi à :

- une diminution de 5% du trafic automobile pour les déplacements à l'intérieur de Paris et départements de la petite couronne, et une diminution de 2% pour les déplacements internes à la grande couronne et entre la petite et grande couronne.
- une augmentation de l'usage des transports collectifs de 2% en déplacements
- une augmentation de 10% de la part de marche pour les petits trajets, le doublement de l'utilisation du vélo
- une augmentation de 3% de la part de tonnages de marchandises acheminées par voie d'eau et le fer.

Le PDUIF est actuellement, depuis décembre 2007, en cours de révision.

Le Plan Local de Déplacements

Le syndicat mixte d'études et de programmation (SMEP) de Fontainebleau et sa région a engagé une démarche d'élaboration d'un Plan Local de Déplacements (PLD) sur la totalité du territoire relevant de sa compétence, sur la base du périmètre défini par l'arrêté préfectoral du 17 mars 2005 comprenant URY.

Le PLD de la région de Fontainebleau a été approuvé à l'unanimité le 14 novembre 2007 par le conseil syndical du SMEP de Fontainebleau après enquête publique. Les orientations du PLU doivent donc prendre en compte la problématique des déplacements pour être compatibles avec celles figurant dans le PLD.

Toutefois, la commune est concernée par l'**une des variantes (16a) de l'itinéraire « de la Chapelle-la-Reine à Fontainebleau » inscrit au Schéma départemental des Itinéraires Cyclables (SDIC)**.

Voir carte CHEMINS DE RANDONNEE

4.2 Le développement urbain le long des grandes infrastructures routières (article L.111-1-4 du code de l'Urbanisme)

La loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement a introduit un nouvel article L.111-1-4 dans le code de l'urbanisme, modifié par l'article 200 de la loi n° 2005-1 57 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux, visant à mieux maîtriser le développement urbain le long des voies les plus importantes, en édictant un principe d'inconstructibilité en dehors des espaces urbanisés de la commune :

- dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière,
- dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Le même article prévoit cependant une série d'exception, la possibilité pour le plan local d'urbanisme de fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

En ce qui concerne l'application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme, le territoire de la commune d'URY est concerné par les voies suivantes:

- L'autoroute : A6,
- Et la RD 152.

4.3 Sécurité routière

Conformément aux dispositions de l'article L.110 du code de l'urbanisme, le PLU doit prendre en compte la sécurité publique, et donc en particulier la sécurité routière. Les données fournies par le Conseil Général de Seine et Marne ont été mentionnées dans le diagnostic.

5. DISPOSITIONS RELATIVES A L'ENVIRONNEMENT

Les documents d'urbanisme doivent respecter les préoccupations d'environnement (articles L.122-1 du Code de l'Environnement et L.121-1 3ème alinéa du Code de l'Urbanisme précisé par les articles R.123-2 et 3).

5.1 L'eau et les milieux aquatiques

5.1.1 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine Normandie

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 définit une gestion équilibrée de la ressource en eau dont les objectifs généraux sont fixés par un Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) à l'échelle d'un bassin ou d'un regroupement de bassins. Ce document est élaboré sur l'initiative du Préfet, coordinateur de bassin, dans un délai de cinq ans à compter de la publication de la loi.

Cette loi rappelle l'obligation de gérer l'eau comme un élément du patrimoine.

Un schéma global touchant l'eau est nécessaire, cela concerne :

- La protection des nappes et forages
- L'organisation des rejets dans les rivières, avec un objectif de qualité pour ces dernières, ce qui touche l'assainissement de chaque commune,
- L'aménagement des drainages, la protection des zones humides,
- La protection contre les inondations et la préservation des zones d'expansion des crues.

Le PLU (article L.123-1) doit être compatible avec les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine et cours d'eau côtiers normands adopté par le comité de bassin le 29 octobre 2009 et est opérationnel à compter du 1er janvier 2010 et ce, pour une période de six ans. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) est un outil de planification et de cohérence de la politique de l'eau. Il est accompagné d'un programme de mesures qui décline les orientations du SDAGE en moyens (réglementaires, techniques, financiers) et en actions permettant de répondre à l'objectif ambitieux de 2015 pour chaque unité hydrographique.

Le SDAGE 2010-2015 s'est fixé les défis à relever suivants :

La prise en compte du changement climatique

L'intégration du littoral

Défi 1 : Diminuer les pollutions ponctuelles par les polluants classiques

Défi 2 : Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques

Défi 3 : Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses

Défi 4 : Réduire les pollutions microbiologiques des milieux

Défi 5 : Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future

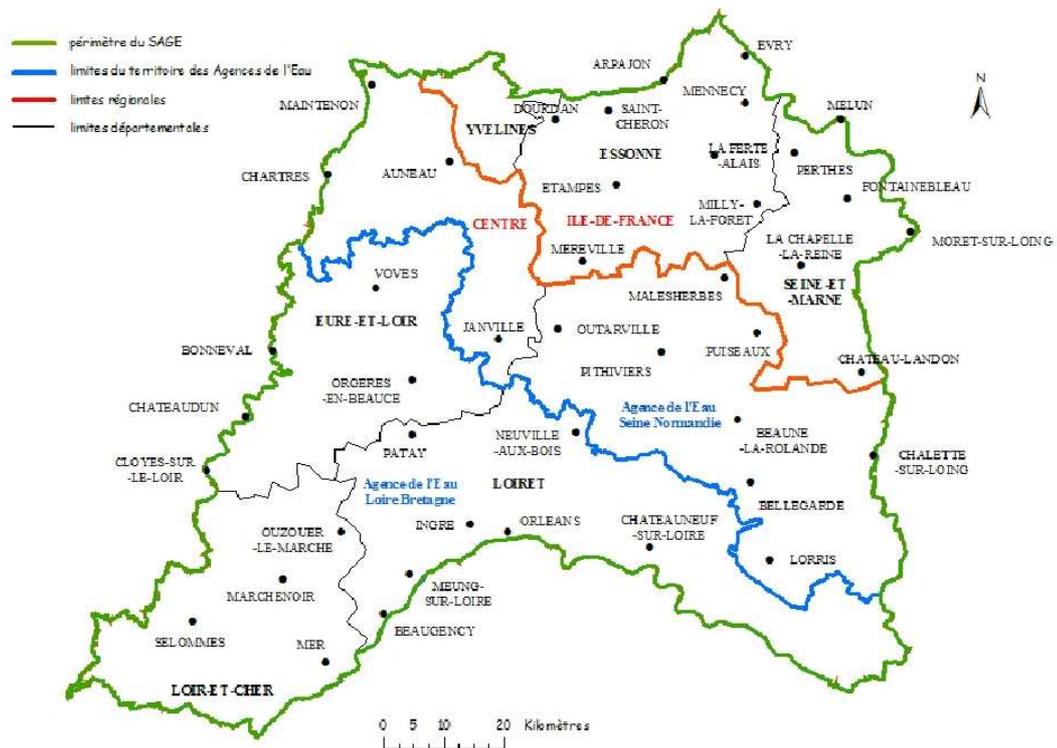
Défi 6 : Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides

Défi 7 : Gestion de la rareté de la ressource en eau

Défi 8 : Limiter et prévenir le risque d'inondation

5.1.2 Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

La commune est sur le périmètre du SAGE Nappe de Beauce. Le périmètre a été fixé par arrêté interpréfectoral du 13.01.1999. Le projet de SAGE est en cours d'élaboration. Le PLU devra être compatible avec les orientations de ce schéma une fois approuvé.



*Périmètre du SDAGE Nappe de Beauce.
Source : site internet du SDAGE Nappe de Beauce.*

5.1.3 La protection des zones humides

L'article L.211-1 du Code de l'Environnement définit des zones humides comme «*des terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire ; la végétation quand elle existe y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année*». L'article L.211-1-1 dispose que la préservation et la gestion durable de ces zones sont d'intérêt général.

5.2 Le Plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés

La planification départementale en matière de déchets ménagers est devenue régionale en 2004 en Ile-de-France. Ainsi, le Plan régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés (PREDMA) A été adopté par le Conseil Région d'Ile de France le 26 novembre 2009.

Les décisions prises par les personnes de droit public et leurs concessionnaires doivent être compatibles avec le plan dans un délai de trois ans à compter de sa publication.

Les objectifs du plan pour 2019 sont les suivants :

- diminuer la production de déchets de 50 kg/habitant.
- augmenter de 60% le recyclage des déchets ménagers.
- doubler la quantité de compost conforme à la norme.
- diminuer de 25% les déchets incinérés et de 35% les déchets enfouis.
- favoriser une meilleure répartition géographique des centres d'enfouissement.

5.3 Les dispositions agricoles et forestières

Les dispositions visent à prendre en compte la protection des activités et espaces agricoles ainsi qu'à limiter les nuisances possibles pour les riverains. Ainsi, le PLU doit faire apparaître la liste et la localisation des installations et activités agricoles.

Toutes les installations de type "professionnel" sont soumises à des règles d'éloignement et de fonctionnement. Sont actuellement concernés par ces règles de distance les bâtiments d'élevage et leurs annexes (silos d'ensilage, ouvrages de stockage des effluents, salles de traite ...), ainsi que les silos de stockage de céréales relevant du régime des installations classées. Les distances à respecter sont celles définies par le Règlement Sanitaire Départemental ou par la réglementation sur les installations classées

Les règles d'éloignement n'étaient à l'origine imposées qu'aux éleveurs par rapport aux habitations existantes ou par rapport aux zones urbanisables, selon l'importance et la nature des élevages.

Depuis les lois de décembre 2000 (Solidarité et renouvellement urbains) et février 2005 (Développement des territoires ruraux), des règles d'éloignement identiques à celles imposées aux éleveurs s'appliquent aux habitations nouvelles (principe de réciprocité) pour éviter une remise en cause des sites d'implantation des exploitations agricoles (bâtiments d'élevage en particulier) par un rapprochement de l'urbanisation.

Ce principe - introduit à l'article L.111-3 - du Code rural impose pour la réalisation d'habitations ou d'immeubles habituellement occupés par des tiers à proximité de bâtiments agricoles soumis à des conditions de distance d'implantation le respect de ces mêmes distances. Toute dérogation à l'application de cette règle ne peut être prise par l'autorité compétente en matière de permis de construire qu'après consultation pour avis de la Chambre d'Agriculture.

L'article 111 de la loi d'orientation agricole du 09 juillet 1999 a modifié l'article L 112.3 du code rural. Cet article stipule qu'un plan local d'urbanisme susceptible d'entraîner une réduction des espaces agricoles ou forestiers lors de son élaboration, sa révision ou sa modification, doit faire l'objet d'un avis de la Chambre d'Agriculture ou du Centre Régional de la propriété forestière avant d'être approuvé.

L'article 27 de la loi d'orientation forestière du 09 juillet 2001 prévoit la gestion forestière des bois et forêts des particuliers. Il précise que toute opération volontaire ou accidentelle ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière est soumise aux dispositions du défrichement et nécessite une autorisation au titre du code forestier avant toute autre autorisation administrative exceptée celle relative aux installations classées.

5.4 Prévention des nuisances acoustiques et visuelles

Le Code de l'Environnement, notamment son article L.571-10 et 11, a prévu un recensement et un classement des infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic. Sur la base de ce classement, l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 102 en date du 19 mai 1999, précise les secteurs de la commune affectés par le bruit lié à ces infrastructures, les dispositions à prendre en compte pour la construction de bâtiments et les prescriptions techniques de nature à réduire les nuisances sonores.

Deux infrastructures sont ainsi concernées sur la commune d'Ury :

- l'autoroute A6, en catégorie 1
- le CD152, en catégorie 3 et 4.

Voir carte RISQUES ET CONTRAINTES

Commune de URY	Délimitation du tronçon							
	Nom de l'infrastructure	PR Début	Abscisse Début	PR Fin	Abscisse Fin	Catégorie de l'infrastructure	Largeur des secteurs affectés par le bruit (m)	Type de tissu (rue en "U" si renseigné sinon tissu ouvert)
Autoroute A6						1	300	
Nationale 152	43	+ 180	43	+ 970	3	100		
Nationale 152	43	+ 970	44	+ 920	4	30		
Nationale 152	44	+ 920	47	+ 60	3	100		

Le classement aboutit à la détermination de secteurs, de part et d'autre de la voie, où une isolation acoustique renforcée des bâtiments est nécessaire.

catégorie voie	1	2	3	4	5
largeur du secteur :					
- en tissu ouvert	300 m	250 m	100 m	30 m	10 m

5.5 Protection des espaces naturels

Voir carte RISQUES ET CONTRAINTES

La commune est concernée par les inventaires et zonages suivants :

- Natura 2000 « Massif de Fontainebleau » ZPS
- Natura 2000 « Massif de Fontainebleau » ZSC
- Z.N.I.E.F.F. de type 2 « Massif de Fontainebleau »
- ZICO Massif de Fontainebleau et zones humides adjacentes

Certains de ces éléments (ZNIEFF) n'ont pas de valeur juridique directe : ils constituent avant tout des outils d'aide à la décision contribuant à la reconnaissance et à la prise en compte du patrimoine naturel et doivent être à ce titre annexés au PLU. D'autres s'imposent directement au PLU et valent servitude d'utilité publique (Natura 2000).

6. DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREVENTION DES RISQUES

6.1 Les catastrophes naturelles et aléas

6.1.1 Catastrophes naturelles

Le site Prim.net du ministère de l'environnement, du développement et de l'aménagement durable fait état de deux arrêtés de catastrophes naturelles concernant Ury. Il s'agit d' « inondations, coulées de boue et mouvements de terrain ».

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	08/04/1983	10/04/1983	16/05/1983	18/05/1983
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

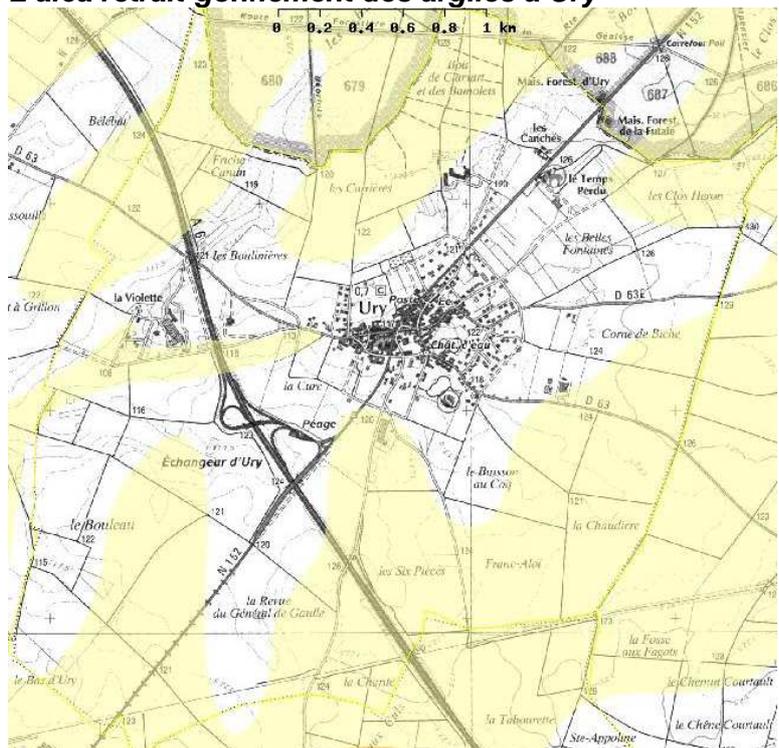
6.1.2 L'aléa mouvements de terrain lié au retrait-gonflement des argiles

L'aléa sur la commune est nul à faible compte-tenu des caractéristiques des sols et sous-sols et ne présente ainsi pas d'enjeu majeur.

Aucun mouvement de terrain, ni cavité souterraine ne sont recensés dans les bases de données existantes (www.bdmvt.net et www.bdcavites.net).

- Aléa fort
- Aléa moyen
- Aléa faible
- Aléa à priori nul

L'aléa retrait-gonflement des argiles à Ury



www.argiles.fr

6.2 Les risques majeurs

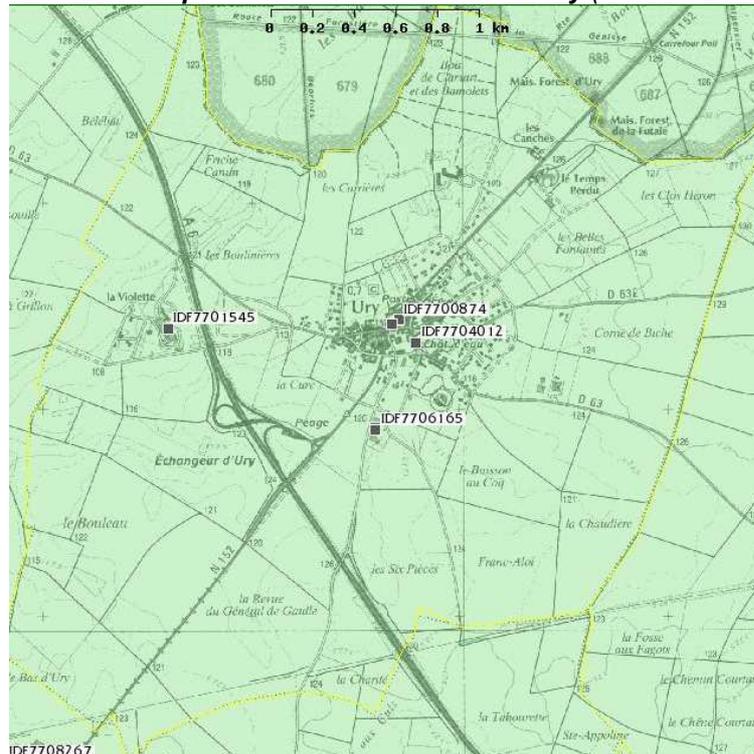
Un risque majeur concerne la commune : le risque Feu de forêt, lié à l'environnement boisé de la commune. Les feux de forêts sont des sinistres qui se déclarent et se propagent dans des formations, d'une surface minimale d'un hectare pouvant être - des forêts : formations végétales, organisées ou spontanées, dominées par des arbres et des arbustes, d'essences forestières, d'âges divers et de densité variable ;

6.3 Les risques technologiques

Aucun site n'est référencé dans la base de données Basol du Ministère de l'Ecologie, du Développement et de l'Aménagement durables sur les sites pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif. D'après la base de données Installations Classées et les données mises à disposition par la DRIRE, il n'existe aucun site classé pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et dont l'inspection relève de la compétence de la DRIRE sur le territoire communal.

Il existe à Ury dix sites localisés par la Base de données des Anciens Sites Industriels et Activités de Service (Basias – BRGM).

Sites Basias présents sur la commune d'Ury (source : Basias.fr)



Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Etat de connaissance
<u>IDF7705054</u>	BAROST et Fils		Rue Grande	Inventorié
<u>IDF7700964</u>	Auroux (Ets)	Traitement et revêtement des métaux	Rue Melun (de)	Inventorié
<u>IDF7704012</u>	AUROUX (Ets)	Atelier d'électrolyse des métaux	Rue Nemours (de)	Inventorié
<u>IDF7707775</u>	Garage des Tilleuls	Garage	Place République (de la)	Inventorié
<u>IDF7703662</u>	SEMAC		Lieu dit Valaterie (la)	Inventorié
<u>IDF7701545</u>	NINA RICCI			Inventorié
<u>IDF7700874</u>	Garage des Tilleuls	Garage des Tilleuls		Inventorié
<u>IDF7709230</u>	Economiques Troyens (Ets)	Station-service	Place Ury (de)	Inventorié
<u>IDF7709232</u>	Noland	Station-service	Route Nationale N°51	Inventorié
<u>IDF7709330</u>	Caro (Achille)	Station-service - Garage	Route Nationale N°51	Inventorié

7. LES DISPOSITIONS RELATIVES A L'ASSAINISSEMENT ET AUX EAUX USEES ET PLUVIALES

La loi fait obligation d'instaurer officiellement, par arrêté de Monsieur le Préfet, des périmètres de protection de tous les captages publics utilisés pour l'alimentation en eau potable dans un délai de 5 ans à compter du 3 janvier 1992. Ces périmètres sont retranscrits en servitudes.

La délimitation se fait après étude par un hydrogéologue agréé. Trois périmètres sont institués :

- un périmètre de protection immédiat qui doit être acquis en pleine propriété par la collectivité et où toute activité et construction sont interdites en dehors de celles inhérentes au prélèvement d'eau.
- un périmètre de protection rapproché à l'intérieur duquel des précautions quant à l'urbanisation et aux activités sont prescrites et des acquisitions de parcelles sont souhaitables.
- un périmètre de protection éloigné à l'intérieur duquel des contraintes peuvent être imposées.

En l'absence de périmètres de protection régulièrement instaurés par arrêté préfectoral, il importe néanmoins que tous les points d'eau d'adduction collective destinés à l'alimentation humaine reçoivent un classement spécifique de façon à protéger la ressource.

8. LES DOCUMENTS QUI S'IMPOSENT

Le PLU doit respecter l'obligation de compatibilité entre les documents d'urbanisme énoncée à l'article L.123.1.13 du Code de l'Urbanisme. Ainsi le PLU doit permettre en pratique la réalisation du schéma de cohérence territoriale (SCOT) qui fixe les orientations générales de l'espace lorsque celui-ci existe.

Par exception, cette règle ne s'applique pas :

- dans les communes situées à plus de 15 km de la périphérie d'une agglomération de plus de 50 000 habitants,
- lorsque le préfet donne son accord après avis de la commission départementale des sites et de la chambre d'agriculture,
- lorsque l'EPCI en charge d'un SCOT en cours d'élaboration donne son accord.

La commune appartient au **Parc Naturel du Gâtinais Français**. Ainsi, le Plan local d'urbanisme doit être compatible avec les orientations de la charte du parc. Celle-ci vient d'être révisée et ses orientations portent sur les 12 prochaines années. Les thèmes abordés dans la Charte du Parc visent à préserver l'identité du territoire, forgée au fil des siècles, il s'agit de :

- Mettre le patrimoine naturel sous haute surveillance,
- Conforter les paysages comme une expression de notre identité,
- Élaborer un urbanisme durable à l'échelle du territoire.
- Viser un développement économique respectueux de l'environnement et solidaire,
- Aboutir à la mixité et à l'accessibilité du logement,
- Définir des enjeux énergétiques forts,
- Favoriser un tourisme avant tout durable, valorisant le territoire,
- S'appuyer sur la création artistique comme moyen de valorisation et de création de solidarités, pour une appropriation du territoire, éduquer et informer les publics,
- Évaluer les actions et suivre l'évolution du territoire,
- Innover et coopérer avec d'autres territoires d'expérience.

Le projet de territoire défini dans la Charte se décompose ainsi en trois axes stratégiques :

- Agir pour la préservation durable des richesses du territoire.
- Mettre la solidarité et l'environnement au cœur du développement.
- Mobiliser pour un projet de territoire partagé et innovant.

SYNTHESE

La commune d'Ury est soumise à plusieurs servitudes que le document d'urbanisme devra intégrer.

Elle compte un monument historique (inscrit à l'inventaire), l'Église Saint-Martin, implantée en plein bourg.

La richesse de la biodiversité locale est mise en avant par divers classements et inventaires :

Le principal risque sur la commune est celui lié aux feux de forêt.

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC

	CONTRAINTES - DEFICITS – POINTS DE VIGILANCE	ATOUTS OU POTENTIALITES	ENJEUX
SITUATION	<ul style="list-style-type: none"> un territoire de passage, traversé par des flux domicile-travail importants dans ce secteur de frange de la région parisienne, à l'interface entre trois départements et des flux de transit nationaux (A6) 	<ul style="list-style-type: none"> un environnement rural mais une commune proche des pôles urbains une commune déjà intégrée dans une dynamique de gestion intercommunale (participation à divers syndicats) et un projet d'intercommunalité à l'étude une appartenance à une région à forte identité en bordure du Massif de Fontainebleau : le Gâtinais français (PNR) un cadre de vie de qualité et une commune jusqu'à présent relativement préservée de la pression foncière francilienne 	<ul style="list-style-type: none"> Affirmer le caractère rural d'Ury, et son appartenance au Gâtinais français Conforter et maîtriser l'attractivité de la commune pour les populations et les entreprises
DEMOGRAPHIE HABITAT ET LOGEMENTS	<ul style="list-style-type: none"> un solde naturel toujours positif une commune moins jeune que les échelles de référence (canton et département) : une tendance au vieillissement de la population qui commence à se dessiner Un parc de logements globalement plus ancien que celui du canton Un parcours résidentiel inexistant sur la commune : très fort attachement au logement 	<ul style="list-style-type: none"> une population en augmentation depuis 1968 une croissance accélérée par le dynamisme du solde migratoire Un parc de logements anciens de qualité, le plus souvent entretenu Un parc de résidences principales composé de grands logements occupés par leurs propriétaires Une vacance immobilière qui se maintient autour de 6% Des logements secondaires qui diminuent depuis 1990 (6,5% en 2006) et qui témoignent de l'attractivité résidentielle de la commune 	<ul style="list-style-type: none"> Maîtriser la croissance de population sur le territoire d'Ury Anticiper le vieillissement de la population Répondre aux besoins en logements des différentes générations et catégories sociales
ORGANISATION DU TERRITOIRE ET PAYSAGE NATUREL ET BÂTI	<ul style="list-style-type: none"> Aujourd'hui, un seul édifice protégé au titre des monuments historiques Importance de l'emprise de l'autoroute sur le finage communal Quelques implantations d'activités à distance du bourg 	<ul style="list-style-type: none"> un finage largement agricole et forestier à ses franges un bourg concentré en position de carrefour qui présente un tissu mixte qui concentre la plupart des fonctions présentes sur la commune (habitat, activités, équipements) des espaces naturels en cœur de bourg (jardins, Bois Joli) de nombreux éléments de patrimoine bâti qui témoignent de l'histoire locale et un patrimoine naturel riche (Massif de Fontainebleau) 	<ul style="list-style-type: none"> Préserver les espaces naturels, forestiers et agricoles Conforter le bourg comme centre de la vie locale Favoriser la densité et le renouvellement urbain Préserver l'identité du territoire, de l'habitat du centre-bourg Travailler sur l'aspect qualitatif des nouvelles constructions Protéger les éléments paysagers (bâti et naturels) intéressants
ÉCONOMIE	<ul style="list-style-type: none"> Huit actifs sur dix travaillent hors de la commune alors que la commune dispose théoriquement du nombre d'emplois suffisants. Une population active en augmentation mais qui croît moins vite que la population totale Un tissu économique dispersé entre plusieurs pôles sur la commune 	<ul style="list-style-type: none"> Un tissu d'activités varié Plusieurs entreprises importantes qui témoignent de l'attractivité de la commune Un secteur important : l'agriculture, qui transparaît dans le paysage d'Ury Une économie du loisir présente sur la commune : centre équestre, hébergement hôtelier... Une synergie entre flux salariés vers les sites d'activités environnants et l'animation des commerces : un rôle essentiel joué par l'effet vitrine du CD152 	<ul style="list-style-type: none"> Maintenir l'activité agricole : acteur du territoire Favoriser le potentiel touristique (tourisme vert) Offrir les conditions au maintien des autres activités sur la commune et permettre l'accueil de nouvelles Continuer d'encourager le commerce de proximité
ÉQUIPEMENTS	<ul style="list-style-type: none"> Des besoins complémentaires à l'offre existante en matière notamment d'équipements sportifs et de plein air 	<ul style="list-style-type: none"> Un très bon niveau d'équipements Des équipements récents Proximité des équipements de Fontainebleau et des autres communes 	<ul style="list-style-type: none"> Maintenir l'offre existante en équipements publics et le niveau d'équipements en rapport avec le développement de la commune
DEPLACEMENTS	<ul style="list-style-type: none"> Présence d'une emprise ferrée qui ne participe pas à l'heure actuelle au fonctionnement des déplacements sur la commune et à l'échelle intercommunale Un bourg traversé par une route à fort trafic (CD152) Des sites d'activités dispersés autour du bourg qui consacrent le bourg comme passage obligé pour les flux liés au site et nuisent au développement à long terme de ces activités 	<ul style="list-style-type: none"> Un accès très facile aux axes du réseau national (A6) avec un échangeur situé sur la commune Un système de liaison par bus vers les gares du réseau francilien performant Un bourg en position de carrefour et une concentration du bâti qui limite les besoins théoriques en déplacements automobiles Présence de nombreuses liaisons douces de loisirs et fonctionnelles (Chemin de ronde contournant le bourg) 	<ul style="list-style-type: none"> Maintenir des conditions optimales de desserte de la commune Prendre en compte les nuisances potentielles des infrastructures de transport dans l'aménagement du territoire Entretien des circulations douces existantes et compléter tant que possible ce réseau alternatif Prendre en compte la problématique du stationnement dans le cœur de bourg et les futures extensions

VOLET ENVIRONNEMENT	Description liée aux enjeux environnementaux		Enjeu : faible/moyen/fort	Enjeu partagé dans le cadre de plans de programmes compétence communale intercommunale	Dans le PLU, quels outils à disposition pour réfléchir dessus ?	Autres projets connexes ? (qui pourraient avoir des effets cumulatifs)
RESSOURCE EN EAU	<p>atouts</p> <p><u>Situation locale :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - présence des Sables de Fontainebleau : un potentiel d'infiltration et un rôle de filtre autoépurateur - deux nappes : Sables de Fontainebleau et calcaires de Brie (nappe la plus profonde) - une eau potable de bonne qualité - existence d'une réflexion sur l'assainissement et la maîtrise des rejets : un système d'assainissement collectif déjà en place, ainsi qu'un règlement <p>opportunités</p> <ul style="list-style-type: none"> - La mise en place d'objectifs de qualité bon état en 2021 pour les eaux superficielles, et 2015 pour les eaux souterraines - La participation à une réflexion sur la protection de la ressource à grande échelle : élaboration du SAGE Nappe de Beauce 	<p>faiblesses</p> <p><u>Situation locale :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - une eau de surface rare : aucun cours d'eau (bassin versant de l'École) mais présence de quelques mares - une commune située en zone vulnérable aux nitrates - des pressions agricoles et industrielles, en plus des pressions domestiques <p><u>Eléments de contexte :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - une masse d'eau souterraine fragile (quantité et qualité) : la nappe de Beauce <p>menaces</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le maintien ou l'augmentation des niveaux de pollution actuels concernant notamment les produits phytosanitaires et les rejets de toxiques industriels. - Une croissance démographique et économique qui renforce les pressions sur la ressource en eau (imperméabilisation des sols, artificialisation des rivières, disparition des zones humides...) - Le réchauffement climatique et la raréfaction induite des ressources en eau. 	moyen	<p>Schémas sectoriels :</p> <ul style="list-style-type: none"> - À l'échelle de la masse d'eau et du bassin Seine Normandie (SDAGE Bassin Seine Normandie) - Plus localement, à l'échelle de la masse d'eau souterraine Nappe de Beauce (SAGE Nappe de Beauce et milieux aquatiques associés en cours d'élaboration) <p>Autres schémas d'aménagement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - À l'échelle de la Région Ile de France (SDRIF) - À l'échelle du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français (charte du PNR) 	<ul style="list-style-type: none"> - Limiter les occupations du sol susceptibles de nuire à la qualité des eaux, notamment à proximité des captages - Limiter le ruissellement urbain et favoriser les économies d'eau - Préserver la présence ponctuelle d'eau de surface - Rappeler les normes réglementaires et principes imposés par la directive cadre Loi sur l'Eau et compatibilité avec le SDAGE et le SAGE 	<ul style="list-style-type: none"> - Projet de SAGE
ENERGIE ET CLIMAT	<p>atouts</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le climat de Seine et Marne est un climat océanique dégradé, doux. Les pluies sont également réparties sur l'année. Elles sont fréquentes en hiver mais plus intenses l'été à cause des orages. - Un potentiel géothermique moyen à fort. Le secteur à «fort» potentiel est situé au niveau du lieu-dit «La violette», à l'ouest de la commune. - Un potentiel solaire non négligeable, semblable au <p>opportunités</p>	<p>faiblesses</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un facteur d'émissions de gaz à effets de serre essentiel : le trafic routier (A6) <p>menaces</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les changements climatiques (Gaz à effet de Serre, dont ozone, ...) 	faible	<p>Autres schémas d'aménagement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - À l'échelle de la Région Ile de France (SDRIF) - À l'échelle du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français (charte du PNR) - Plus localement, politique du Syndicat des transports 	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser les énergies renouvelables et les innovations bioclimatiques dans le respect du paysage existant - Définir des règles d'implantation des constructions plus favorables aux économies d'énergie - Étudier les énergies les plus pertinentes en fonction des autres problématiques (paysage) - Réfléchir aux conditions d'efficacité, de confort et de sécurité pour les modes de déplacement dits «doux». 	<ul style="list-style-type: none"> - Charte du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français (charte du PNR) : Entretien des circulations douces existantes et compléter tant que possible ce réseau alternatif.
SOLS ET TOPOGRAPHIE	<p>atouts</p> <ul style="list-style-type: none"> - présence de sables de Fontainebleau (potentiel d'infiltration) - un finage favorable à l'agriculture (valeur agronomique) - une topographie plane (point le plus bas de la commune correspond au bassin de rétention et d'infiltration des eaux pluviales) - absence de sites recensés à la pollution avérée - absence de risques liés aux mouvements de terrain <p>opportunités</p> <ul style="list-style-type: none"> - Connaissance des sites à risques d'éventuelles pollutions : plusieurs sites BASIAS (anciens sites industriels et activités de services) 	<p>faiblesses</p> <ul style="list-style-type: none"> - une contrainte : présence de grès sous la forme de banc rocheux (nord-est de la commune) - quelques sites pouvant avoir fait l'objet d'une pollution (sites BASIAS) <p>menaces</p> <ul style="list-style-type: none"> - Augmentation de l'imperméabilisation des sols - Augmentation de la pression sur les sols agricoles 	faible	<p>Autres schémas d'aménagement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - À l'échelle de la Région Ile de France (SDRIF) - À l'échelle du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français (charte du PNR) 	<ul style="list-style-type: none"> - Réduire l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols - Respecter tant que possible la topographie naturelle - Limiter la pression sur les terrains agricoles - Favoriser le renouvellement urbain 	<ul style="list-style-type: none"> - Charte du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français (charte du PNR) : Maintenir l'activité agricole : acteur du territoire
RISQUES, POLLUTIONS ET NUISANCES	<p>atouts</p> <p><u>Situation locale :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Une commune relativement à l'écart des grands foyers de pollution de la région parisienne - Une traversée de l'autoroute en milieu ouvert et un bourg à distance de la principale infrastructure nuisante (A6) - Existence de plusieurs lignes de bus favorisant l'intermodalité des transports (bus/RER) - Une qualité de l'air relativement bonne <p><u>Eléments de contexte :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Des progrès en matière de réduction de certains polluants, notamment grâce à la diminution sensible des émissions d'origine industrielle et automobile - Des cadres réglementaires européens et nationaux de plus en plus précis en matière de pollutions... <p>opportunités</p>	<p>faiblesses</p> <p><u>Situation locale :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Une commune traversée par des flux de transit automobiles d'intérêt régional (CD152) et national voire international (A6) - Deux voies routières classées en voie bruyante, dont une (CD152) qui traverse le bourg - Une commune exposée au risque de Feux de forêt et plusieurs arrêtés de catastrophe naturelle « inondations, coulées de boue, mouvement de terrain » <p><u>Eléments de contexte :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Une commune qui appartient à une région soumise à d'importantes émissions de polluants : première région urbaine de France ... <p>menaces</p>	moyen	<p>Schémas sectoriels :</p> <ul style="list-style-type: none"> - À l'échelle de la Région Ile de France : <ul style="list-style-type: none"> - Plan Régional pour la Qualité de l'Air d'Ile-de-France - Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France - Plan Climat Énergie d'Ile de France (en cours) - Plus localement, politique du Syndicat des transports <p>Autres schémas d'aménagement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - À l'échelle de la Région Ile de France (SDRIF) - À l'échelle du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français (charte du PNR) 	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver une zone tampon pour limiter la pression humaine en bordure de forêt - Limiter tant que possible l'implantation de constructions à vocation d'habitat au plus près des infrastructures les plus nuisantes (autoroute) - D'une manière générale, et tant que possible, localiser les zones d'habitat en fonction des nuisances et pollutions prévisibles 	<ul style="list-style-type: none"> - Charte du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français (charte du PNR) : Prendre en compte les nuisances potentielles des infrastructures de transport dans l'aménagement du territoire.

	<ul style="list-style-type: none"> - La poursuite des efforts en matière de modes de déplacements « doux » et des transports collectifs pour les flux domicile-travail - La mise en oeuvre des principaux dispositifs de préservation et d'amélioration de l'environnement en Ile de France (PRQA, PPA, PDU, ...). 	<ul style="list-style-type: none"> - Le développement des transports individuels et du trafic routier de marchandises - La pression foncière et l'augmentation des personnes exposées aux nuisances sonores - Les changements climatiques (Gaz à effet de Serre, dont ozone, ...) 		Régional du Gâtinais Français (charte du PNR)		
BIODIVERSITE	atouts <ul style="list-style-type: none"> - Des éléments de connaissance de la biodiversité locale (inventaire ZNIEFF) - Des outils de gestion et de protection déjà en place : Natura 2000, Parc Naturel Régional du Gâtinais Français, forêt de protection - Une faible densité de population regroupée dans le bourg qui limite les pressions sur les espaces sensibles - Proximité de la partie amont de l'Ecole : un axe migrateur d'intérêt majeur (cf. SDAGE) - Proximité directe d'un espace majeur de la biodiversité régionale : le massif de Fontainebleau ainsi que d'autres éléments (plusieurs ZNIEFF, arrêtés de biotope, forêt de protection...) 	faiblesses <ul style="list-style-type: none"> - Un espace naturel fragmenté par la traversée de l'autoroute A6 - Des implantations accueillant du public en lisière du massif de Fontainebleau qui augmentent la pression sur la zone Natura 2000 	fort	Schémas sectoriels : <ul style="list-style-type: none"> - À l'échelle des sites Natura 2000 : DOCOB Autres schémas d'aménagement : <ul style="list-style-type: none"> - À l'échelle de la Région Ile de France (SDRIF) - À l'échelle du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français (charte du PNR) 	<ul style="list-style-type: none"> - Protéger les sites à l'intérêt faunistique et floristique reconnu - Protéger strictement les sites Natura 2000 - Instituer une zone tampon avec ces espaces 	
	opportunités <ul style="list-style-type: none"> - Une étude sur les continuités écologiques à l'échelle du PNR (charte 2010-2015) - Des poches de biodiversité ordinaire avec des espaces naturels (Bois Joli) et jardins dans le tissu urbanisé - Des actions locales en faveur de la conscience du patrimoine naturel (PNR, Maison du Bornage...) 	menaces <ul style="list-style-type: none"> - augmentation de la pression humaine et destruction ou perturbation de faune/flore ou milieux remarquables - surfréquentation du milieu forestier - Le réchauffement climatique (facteur aggravant de la dégradation et de la fragmentation des milieux) 				
PAYSAGE, PATRIMOINE et OCCUPATION DU SOL	atouts <ul style="list-style-type: none"> - Un paysage à dominante rurale, en grande majorité agricole et forestier aux marges, relativement préservé de la pression foncière - Un patrimoine bâti de qualité - Un plateau ouvert, animé par des alignements d'arbres d'intérêt et des bosquets - Un bourg ramassé au milieu d'un paysage de clairière bordé au nord et à l'est par les lisières du Massif de Fontainebleau - importance des vues sur ce paysage ouvert et des éléments qui rythment le paysage (alignement d'arbres et bosquets) - Une vitrine intéressante du village et de la commune depuis l'autoroute 	faiblesses <ul style="list-style-type: none"> - Un seul élément de protection sur le patrimoine paysager bâti (Eglise St-Martin inscrite à l'inventaire des monuments historiques) - Faible présence de l'eau de surface - Un relief peu marqué qui renforce l'empreinte des éléments bâtis - L'empreinte de l'autoroute se distingue dans le paysage par les ouvrages d'art et les vues sur le trafic - Une hétérogénéité forte de l'aspect des bâtiments d'activités et agricoles dans le paysage 	fort	Autres schémas d'aménagement : <ul style="list-style-type: none"> - À l'échelle de la Région Ile de France (SDRIF) - À l'échelle du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français (charte du PNR) 	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver des éléments de patrimoine intéressants autant architecturaux (autres que monument historique) que paysagers (identification des éléments et secteurs remarquables au document graphique, mise en place de zonages et de règles spécifiques) - Limiter la consommation d'espaces, et respecter les grands équilibres du paysage actuel - Préserver les vues sur le village et les lisières forestières - Conserver les plantations les plus remarquables et entretenir l'ambiance végétale du village et de ses environs - Protéger les espaces agricoles nécessaires au maintien des exploitations au long terme ; ainsi que les espaces boisés 	<ul style="list-style-type: none"> - Charte du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français (charte du PNR): Protéger les éléments paysagers (bâti et naturels) intéressants. - Favoriser le potentiel touristique (tourisme vert)
	opportunités <ul style="list-style-type: none"> - un potentiel de développement touristique - un cadre réglementaire permettant la préservation des sites et paysages et des outils de gestion (charte du PNR, zone Natura 2000) 	menaces <ul style="list-style-type: none"> - L'augmentation de la consommation d'espace et du mitage des espaces naturels - Une attractivité économique forte, nuisant à la valorisation de son identité paysagère - Le réchauffement climatique : modification des paysages liés à l'adaptation des espèces locales 				
GESTION DU	atouts	faiblesses	faible	Schémas sectoriels : <ul style="list-style-type: none"> - À l'échelle de la Région Ile de France (PREDMA) 	<ul style="list-style-type: none"> - faciliter les conditions de ramassage des OM et intégrer cette préoccupation dans les secteurs d'extension 	

<p>MILIEU HUMAIN : réseaux et gestion des déchets</p>	<ul style="list-style-type: none"> - une station d'épuration récente (2003) : capacité 1200 eq./hab - la majorité de la commune desservie par un système d'assainissement collectif sous vide, encadré par un règlement d'assainissement - CPS dispose d'un système d'épuration qui lui est propre - bonne qualité de l'eau potable - valorisation agricole des boues et sols épandus sont conformes aux seuils définis par la réglementation en vigueur - une gestion intercommunale de la filière déchets (SICTRM) - existence d'une collective sélective des déchets en porte à porte - valorisation énergétique d'une partie des ordures ménagères, et traitement OM et déchets recyclables dans un rayon de 40 km. 	<ul style="list-style-type: none"> - pas d'exutoire naturel - quelques habitations en assainissement autonome - des contraintes réelles liées au sol en matière d'assainissement - une pression accrue (eau, assainissement) en fonction des besoins des activités 		<ul style="list-style-type: none"> - Plus localement, politique du SICTRM <p>Autres schémas d'aménagement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - À l'échelle de la Région Ile de France (SDRIF) 	<ul style="list-style-type: none"> - permettre des locaux adaptés à la collecte des déchets
	<p>opportunités</p>	<p>menaces</p> <ul style="list-style-type: none"> - nouvelle pression humaine sur les équipements et les filières existants - Le réchauffement climatique : augmentation des épisodes extrêmes climatiques (sécheresse, fortes pluies) à prendre en compte dans la gestion des réseaux et des équilibres locaux 			

DEUXIEME PARTIE :
CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET
D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT
DURABLE

1. OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DU PROJET

1.1 Raison et objectifs

La mise en révision du Plan d'occupation des sols de la commune a été motivée par plusieurs objectifs :

- redéfinir les orientations d'aménagement conformément aux évolutions législatives de ces dernières années (loi Solidarité et Renouvellement Urbain, loi Urbanisme et habitat,...)
- prendre en compte le besoin de la commune en termes de préservation du patrimoine naturel, d'encadrement du développement urbain, d'articulation des déplacements et des activités en intégrant des préoccupations environnementales et en assurant une cohérence et un équilibre des projets à l'échelle de la commune.

L'objectif global assigné au Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ury à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est de fixer les perspectives d'évolution et d'aménagement de la commune, tant sur le plan des espaces bâtis, des équipements publics, des activités économiques, que de la protection de l'environnement et du paysage.

1.2 Les grands enjeux du diagnostic

Issues du diagnostic, plusieurs familles d'enjeux ont servi de socle pour concevoir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Ils s'inscrivent dans l'optique d'un développement maîtrisé, qui permet la croissance démographique et le développement des activités économiques tout en limitant ses impacts et en favorisant une meilleure qualité de vie (préservation des milieux forestiers, équipements, modes de déplacements doux).

- Affirmer le caractère rural d'Ury, et son appartenance au Gâtinais français,
Ury souhaite conserver son environnement rural et mettre en valeur son appartenance à une région à forte identité en bordure du Massif de Fontainebleau : le Gâtinais français (PNR).
- Conforter et maîtriser l'attractivité de la commune pour les populations et les entreprises
La commune d'Ury désire renforcer son attractivité par la combinaison de son environnement rural et de sa proximité des pôles urbains.
- Maîtriser la croissance de population sur le territoire d'Ury
Ury cherche à trouver un équilibre entre sa forte croissance de population et la préservation de son caractère rural.
- Anticiper le vieillissement de la population
La commune insiste sur cet enjeu dans le but de pérenniser la présence de l'école au sein du bourg.
- Répondre aux besoins en logements des différentes générations et catégories sociales
Ury cherche à diversifier les typologies de logements afin d'attirer des populations plus jeunes.
- Préserver les espaces naturels, forestiers et agricoles
Cet enjeu est particulièrement mis en avant par la commune, dans une volonté de contenir la zone d'habitat, en évitant le mitage de l'espace agricole et l'urbanisation au delà du chemin de ronde.
- Conforter le bourg comme centre de la vie locale

Le bourg situé en position de carrefour concentre la plupart des activités. La commune souhaite renforcer cette polarité tant sur le plan des commerces que de l'habitat et des équipements.

- Favoriser la densité et le renouvellement urbain

La commune d'Ury souhaite développer un urbanisme concentré et favoriser l'urbanisation des dents creuses.

- Préserver l'identité du territoire, de l'habitat du centre-bourg

Ury tient à conserver son patrimoine architectural caractéristique de la région du Gâtinais.

- Travailler sur l'aspect qualitatif des nouvelles constructions

Afin de ne pas détruire la qualité de l'ambiance villageoise, la commune affirme sa volonté de promouvoir une architecture de qualité.

- Protéger les éléments paysagers (bâti et naturels) intéressants

Ury se propose dans sa logique de préservation de son patrimoine de protéger certains éléments.

- Maintenir l'activité agricole : acteur du territoire

La commune s'engage à préserver son activité d'origine qui en plus d'apporter du dynamisme à la commune participe à la beauté du cadre de vie des habitants.

- Favoriser le potentiel touristique (tourisme vert)

Ury se situe en bordure d'un des massifs forestiers des plus beaux et des mieux préservés d'Ile de France et possédant un grand nombre de circulations douces. Elle peut donc s'appuyer sur cette richesse pour développer des activités de restauration, d'hébergement, ... en lien avec ce patrimoine naturel.

- Offrir les conditions au maintien des autres activités sur la commune et permettre l'accueil de nouvelles

La commune d'Ury souhaite permettre un développement des zones d'activités existantes et en attirer d'autres en ouvrant à l'urbanisation des terrains situés à proximité de l'autoroute.

- Continuer d'encourager le commerce de proximité

La qualité de vie d'Ury provient entre autres du fait que la commune ait su préserver ses commerces de proximité. Cette volonté est réaffirmée par la commune comme un enjeu primordial pour le dynamisme d'Ury.

- Maintenir l'offre existante en équipements publics et le niveau d'équipements en rapport avec le développement de la commune.

Ury possède un certain nombre d'équipements, qui en lien avec la croissance de la commune, ont besoin d'être renforcés notamment par la création d'un pôle d'activités sportives et de plein air.

- Maintenir des conditions optimales de desserte de la commune

Ury possède aujourd'hui une desserte par autoroute et par de nombreux bus que la commune veut préserver.

- Prendre en compte les nuisances potentielles des infrastructures de transport dans l'aménagement du territoire.

La diminution des nuisances créées par la traversée du bourg reste un des objectifs de la commune.

- Entretien des circulations douces existantes et compléter tant que possible ce réseau alternatif.

La commune d'Ury dispose d'un chemin de ronde et de nombreux cheminements partant en étoile depuis le bourg qui ont besoin d'être mis en valeur.

- Prendre en compte la problématique du stationnement dans le cœur du bourg et les futures extensions

Le développement de l'habitat entraîne une multiplication des véhicules qui demande une réflexion sur la réglementation et l'urbanisation tant dans le bourg que dans les futures zones d'extension d'habitat.

1.3 Les grands axes du PADD

Ces grandes familles d'enjeux ont été hiérarchisées et déclinées pour structurer et proposer une première version du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Le PADD s'organise donc autour de 3 axes stratégiques, eux mêmes déclinés en termes d'objectifs et d'actions à mettre en œuvre pour les 15 prochaines années :

- **Préserver, mettre en valeur et améliorer le cadre de vie** : cet axe comprend la préservation du patrimoine naturel et de l'identité paysagère de la commune, la mise en valeur du cadre de vie et l'intégration des préoccupations environnementales.
- **proposer un développement urbain et cohérent**, c'est-à-dire maintenir la structure urbaine existante à l'échelle de la commune, conforter le rôle du bourg et répondre à la demande en équipements.
- **Articuler déplacements, lieux de vie et lieux d'emplois** : cet axe comprend la garantie d'un développement économique qui participe à la valorisation de la commune, l'amélioration des conditions de traversée du bourg et autour du bourg et la consécration du rôle de porte d'entrée dans le parc naturel régional.

2. CHRONOLOGIE ET EVOLUTIONS DU PADD

Ebauché à partir de janvier 2010, le projet de PADD a évolué au fur à mesure des discussions entre les élus et avec les services associés, notamment la Direction Départementale des Territoires (DDT) et le Parc Naturel Régional du Gâtinais (PNR).

2.1 Une version de pré-PADD en janvier 2010

Une première réunion a permis la présentation par le bureau d'études de sa vision du PADD à la lumière des enjeux du diagnostic dit « scénario 0 ». Les élus ont alors formulé leurs remarques. Ce dialogue a permis d'identifier des points de convergence réels et d'autres points à discuter ensemble.

Le bureau d'étude proposait en première approche :

- **Pour les terrains de sport, deux localisations** : l'une dans la continuité des terrains de loisirs existants, l'autre, à l'ouest du CD152 dans l'optique de proposer des espaces d'agrément en parallèle du renforcement (zone d'habitat) de l'ouest du bourg.
- **A l'entrée sud de bourg par le CD 152** : la réalisation d'un **équipement public** qui marque l'identité du Gâtinais,
- **Des poches de stationnement,**

- Une réponse à la problématique des **personnes âgées** : la création d'une offre de **petits logements locatifs combinée aux services à la personne** mis en place à échelle intercommunale,
- De repenser le **stationnement sur la place de la République** afin de maximiser les possibilités de stationnement.

En réponse, les élus précisèrent que les poches de stationnement proposées par la SoREPA, à l'exception de celle envisagée dans le secteur d'extension et celle située sur une parcelle communale, ne sont pas envisageables (des permis de construire ayant été déposés ou acceptés sur les parcelles mutables,...)

Les élus souhaitant, dans leur projet, maintenir les effectifs scolaires d'ici 15 ans sur le territoire d'Ury, il a été convenu que l'évolution démographique d'Ury se calerait sur les besoins démographiques engendrant par le maintien des classes de l'école communale. Le scénario « 0 » évoluera dans ce sens.

En complément du PADD, les élus demandèrent une projection sur le nombre d'enfants nécessaires pour maintenir l'école à Ury d'ici 15 ans.

Parallèlement à cet objectif, les élus ont précisé que la zone d'extension projetée au nord du bourg (Mare à Soutry) devra prendre en compte les problématiques de ruissellement pouvant avoir lieu lors de forts orages. En effet, une zone dite tampon de gestion des eaux devra être inscrite dans le cadre de l'aménagement de la zone. Pour cela, une orientation d'aménagement plus précise a été élaborée en complément.

Par ailleurs, le scénario « 0 » a évolué en prenant en compte les besoins économiques soulevés par les élus. En effet, le besoin en terme d'extension de certaines activités, tel chemin de Nemours, a été matérialisé. Il en est de même de la création d'une nouvelle zone d'extension en entrée sud de bourg, le long de la RD 152, dans la continuité de celle existante. Cette zone d'activités compense celle supprimée du POS, secteur chemin de la Cure, située à l'intérieur du chemin de Ronde. Il a été jugé plus pertinent d'éloigner les activités des habitations pour éviter toutes sources de nuisances et de qualifier l'entrée de ville sud par un projet d'activités qualitatif en complément de celui existant.

La zone d'activités existantes localisées à l'ouest de l'A6, accessible rapidement par la déviation a été maintenue en tant que telle dans le projet.

2.2 Projection Démographique et Besoin en Terrain

2.2.1 UNE EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE EN LIEN AVEC LE MAINTIEN DES EFFECTIFS SCOLAIRES

Des objectifs démographiques clairs sont alors mis en place afin de maintenir les effectifs scolaires et donc de l'école sur la commune d'Ury. **C'est à dire que l'école communale devra comporter environ plus de 80 enfants par an.**

- Données mobilisées

Deux données sont mobilisées :

- le nombre de naissances depuis 1999
- les effectifs scolaires

	Naissances	Effectifs	2009
1999	7	3 ans	11
2000	7	4 ans	13
2001	8	5 ans	11
2002	8	6 ans	9
2003	9	7 ans	9
2004	11	8 ans	12
2005	8	9 ans	8
2006	9	10 ans	11
2007	10	TOTAL	84
2008	7	DEFICIT 85	-1
2009	6	DEFICIT 80	4

A partir de ces données, les naissances sont reportées sur les années scolaires potentiellement concernées :

- Naissances de 2007 reportées dans la catégorie 3 ans en 2010 puis, 4 ans en 2011, ...
- Naissances de 2008 reportées dans la catégorie 3 ans en 2011 puis, 4 ans en 2012, ...

De plus, étant donné que la moyenne de natalité sur les 10 dernières années a été de 8 naissances par an, on considère l'hypothèse que ce taux se maintiendra et qu'ainsi, dès 2013, entreront à l'école les naissances de 2010.

On calcule le total des effectifs par année ainsi que le déficit pour atteindre l'objectif théorique de 80 ou 85 enfants.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2021
3 ans	11	10	7	6	8	8	8	8	8	8	8	
4 ans	13	11	10	7	6	8	8	8	8	8	8	
5 ans	11	13	11	10	7	6	8	8	8	8	8	
6 ans	9	11	13	11	10	7	6	8	8	8	8	
7 ans	9	9	11	13	11	10	7	6	8	8	8	
8 ans	12	9	9	11	13	11	10	7	6	8	8	...
9 ans	8	12	9	9	11	13	11	10	7	6	8	
10 ans	11	8	12	9	9	11	13	11	10	7	6	
TOTAL	84	83	82	76	75	74	71	66	63	61	62	
DEFICIT* obj 85	-1	-2	-3	-9	-10	-11	-14	-19	-22	-24	-23	
DEFICIT* obj 80	4	3	2	-4	-5	-6	-9	-14	-17	-19	-18	

- en rouge effectifs 2009 reportés sur les années suivantes
- en vert naissances 2007-2009 reportées à leur entrée à l'école
- en bleu naissances supposées post 2010, reportées à leur entrée à l'école

différence par rapport à l'objectif de 80 ou 85 enfants scolarisés :

- * - négatif : il manque des enfants pour atteindre l'objectif
- positif : l'objectif est atteint

• Simulation

A partir de cette simulation, on peut identifier que :

- en théorie, c'est à partir de 2012 que les effectifs scolaires seront inférieurs à 80 enfants avec des effectifs maternels réduits. Le renouvellement scolaire propre à Ury s'essouffle donc dès 2012.

- Entre 2013 et 2016, les effectifs diminuent lentement
- Après 2016, une vingtaine d'enfants supplémentaires sont nécessaires pour atteindre au minimum 80 enfants.

Ainsi, l'arrivée d'enfants extérieurs (emménagement à Ury) doit permettre d'alimenter le renouvellement scolaire comme la simulation suivante le montre :

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2021
3 ans	11	10	7	6	8	8	8	8	8	8	8	
+ X nouveaux enfants		+ 3										
3 ans	11	10	10	9	11	11	11	11	11	11	11	
4 ans	13	11	10	10	9	11	11	11	11	11	11	
5 ans	11	13	11	10	10	9	11	11	11	11	11	
6 ans	9	11	13	11	10	10	9	11	11	11	11	
7 ans	9	9	11	13	11	10	10	9	11	11	11	
8 ans	12	9	9	11	13	11	10	10	9	11	11	...
9 ans	8	12	9	9	11	13	11	10	10	9	11	
10 ans	11	8	12	9	9	11	13	11	10	10	9	
TOTAL	84	83	85	82	84	86	86	84	84	85	86	
DEFICIT 85	-1	-2	0	-3	-1	1	1	-1	-1	0	1	
DEFICIT 80	4	3	5	2	4	6	6	4	4	5	6	

Ainsi, l'arrivée de 3 enfants extérieurs par an en maternelle permettrait d'alimenter (par report successif sur les années suivantes) les effectifs scolaires à hauteur de 80 à 85 enfants.

Projection démographique des arrivées

En théorie, la commune d'Ury doit donc accueillir à minima 3 nouvelles familles avec enfants par an, sans compter la nécessité de compenser les éventuels départs de familles vers une autre commune. **Ainsi, sur 15 ans, la commune devrait accueillir 45 ménages soit 45 nouveaux logements (3/an).**

En 1999, la commune compte 8,9% de familles monoparentales. Ce pourcentage reporté à l'objectif de 45 nouvelles familles accueillies sur 15 ans représente environ 4 familles monoparentales.

45 familles de 1 enfant :

41 familles*3 personnes = 123 nouveaux habitants

+ 4 familles*2 personnes = 8 nouveaux habitants

La commune devrait donc d'accueillir a minima 131 nouveaux habitants.

Les familles arrivant sur la commune sont susceptibles d'avoir plusieurs enfants, avant leur arrivée, ou après leur arrivée.

45 familles de 2 enfants :

41 familles*4 personnes = 164 nouveaux habitants

+ 4 familles*3 personnes = 12 nouveaux habitants

La commune devrait donc d'accueillir a minima 176 nouveaux habitants.

45 familles de 3 enfants :

41*5 = 205 nouveaux habitants

+ 4*4 =16 nouveaux habitants

La commune devrait donc d'accueillir a minima 221 nouveaux habitants.

- La population à attirer ou maintenir – les logements à programmer

Il est nécessaire d'alimenter les effectifs scolaires à la base, par de jeunes enfants. Il est donc nécessaire de permettre :

- le maintien à Ury des jeunes couples en offrant des logements adaptés aux débuts de la vie de famille (premier enfant) type T1-T2-T3
- l'attraction de nouveaux ménages alimentant toutes les catégories en âge d'être scolarisées (3-10 ans) par des logements plus grands

On estime que les familles arrivant utilisent chaque pièce ou auront anticipé leurs besoins futurs (attente effective ou prévisionnelle d'un enfant). On considère :

Logement	Taille des familles par logement (nb d'habitants)	
	Mini	Maxi
T1	1	2
T2	1	3
T3	2	4
T4	3	5
T5/T6	5	6

Un nombre moyen d'enfants par famille selon le logement :

Logement	Nombre d'enfants par logement	
	Mini	Maxi
T1	0	0
T2	0	0
T3	0	1
T4	1	2
T5/T6	3	4

Hypothèse 1 : en lien avec les tableaux ci-dessus : **20% de T3 ; 50% de T4 ; 30% de T5**

Programmation de logements			Nombre d'habitants		Nombre d'enfants	
	%	Nb	Mini	Maxi	Mini	Maxi
T1	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	0	0	0
T3	20	9	18	36	0	9
T4	50	22,5	67,5	112,5	22,5	45
T5/T6	30	13,5	67,5	81	40,5	54
TOTAL	100	45	153	229,5	63	108

Hypothèse 2 : en lien avec les tableaux ci-dessus : **30% de T3 ; 40% de T4 ; 30% de T5**

Programmation de logements			Nombre d'habitants		Nombre d'enfants	
	%	Nb	Mini	Maxi	Mini	Maxi
T1	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	0	0	0
T3	30	13,5	27	54	0	13,5

- Bilan

RECAPITULATIF	HYPOTHESES	
	«basse»	«haute»
Maintien de la population autour de 836 habitants (<i>voir hypothèses du Diagnostic</i>)	33	77
<i>Besoins supplémentaires pour alimenter les effectifs scolaires</i>	45	45
TOTAL	78	122

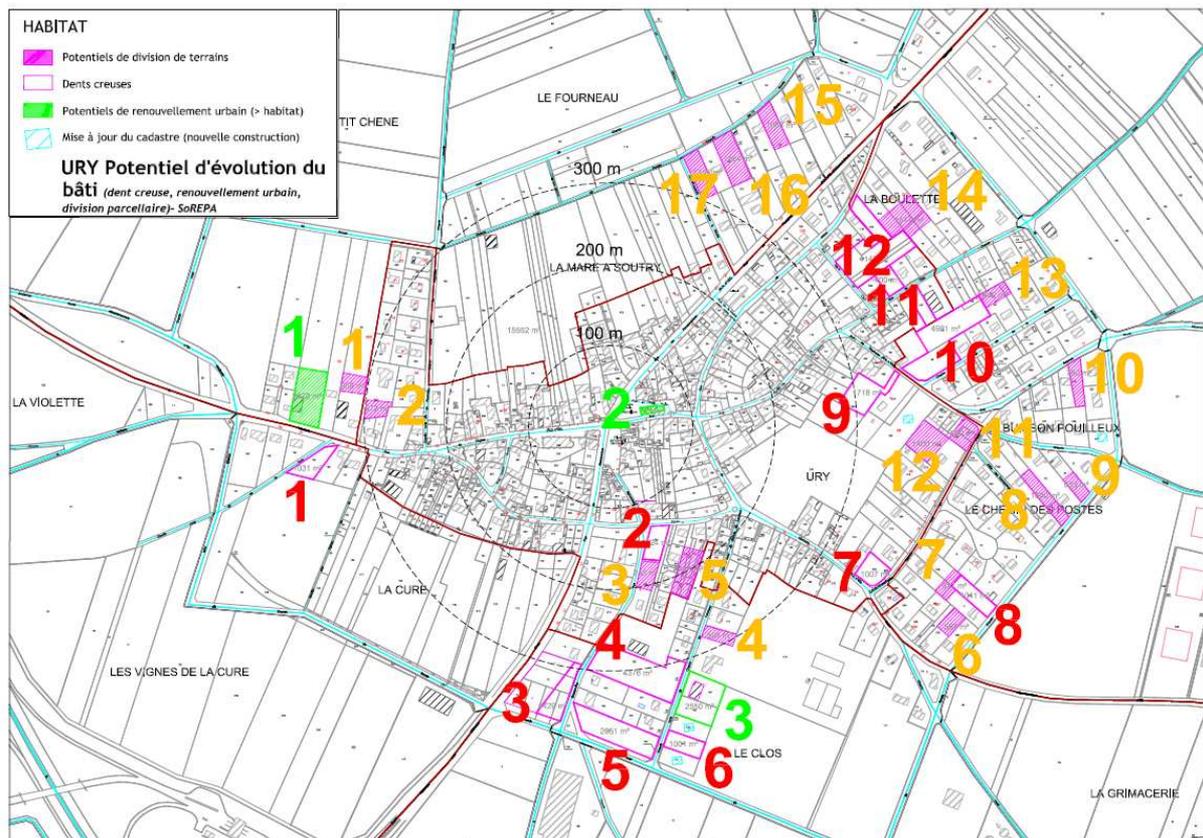
Entre 78 et 122 logements seraient nécessaires pour permettre une croissance de population qui atteindrait autour de 980 habitants d'ici 15 ans au moins pour permettre le maintien des effectifs scolaires selon les hypothèses précédemment formulées. Toutefois, cette hypothèse ne prend pas en compte les départs éventuels de population (dont enfants scolarisés).

2.2.2 Le potentiel urbanisable au sein du bâti existant

- Évaluation des potentiels de densification (surface)

	Dents creuses*		Renouvellement*		Divisions de terrain potentielles*
	Surface		Surface		Surface
N°1	1031	N°1	2422	N°1	662
N°2	924	N°2	222	N°2	572
N°3	1429	N°3	2550	N°3	740
N°4	4376			N°4	594
N°5	2951			N°5	1411
N°6	1001			N°6	584
N°7	1007			N°7	517
N°8	1041			N°8	1080
N°9	1718			N°9	533
N°10	4981			N°10	780
N°11	700			N°11	800
N°12	4143			N°12	1400
				N°13	619
				N°14	1817
				N°15	1063
				N°16	1584
				N°17	1155
	25302 m²		5194 m²		15911 m²

Soit un total de 46 407 m² disponibles à l'intérieur de l'emprise urbaine du bourg (les n° sont inscrits sur la carte ci-après).



On entend par :

- **dent creuse** : une parcelle ou un groupe de parcelles non bâties insérées dans un tissu construit.
- **renouvellement** : la mutation, transformation de bâti. Le renouvellement est ici entendu soit par transformation de l'enveloppe bâtie existante (ex : Place de la République), soit par une opération de démolition/reconstruction (ex : hangars).
- **division de terrain** : ont ici été repérées les parcelles souvent supérieures à 1000 m², de forme allongée, déjà construites et dont l'implantation de la construction existante permet une densification en avant/arrière de la première construction.

N° carte	Dents creuses			N° carte	Renouvellement			N° carte	Divisions de terrain potentielles		
	Surface	Nb de logements	Parcelle		Surface	Nb de logements	Parcelle		Surface	Nb de logements	Parcelle
N°1	1031	1 logt	1031 m ²	N°1	2422	OG - 4450 logts	m ²	N°1	662	1 logt	662 m ²
N°2	924	OG - 3 logts	200 m ²	N°2	222	OG - 5 logts	33 m ²	N°2	572	1 logt	572 m ²
N°3	1429	2 logts	714 m ²	N°3	2550	OG - 3640 logts	m ²	N°3	740	1 logt	740 m ²
N°4	4376	OG - 5 logts	860 m ²					N°4	594	1 logt	594 m ²
N°5	2951	3 logts	980 m ²					N°5	1411	OG - 3 logts	350 m ²
N°6	1001	1 logt	1000 m ²					N°6	584	1 logt	584 m ²
N°7	1007	1 logt	1000 m ²					N°7	1080	1 logt	1080 m ²
N°8	1041	1 logt	780 m ²					N°8	517	1 logt	780 m ²
N°9	1718	2 logts	860 m ²					N°9	533	1 logt	533 m ²
N°10	4981	OG - 5 logts	750 m ²					N°10	780	1 logt	780 m ²
N°11	700	1 logt	700 m ²					N°11	800	1 logt	800 m ²
N°12	4143	OG - 5 logts	620 m ²					N°12	1400	1 logt	1400 m ²
								N°13	619	1 logt	619 m ²
								N°14	1817	OG - 4 logts	340 m ²
								N°15	1063	1 logt	1063 m ²
								N°16	1584	1 logt	1584 m ²
								N°17	1155	1 logt	1155 m ²
	25302 m ²	30 logements	791,25 m ²		5194 m ²	12 logements	437,6 6 m ²		15911 m ²	22 logements	802,11 m ²

- Évaluation des potentiels de densification (nb et type de logements)

OG : opération groupée : sont soustraits 25% attribués aux espaces verts, VRD, ou espaces collectifs

En rouge : logements collectifs

En vert : logement intermédiaires

Soit un potentiel de 64 logements à réaliser à l'intérieur de l'empreinte urbaine du bourg

Ainsi, l'empreinte actuelle du bourg d'Ury dispose d'un potentiel d'environ 64 logements, pouvant être réalisés par le biais d'un réinvestissement des dents creuses existantes, du renouvellement urbain, et de la division des terrains. La majorité de ces réalisations seront d'initiative privée et donc difficilement maîtrisables.

Restent ainsi environ 58 logements à réaliser en zone d'extension (objectif de 122 logements – 64 logements = 58) afin d'atteindre l'objectif de 122 nouveaux logements d'ici 15 ans.

2.2.3 INSCRIPTION D'UNE ZONE D'EXTENSION A VOCATION D'HABITAT : ZONE DE LA MARE A SOUTRY

*La zone d'extension, **secteur de la Mare à Soutry**, déjà inscrite au POS, pour sa partie sud, située à proximité directe du cœur de bourg, joue un rôle de couture urbaine sur les arrières de jardins déjà urbanisés à l'est et à l'ouest. Elle représente **2,17ha** de capacité théorique.*

A ces 2,17 ha, il est nécessaire d'enlever :

- . 25% VRD (soit 5425 m²),*
- . 1/4 d'espaces tampon (soit 5425 m²) servant à la gestion des eaux pluviales sur le site,*
- . 500 m² de parking collectif (environ 20 places).*

Au total, 10 350 m² de la zone 1/2AU ne seront pas bâtis, reste ainsi 11 350 m² sur lesquels le projet d'habitat peut s'appuyer.

Sur ces 11 350 ha, on applique des hypothèses de programmation afin d'avoir une mixité de logements :

-50% en individuel groupé, soit 5675 m² avec une moyenne de **350 m²** de parcelle= $5675/350= 16$ logements

-30% individuel pur, soit 3405 m²/**450 m²=7 logements**

-20% de collectif, soit 2270 m² de parcelle dont uniquement 40% d'emprise au sol maximum de bâtiment, soit 908 m² de bâti au sol auquel on applique la hauteur autorisée (R+1+c, soit $908 \times 2,5=2270$) et on enlève l'isolation du bâti ($\times 0,9$, soit $2270 \times 0,9=2043$ m²) auquel on enlève les parties communes du bâtiment collectif (17%, soit 347 m²). Cela engendre ainsi ($2043-347=$) 1696 m² habitable en collectif.

En appliquant la répartition suivante en ce qui concerne la taille des logements :

- . 10% de T1 de 35 m², soit 4 logements,**
- . 30% de T2 de 50m², soit 10 logements,**
- . 30% de T3 de 65 m², 7 logements,**
- . 20% de T4 de 80 m², soit 4 logements,**
- . 10% de T5 de 95 m², soit 1 logements**

sur ces 1696 m² habitable en collectif, on arrive à 26 logements en collectif.

Soit **26 logements collectifs+16 Logs groupés et 7 log individuels purs=49 logements** qui correspond à quelques logements près à nos besoins de 58 logements manquants pour maintenir les effectifs scolaires. Ces données s'appuient sur des hypothèses et ne sont pas opposables. Dans le futur projet d'aménagement, seule l'orientation d'aménagement et le zonage/règlement devront s'appliquer en respectant une mixité de logement avec une part de petits logements.

2.3 L'élaboration progressive du projet

Lors des 2 réunions avec les Personnes publiques associées, le 16 avril 2010 et le 12 octobre 2010, le PNR a indiqué que la **programmation de logements** projetée sur les zones d'extension est essentielle sur un territoire telle la commune d'Ury. En effet, sur Ury, la zone d'extension mérite une programmation mixte de logements pour répondre aux besoins spécifiques, en l'occurrence de petits, voire moyen logements.

Dans le cadre du projet de charte du PNR, pour les 2,5% maximum d'extension par rapport aux surfaces urbanisées de la commune d'Ury, le PNR stipule qu'une certaine souplesse, en terme de surface d'extension inscrite dans le PLU (en plus de ce qui est au MOS, telles les zones 1/2AU...) est envisageable pour des territoires spécifiques tel Ury qui présente un accès direct à l'autoroute A6, quelques commerces et services et zones d'activités.

Le postulat de principe est de se dire que la zone d'extension doit permettre de développer une offre à destination des jeunes ménages et des personnes âgées, soit des petits et moyens logements. En effet, c'est ainsi que peut se développer une meilleure rotation des ménages au sein du parc de logements. La zone d'extension proposée est bien située en terme de proximité aux commerces/services et permet des liaisons rapides vers le cœur de village. La programmation type qui a été proposée aux élus propose un programme mixte de logements collectifs, intermédiaires et individuels.

Le PNR a lancé un appel à candidature pour mettre en place des quartiers éco urbanisme sur des communes incluses dans son périmètre. La candidature d'Ury a été retenue par le PNR sur la **zone d'extension secteur de la Mare à Soutry**. L'objectif sera de réaliser, pour ce secteur, un projet d'aménagement intégrant notamment la récupération des eaux pluviales, la modération de la circulation, des constructions type basse consommation d'énergie,...dans un programme de logements mixte.

Afin de **maîtriser l'évolution démographique, un phasage dans le temps** de la zone de la Mare à Soutry est souhaitée. En lien avec la rétention foncière s'appliquant aux terrains situés à l'ouest de la zone, il a été décidé de phaser d'est en ouest la zone, en ouvrant à l'urbanisation à court terme l'est (1AU) et en maintenant à long terme sa partie ouest (2AU).

Parallèlement aux besoins en logement, le **volet économique** a été analysé et la réflexion commune élus, bureau d'études et personnes publiques associées a permis de faire évoluer le projet en maintenant le périmètre de la zone d'activités située à l'ouest de l'A6, tel au POS car cela correspond aujourd'hui à un besoin pour les activités en place. Il en est de même de la zone d'activités existantes au sud du bourg. La zone d'activités envisagée au POS en NAX dans la continuité de la zone d'habitat du bourg, au sud-ouest, allant jusqu'au chemin de Ronde a été supprimée car d'une part trop prête des habitations et d'autre part l'artisan qui initialement souhaitait s'y implanter n'est plus intéressé sur ce site. La zone NAX du POS n'étant plus à vocation d'activités a été mise en zone naturelle (secteur chemin de la Cure) et ceci afin de préserver une zone tampon verte entre le chemin de Ronde et le bourg.

Les **activités** en place **chemin de Nemours**, à l'Est du bourg, étaient classées au POS en zone naturelle spécifique. Dans le PLU, conjointement avec la DDT et le PNR, il a été décidé de les classer en zone urbaine d'activités UX car l'activité en place a besoin de s'agrandir en créant un hangar de stockage pour des produits (stockage d'alcool) et cela afin de respecter les normes de sécurité. Cette création de bâtiment étant vitale pour l'entreprise, il a été nécessaire de les inscrire au zonage en zone urbaine car dans les zones naturelles spécifiques, seules les extensions limitées sont autorisées.

Conjointement avec la DDT et le PNR, **l'inscription en zone naturelle spécifique de l'activité hôtelière, des activités hippiques, de la station d'épuration, des activités de loisirs/sports**, du secteur lié à l'A6 ainsi que de l'habitat isolé, présentant des extensions limitées, a été validée dans le projet de territoire d'Ury. Ceci permet de limiter l'étalement urbain et ainsi de préserver l'espace naturel.

3. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Les réflexions évoquées précédemment ont permis d'aboutir au projet présenté ci-après, qui décline toutes les facettes de l'aménagement et du développement durable de la commune d'Ury.

AXE 1 : PRESERVER, METTRE EN VALEUR ET AMELIORER LE CADRE DE VIE

Cet axe vise à valoriser l'appartenance d'Ury à un environnement naturel de qualité et se décompose en différents objectifs :

- **Préserver le patrimoine naturel :**

Dans une volonté de préservation de la richesse écologique et de l'intérêt pour le cadre de vie, le PADD repère les boisements présentant un intérêt écologique, patrimonial ou participant à la qualité du paysage, les espaces naturels sensibles de transition entre le bourg et le Massif de Fontainebleau ainsi que les continuités écologiques existantes à grande échelle et souhaite la préservation du plateau agricole.

- **Préserver l'identité de la commune :**

Au-delà des grandes entités paysagères, il s'agit aussi de préserver les éléments patrimoniaux plus ponctuels, qui constituent des « traces » historiques (chemins ruraux, mares,...) ou de conserver les alignements d'arbres structurants le paysage autour du bourg et d'intérêt ou de préserver les vues sur le cœur **de bourg** ou de respecter l'ambiance et les caractéristiques urbaines du cœur du bourg et à l'avenir, de veiller à l'insertion paysagère des bâtiments dans les projets d'aménagements à dominante d'activités.

- **Mettre en valeur le cadre de vie et certains secteurs importants :**

Pour une meilleure image de la commune, le projet vise à **qualifier les entrées-sorties** dans le bourg, depuis la RD 152. Il s'agit aussi de veiller à la **préservation des alignements d'arbres** de la RD 152, du secteur du cimetière et du secteur des Canches qui constituent des images emblématiques du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français.

Enfin la mise en place d'une lisière végétale autour du bourg permettra d'assurer une **transition paysagère qualitative avec le plateau agricole** ou les lisières du Massif de Fontainebleau.

- **Intégrer les préoccupations environnementales dans les différentes actions :**

Ce 4e point plus global vise à favoriser la prise **en compte des problématiques environnementales dans l'ensemble des projets d'urbanisme**, dans un souci de préservation de la ressource en eau (limiter l'imperméabilisation des sols et respecter les préconisations du SAGE Nappe de Beauce) et de limitation de l'impact environnemental et énergétique des projets (porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales et à la biodiversité, permettre une architecture innovante de type bioclimatique ou solaire, pour les secteurs d'extension, choisir une réflexion environnementale de type écoquartiers, constructions HQE, démarche AEU... qui s'appuie sur la gestion de l'eau, les économies d'énergie,...) et faire évoluer la station d'épuration vers une station d'épuration écologique.

AXE 2 : PROPOSER UN DEVELOPPEMENT URBAIN COHERENT ET MODERE

Ce deuxième point articule la maîtrise spatiale du développement de la commune et les objectifs démographiques. Dans une optique de développement durable, ce développement urbain favorisera la mixité sociale, la variété des formes urbaines, et la prise en compte des besoins de proximité. De plus, cet axe vise à garantir le maintien du bon niveau d'équipements, notamment scolaires de la commune.

Ury souhaite conserver son identité de village grâce à une légère croissance de population dont l'objectif est d'au moins 980 habitants d'ici 2025.

- **Assurer un développement harmonieux et équilibré de l'urbanisation :**

Afin de conforter le pôle de vie central, le développement **s'appuie en priorité sur les sites disponibles** au sein de l'empreinte urbanisée du bourg (à l'intérieur du chemin de ronde : urbanisation des dents creuses, renouvellement urbain, densification des parcelles, ...)

Il envisage, de manière maîtrisée dans le temps, la **confortation du bourg** par un nouveau secteur d'habitat dont une partie sera ouverte à court terme et l'autre à moyen/long terme.

Enfin, le **bâti isolé ponctuant la campagne** sera pris en compte pour permettre le maintien de son caractère rural.

- **Assurer un parcours résidentiel au sein de la commune en accueillant une population variée par une offre en logements diversifiée**

Dans le cadre des opérations nouvelles et des opérations majeures de renouvellement urbain :

Pour permettre l'accueil d'une population variée, le PADD vise à **favoriser une offre en logements diversifiée**. Pour cela, une **mixité en termes de typologies** (location/accession, tailles de logements et de parcelle) et la **création de formes mixtes d'habitat** (maisons de ville, logements intermédiaires, petits collectifs) seront favorisées à l'échelle des opérations, en garantissant autant que possible de mêmes objectifs de diversité de formes et de produits pour le parc social que non social.

Cet objectif inclut aussi de garantir les conditions **d'accueil des personnes à mobilité réduite** via une maîtrise de l'urbanisation par des opérations groupées par définition soumises au respect de la loi Handicap du 11 février 2005 (conditions d'accès au logement).

- **Répondre à la demande en équipements**

L'accueil d'une nouvelle population nécessite aussi de **pouvoir répondre aux besoins** créés. Cet objectif comprend le **maintien des équipements en place** mais l'anticipation des besoins en équipements liés à la **petite enfance et aux personnes âgées** dans le cadre d'une réflexion intercommunale, afin de tendre vers une répartition équilibrée des équipements, qui améliore la qualité de vie des habitants.

A cela est associée la facilitation de projets spécifiques : compléter l'offre existante en terrains de sports et de loisirs par un nouveau terrain au sud de celui existant.

AXE 3 : ARTICULER DEPLACEMENTS, LIEUX DE VIE ET LIEUX D'EMPLOIS

Ce 3^e axe associe les **déplacements et le développement économique** de la commune. Ce dernier, générateur d'emploi, peut favoriser la limitation des déplacements automobiles en développant l'emploi à proximité des lieux d'habitat. La garantie de l'accessibilité de la commune depuis les territoires extérieurs et des connexions entre les différentes zones urbanisées vise à la fois à faciliter la vie des entreprises et des habitants. Enfin, la commune d'Ury s'engage à mieux gérer le stationnement résidentiel en cœur de bourg.

- **Garantir le développement existant qui participe à la valorisation de la commune**

Il s'agit d'abord de **permettre le développement des zones d'activités** existantes et les extensions nécessaires.

Dans un souci d'économie d'espace, il s'agit ensuite de **limiter la dispersion des activités économiques** en accueillant de nouvelles activités et/ou en regroupant les activités existantes disséminées autour du bourg.

Enfin, la commune souhaite maintenir une offre commerciale et de services diversifiée et de qualité, principalement axée le long de la RD 152.

- **Améliorer les conditions de traversée du bourg et autour du bourg**

L'amélioration de l'accessibilité à long terme de la zone d'activités située route de Nemours sert d'appui pour structurer les contours du bourg mais aussi améliorer la desserte de du sud-est du bourg.

Pour trouver une réponse aux besoins en stationnement dans le bourg, l'intégration de places de stationnements au cœur des futures opérations de constructions et la création d'aires de stationnement pour le tissu ancien sont envisagées.

La recherche d'alternatives aux déplacements automobiles sur les trajets de distances courte et moyenne sera favorisée par la mise en place d'itinéraires adaptés et utilitaires pour des **liaisons cyclables et/ou piétonnes: préserver les liaisons douces existantes autour du bourg et compléter le maillage** (Chemin de Ronde, vers le centre équestre...).

- **Consacrer le rôle de porte d'entrée dans le parc naturel régional**

Dans ce but, il est prévu l'aménagement d'un espace qui marque l'identité du Gâtinais en entrée de bourg.

Le rôle des équipements touristiques et de loisirs de rayonnement local à régional sera favorisé tout en contrôlant et réglementant leurs implantations : centre équestre, pôle hôtelier,...

4. UN PROJET QUI REPOND AUX ENJEUX DU TERRITOIRE

L'axe 1 « Préserver, mettre en valeur et améliorer le cadre de vie » répond aux enjeux de **conservation de la qualité et des rôles des espaces naturels et agricoles**, via la volonté de préservation du Massif de Fontainebleau et de ses lisières et du plateau agricole. La préservation et la valorisation des espaces naturels sensibles de transition entre le bourg et le Massif de Fontainebleau ainsi que les continuités écologiques existantes à grande échelle et les bosquets ponctuels entrent aussi dans cet axe.

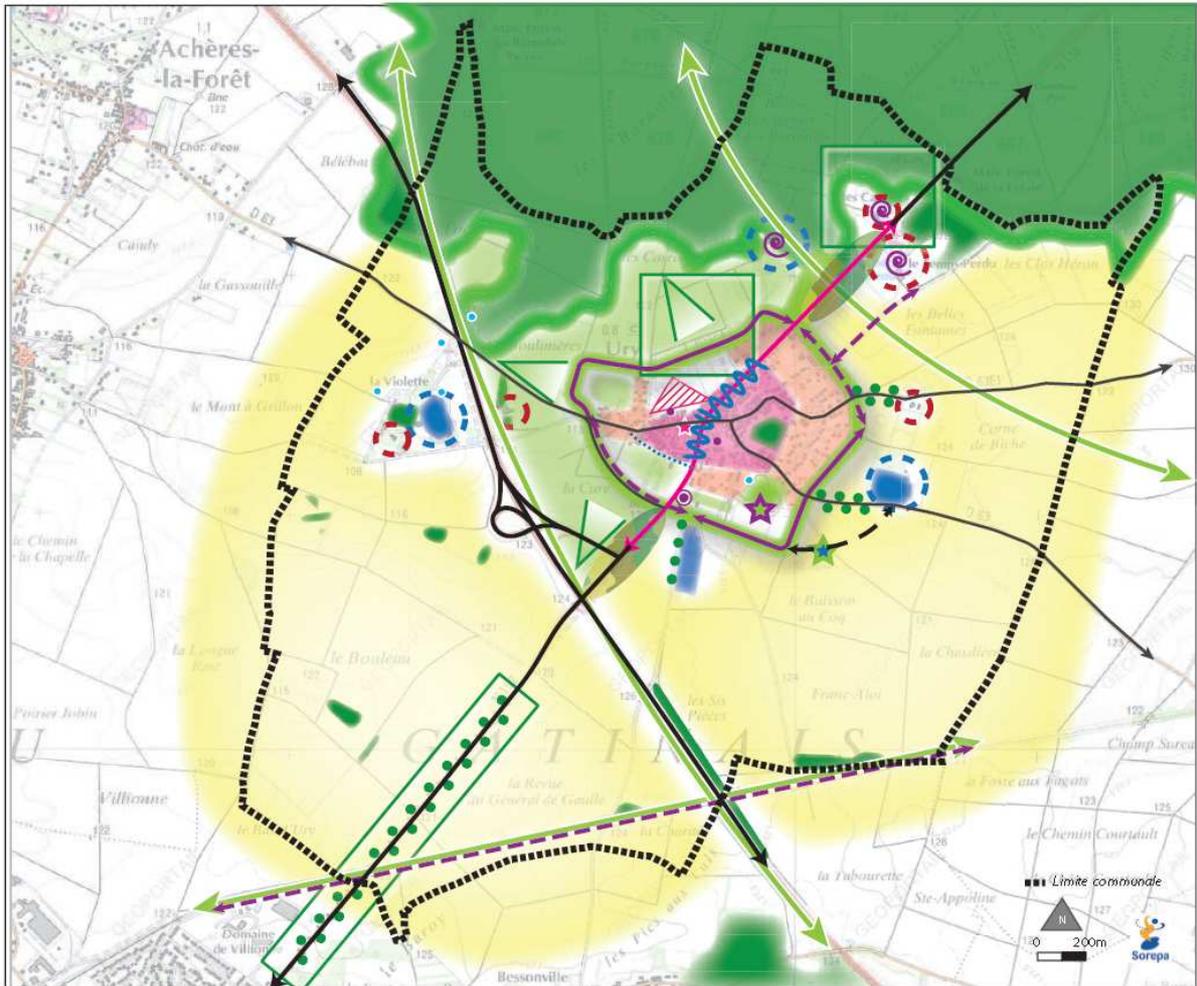
L'axe 2 « Proposer un développement urbain cohérent et modéré », répond aux enjeux de **croissance démographique** de la commune tout en envisageant **le maintien des équipements**. Ury souhaite conserver son ambiance de village vivant. Elle répond donc à cet objectif à sa mesure, en visant une croissance maîtrisée et progressive, et une diversité de logements pour *attirer une population avec de jeunes enfants* tout en permettant aux personnes âgées de rester sur le territoire (mise en place d'une offre de logements adaptée (de taille petite à moyenne). L'extension de l'urbanisation est concentrée sur le bourg, dans un souci de lutte contre l'étalement urbain et de préservation de la ressource agricole.

L'axe 3 « Articuler déplacements, lieux de vie et lieux d'emploi » répond à l'enjeu de **développement économique de la commune** via **le développement des activités existantes et de leurs extensions nécessaires**. Il privilégie une **meilleure desserte du territoire par des circulations douces** et favorise les conditions de traversée du bourg et autour du bourg.

PADD de la commune d'Ury

Commune d'URY

Vers un Projet d'Aménagement et de développement durable



SoREPA

PRÉSERVER, METTRE EN VALEUR ET AMÉLIORER LE CADRE DE VIE

> PRÉSERVER LE PATRIMOINE NATUREL

-  préserver les boisements (bois, bosquets) présentant un intérêt écologique, patrimonial ou participant à la qualité du paysage
-  protéger les lisières du massif de Fontainebleau
-  préserver et valoriser les espaces naturels sensibles de transition
-  préserver le plateau agricole
-  maintenir ou mettre en place des continuités écologiques majeures

> PRÉSERVER L'IDENTITÉ PAYSAGÈRE DE LA COMMUNE

-  mares
-  alignements d'arbres
-  cœur de bourg
-  vues sur le bourg
-  église Saint-Martin
-  extensions du bourg

> METTRE EN VALEUR LE CADRE DE VIE ET CERTAINS SECTEURS IMPORTANTS

-  qualifier les principales entrées-sorties dans le bourg (CD152)
-  porter une attention particulière sur les secteurs paysagers identitaires
-  mettre en place une lisière végétale qui souligne les contours du bourg

> INTÉGRER LES PRÉOCCUPATIONS ENVIRONNEMENTALES

-  faire évoluer la station d'épuration vers une station d'épuration écologique

PROPOSER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN COHÉRENT ET MODÉRÉ

> MAINTENIR LA STRUCTURE URBAINE EXISTANTE À L'ÉCHELLE DE LA COMMUNE

-  maintenir l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine existante
-  maîtriser l'extension des principaux écarts...
-  ... à vocation d'habitation
-  ... à vocation d'activités

> CONFORTER LE RÔLE DU BOURG

-  s'appuyer en priorité sur les potentiels de renouvellement urbain en favorisant le réinvestissement des cœurs d'îlot, des friches, des logements vacants
-  prévoir une extension de la zone d'habitat dans une logique de développement concentrique

> RÉPONDRE À LA DEMANDE EN ÉQUIPEMENTS

-  compléter l'offre existante en terrains de sports et de loisirs par un nouveau terrain

ARTICULER DÉPLACEMENTS, LIEUX DE VIE ET LIEUX D'EMPLOIS

> GARANTIR UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE QUI PARTICIPE À LA VALORISATION DE LA COMMUNE

-  permettre le développement des activités existantes et le développement des extensions nécessaires
-  maintenir une offre commerciale et de services diversifiée et de qualité, principalement axée autour du CD152

> AMÉLIORER LES CONDITIONS DE TRAVERSÉE DU BOURG ET AUTOUR DU BOURG

-  améliorer l'accessibilité à long terme à la zone d'activités située route de Nemours (prolongement de la déviation de la RD63)
-  répondre aux besoins en stationnement dans le bourg
-  organiser et développer les circulations douces
-  liaisons douces existantes
-  liaisons douces à créer

> CONSACRER LE RÔLE DE PORTE D'ENTRÉE DANS LE PARC NATUREL RÉGIONAL

-  aménager un espace qui marque l'identité du Gâtinais
-  conforter le rôle des équipements touristiques et de loisirs de rayonnement local à régional

5. UN PROJET EN ACCORD AVEC LES OBJECTIFS DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE MAITRISEE

Zones projetées

La zone projetée d'habitat correspond à une surface totale de 2,17 ha et permet donc de répondre aux besoins en surface et en logements d'une croissance modérée (980 habitants en 2024) en complément des dents creuses et du renouvellement urbain, en tenant compte de la rétention foncière.

S'agissant ici d'une projection sur une période d'une quinzaine d'années, la zone AU mixte fait l'objet d'un phasage (1AU/2AU).

L'étude écologique réalisée sur les zones à urbaniser prévues a montré qu'elles ne possédaient pas d'espèces remarquables et ne présentaient pas d'intérêt d'un point de vue faunistique et floristique.

Au POS, le secteur Mare à Soutry était classé en zone 1NAh pour sa partie sud et en zone ND au nord. Au PLU, ces terrains sont repris comme zone à urbaniser pour lesquels une orientation d'aménagement impose un espace vert en compensation de la zone ND qui permettra de gérer les eaux pluviales, de ruissellement sur le site.

La volonté d'urbanisation est abandonnée sur un secteur 1NAx (secteur à urbaniser et dédié à l'artisanat) du POS plus éloigné de l'autoroute et de la RD 152 (façades commerciales moins attractives), plus proche de la zone d'habitat (et qui aurait donc créé des nuisances plus importantes pour les zones d'habitat), et dont le propriétaire ne souhaite pas vendre ses terrains. Quant au secteur 1NAe, le projet de ce propriétaire a évolué et se fera dans une enclave restreinte, classée en Ac, secteur agricole. La partie de zone NC, donc zone naturelle est quant à elle, compensée par le classement de l'ancien secteur 1NAx en zone N.

	ZONE	SURFACE	TRADUCTION REGLEMENTAIRE AU PLU			POS
			PADD	1AU	2AU	
1	Mare à Soutry	2,17	x	x	x	ND/1NAh
	TOTAL zones habitables	2,17 ha	-	1,38	0,79	

Potentiel de densification accordé par le zonage et le règlement du PLU

A Ury, les **zones urbaines** se composent de la zone UA pour le bourg et de la zone UB pour les extensions récentes du village et limitrophes du centre ancien. Cette zone présente aujourd'hui, une urbanisation peu dense.

Le règlement du PLU à l'article 6 de la zone UB : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques permet de construire à l'alignement ou en retrait et non plus comme indiqué au POS uniquement avec un retrait minimum de 3m. Ainsi le PLU permet une densification de cette zone.

A l'article 2 de la zone UB du règlement du PLU, la taille des extensions des constructions existantes passent de 50 % de la SHON du bâti à la date d'approbation du PLU contre 25% dans le POS.

Ces mesures favorisent une certaine densité du bâti.

Pour les **zones à urbaniser**, l'article 6 impose aux constructions de s'implanter à l'alignement ou avec un recul de 3 m minimum de l'alignement au lieu de 5m au POS. De plus, l'implantation par rapport aux voies nouvelles internes à l'opération d'aménagement n'est soumise à aucune règle prédéterminée, mais sera arrêtée au vu de l'organisation générale de l'opération.

Le projet de PLU d'Ury vise donc à permettre la création de formes de logements variées et innovantes qui sortent du schéma classique du pavillon au milieu de sa parcelle.

6. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES DISPOSITIONS LEGISLATIVES OPPOSABLES

6.1 Le contexte législatif

Les orientations du PADD de la commune d'Ury s'inscrivent pleinement dans les objectifs fixés par le contexte législatif et notamment :

- **Les dispositions législatives qui encadrent la mise en place des documents d'urbanisme**
 - L'article L.110 du Code de l'Urbanisme qui définit le cadre général de l'intervention des collectivités locales en matière d'aménagement.
 - L'article L. 121-1 du code de l'urbanisme qui définit les dispositions générales communes aux documents d'urbanisme,
 - Les articles L123-1 et suivants du code de l'urbanisme qui précisent les dispositions applicables aux PLU

- **Les dispositions législatives relatives à l'habitat et à la ville**
 - La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 dite « solidarité et renouvellement urbain » (SRU)
 - La loi n°2005-32 du 18 janvier 2005 relative à la programmation pour la cohésion sociale
 - La loi n°2000-614 du 05 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage
 - La loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national sur le logement
 - Les dispositions relatives à la protection du patrimoine

- **Les dispositions législatives relatives aux déplacements**

- **Les dispositions législatives relatives à l'environnement et aux espaces agricoles et forestiers**
 - Les dispositions législatives sur l'eau (ancienne Loi sur l'eau) et les milieux aquatiques
 - Les dispositions relatives à la prévention des nuisances acoustiques et visuelles
 - Les dispositions relatives à la protection des espaces naturels et des paysages et notamment la Loi du 8 Janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des Paysages
 - Les dispositions relatives à la loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (30 Décembre 1996)
 - Les dispositions législatives agricoles et forestières

- **Les dispositions législatives relatives à la prévention des risques**
 - La loi du 22 juillet 1987 concernant les risques naturels modifiée par les lois du 2 février 1995 et du 30 juillet 2003
 - Les dispositions relatives aux risques technologiques

Le projet stratégique de la commune s'inscrit dans **l'esprit de la loi SRU** qui promeut une stratégie durable de développement prenant en compte :

- le souci d'équilibre entre développement et préservation des espaces naturels et agricoles par une ouverture restreinte et mesurée des nouvelles zones à urbaniser ;
- l'objectif de mixité sociale et des fonctions, en visant au maintien de la population et au renforcement de la structure urbaine et économique ;
- le souci d'une utilisation économe et durable des espaces et d'une maîtrise des besoins en déplacements.

Il introduit les notions qui vont être mises en place par les **lois Grenelle de l'environnement**, et notamment :

- la préservation et restauration des continuités écologiques, via la protection du massif forestier de Fontainebleau et des différents boisements, et la limitation de l'urbanisation dans les secteurs sensibles,
- le renouvellement urbain pour reconstruire la ville sur la ville, etc.
- la trame verte et bleue

- la densification des bourgs et la protection des espaces naturels et paysages

6.2 Les documents de planification supra communaux

La commune d'Ury appartient au périmètre du Parc Naturel Régional du Gâtinais français. Elle a donc adhérer à sa charte.

Un SCOT est en cours d'élaboration sur le territoire d'Ury à ce jour.

La commune n'est pas soumise à un Programme Local de l'Habitat ou un Schéma de Développement Commercial. Elle est englobée dans le Plan Local de Déplacement de Fontainebleau.

6.2.1 La charte du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français

Le projet de la charte a été, fin octobre 2010, validé par les Communes, les Communautés de Communes, les Conseils généraux de l'Essonne et de Seine-et-Marne, le Conseil régional d'Ile-de-France mais reste en attente de l'avis final de l'Etat.

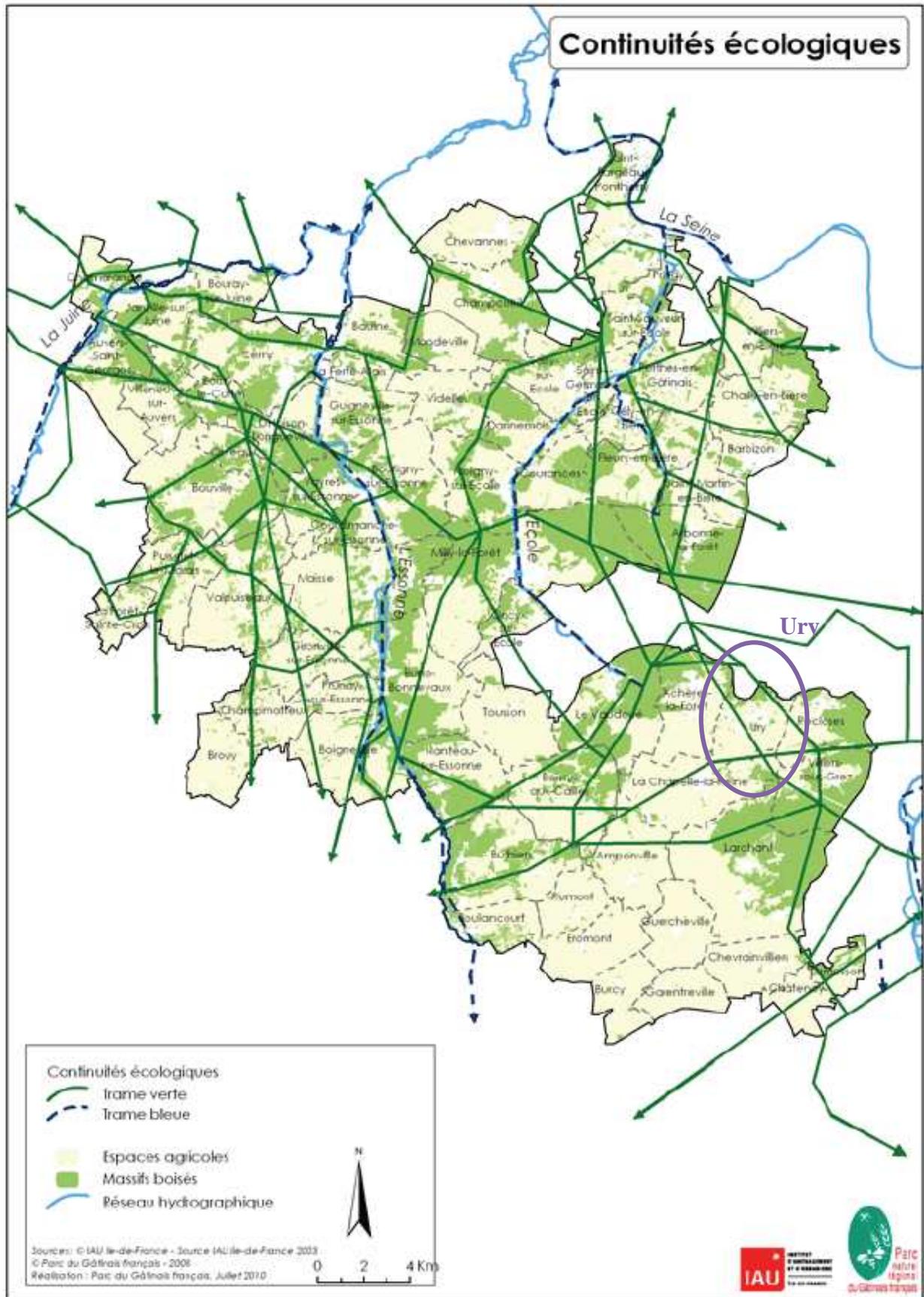
La mesure 2 de la charte préconise aux communes de « s'assurer du classement en zones naturelles (N) et/ou zones agricoles (A) dans leurs documents d'urbanisme des continuités et des secteurs d'intérêt écologique prioritaires repérés au Plan du Parc ». La commune d'Ury a inscrit sur la carte de son PADD les deux continuités écologiques qui traversent son territoire.

La mesure 4, quant à elle, souhaite que les communes intègrent la problématique « eau » dans leurs documents d'urbanisme (par exemple en limitant l'imperméabilisation des surfaces, en préservant les zones humides, la fonctionnalité du lit des vallées sèches et des têtes de bassin concernées). La commune d'Ury a créée une orientation d'aménagement, secteur Mare à Soutry, qui prévoit un bassin pour gérer les eaux de ruissellement et a dans son règlement limiter aux articles 10 l'emprise au sol des constructions et a introduit à l'article 13 des zones urbaines et à urbaniser un pourcentage de terre pleine.

La mesure 9 de la charte demande aux communes de « Protéger notamment dans leur document d'urbanisme, les éléments de patrimoine caractéristiques de leur territoire identifiés dans l'inventaire du patrimoine bâti du Parc (patrimoine vernaculaire, murs, ensembles de façade, bâtiments..) ». La commune d'Ury en notant au zonage et en demandant la préservation de bâtiments remarquables présentant un intérêt patrimonial a répondu à cette demande du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français.

La mesure 13 de la charte prie les communes « de reconnaître les seuils ou passages boisés dans leur document d'urbanisme en tant qu'espaces boisés classés ». Le plan de zonage répertorie les massifs forestiers en EBC ainsi que les petits bosquets situés généralement au milieu des champs.

Quant à la mesure 15, elle exige des communes de « Protéger dans leur document d'urbanisme les éléments du patrimoine paysager marquant qualitativement l'entrée des villages, bourgs et hameaux (murs anciens, lignes de vergers...), ». La commune d'Ury a classé en éléments remarquables les deux alignements d'érables encadrant la RD 152, au sud du bourg et des lignes de vergers au lieu-dit « la croix de la mission », situé au nord est de la commune.



Carte de la mesure 2 : continuités écologiques

Quant au plan de référence, il exige de la commune d'Ury :

- De préserver une continuité écologique interrégional
- Et de préserver l'alignement d'arbres de la RD 152.

Extrait du plan de référence validé



P1 Continuités écologiques prioritaires à restaurer et à préserver

- Intérêt national (Red line)
- Intérêt interregional (Orange line)
- Intérêt régional (Yellow line)

P5 Secteurs à enjeux paysagers prioritaires à préserver (éléments structurants) :

Éléments d'ensemble (Horizontal lines)

Motifs paysagers ou ponctuations remarquables

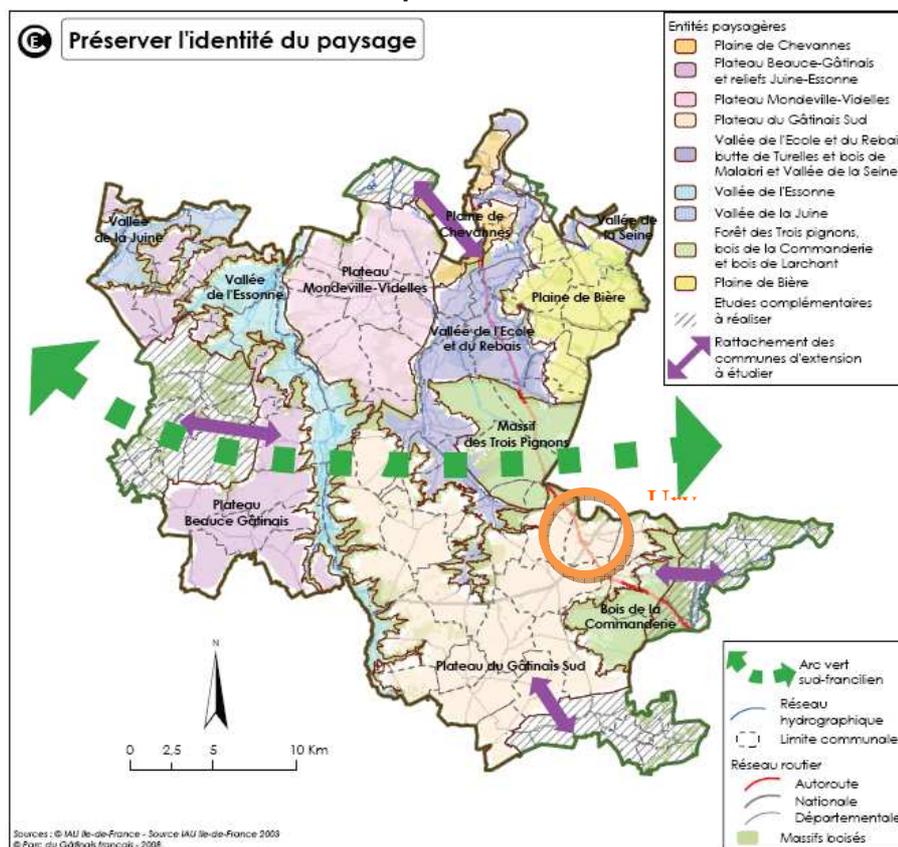
- Seuils (Dashed pink line)
- Grands domaines et murs d'enceinte (Purple square)
- Silhouettes de villages (Dotted purple circle)
- Corps de fermes remarquables (Purple house icon)
- Codes végétaux remarquables (Green dots)
- Alignements d'arbres (Green line)
- Bosquets, arbres isolés et maïs (Green circle)

La commune d'Ury a classé en EPP l'alignement de platanes de la RD 152 et a inscrit la continuité écologique à son PADD. Au zonage, la continuité écologique traverse uniquement des zones N.

Les encarts du plan de référence préconisent à Ury de :

1. Préserver l'identité du plateau du Gâtinais Sud,

Extrait du plan de référence validé

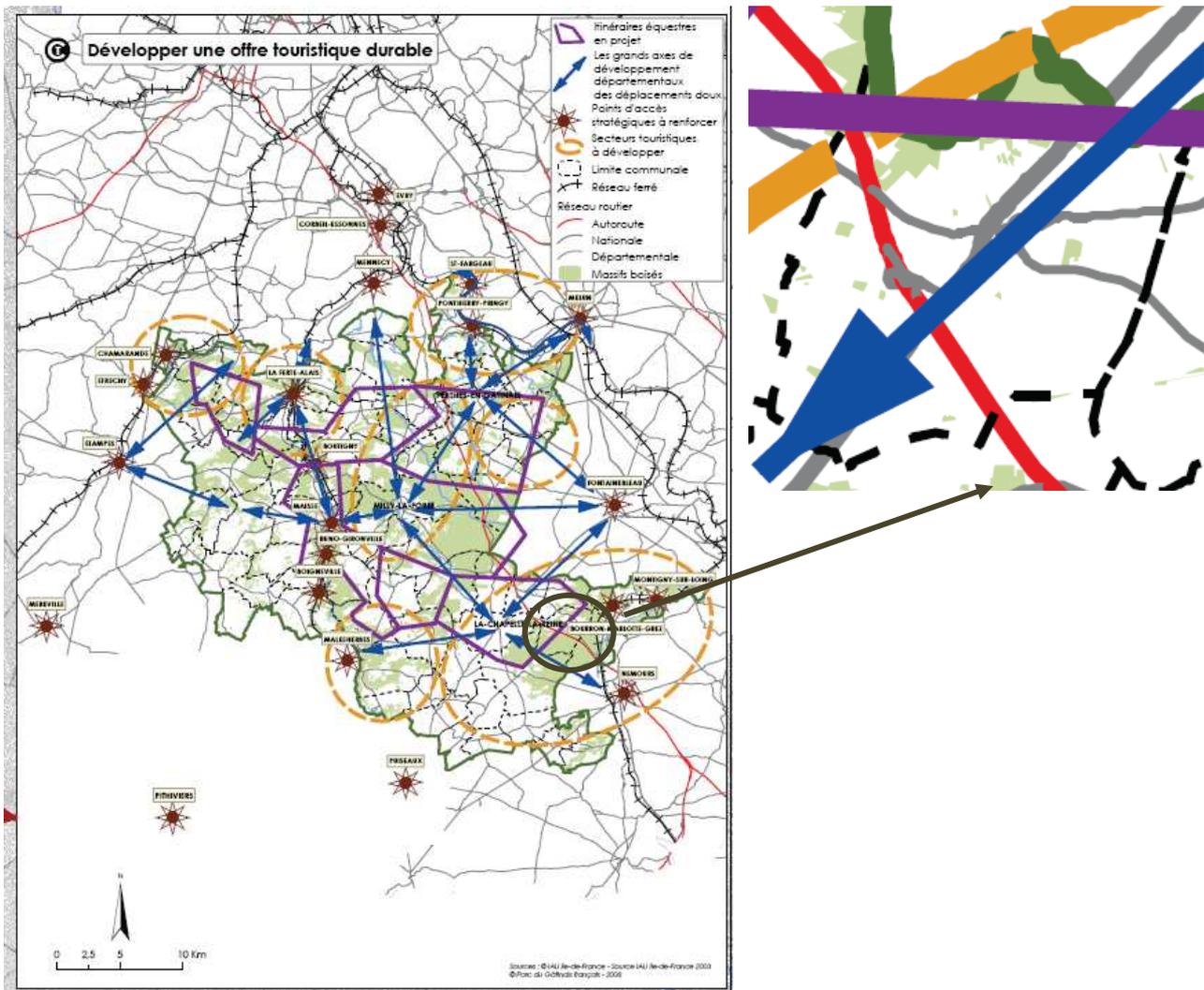


L'identité du Gâtinais à Ury se traduit par la conservation d'un village bien délimité, la conservation du bâti caractéristique (bâti traditionnel de bourg, corps de ferme traditionnels et murs de clôtures des propriétés en cœur de bourg à l'alignement).

La commune d'Ury a classé nombre de ses fermes et leurs murs de clôtures en éléments remarquables et a créé sa zone d'extension d'habitat à l'intérieur du chemin de ronde qui délimite l'urbanisation du bourg.

2. Développer une offre touristique durable: c'est à dire qu'Ury appartient à un périmètre d'itinéraire équestre en projet et qu'un grand axe de développement départemental la traverse.

Extraits du plan de référence validé



La commune d'Ury en a tenu compte.

En annexe, plusieurs recommandations ont été formulées pour Ury :

3. Mieux faire connaître les paysages emblématiques et les sites insolites du plateau :
 - de la nef de platanes entre Ury et la Chapelle-la-Reine,
 - des Canches d'Ury,

- Du cimetière d'Ury et ses abords.

La commune d'Ury a classé sur son zonage en EPP la nef de platanes et en élément remarquable le mur de clôture du cimetière d'Ury.

4. Reconnaître les éléments de transition comme espaces de mise en valeur de l'approche du massif.

Dans ce but, le Parc demande de porter attention à l'implantation du bâti isolé dans ces espaces. La commune d'Ury n'a pas autorisé de nouvelles constructions isolées en lisière du massif et n'a autorisé que les extensions des constructions existantes.

La charte du Parc recommande entre autres « de construire les hangars agricoles [...] sur les parcelles arrières des villages et d'aménager les abords des constructions agricoles en mauvais état par une intégration végétale ».

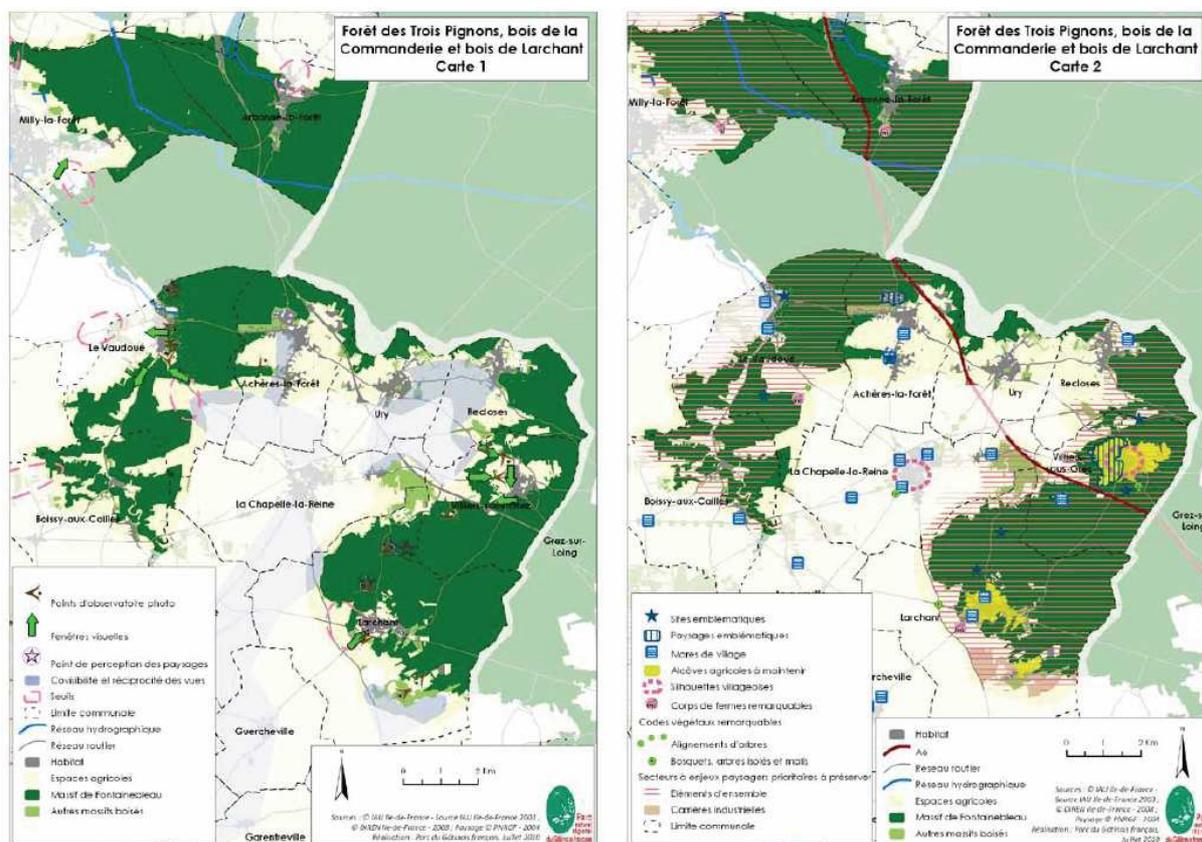
Un secteur Ac a été créé spécifiquement pour l'implantation des bâtiments agricoles dans un souci de préserver les vues sur le paysage et la forêt. Ce secteur s'organise ponctuellement autour du village.

L'article 13 du règlement de la zone Ac du PLU d'Ury exige que des écrans végétaux soient réalisés aux abords des bâtiments agricoles.

La charte ajoute que les communes doivent « préserver et conforter les qualités des silhouettes bâties. »

Afin de ne pas dénaturer la silhouette du bourg d'Ury, le règlement à l'article 10 des zones urbaines à limiter les hauteurs des futures constructions afin qu'elles s'harmonisent avec le bâti existant.

Le parc exige des communes qu'elles préservent et mettent en valeur les chemins qui font la liaison entre village et forêt. La commune d'Ury a inscrit à son PADD sa volonté « d'organiser et de développer les circulations douces et au zonage (cheminement piétonnier à préserver et renforcer) ». Elle répond donc à la demande de la charte.



6.2.3 La compatibilité des objectifs et surfaces destinées à l'urbanisation future de la commune d'Ury

La mesure 16 demande aux communes de ne pas dépasser la surface d'extension maximale indiquée par type de commune dans le tableau ci-après. Pour les communes rurales, telle Ury, cette surface d'extension ne devra pas, à l'échéance de 2023, dépasser 2,5 % de l'espace urbanisé calculé sur la base du Mode d'occupation des sols (MOS).

Surface d'extension maximale à l'horizon 2023 par type de commune
(à titre indicatif, réévaluée en fonction du MOS^D)

Type de commune	Espace urbanisé au sens strict (ha) en 2005*	Surface maximale d'extension sur des espaces ruraux (ha) - 5 % pour les pôles - 2,5 % pour les communes rurales, réservés majoritairement à l'habitat
Pôle urbain (1 commune)	468	23
Pôles structurants Parc (5 communes)	763	38
Communes rurales (63 communes)	3 667	92
TOTAL PARC (69 communes)	4 898	153

* Les chiffres utilisés sont issus de la modélisation proposée par l'Institut d'aménagement et d'urbanisme (IAU) d'Ile-de-France utilisée lors de l'élaboration du SDRIF.

Les communes se sont aussi engagées à intégrer les activités, les services et équipements :

- en priorité dans le tissu urbain existant,
- en utilisant de façon optimale les zones d'activités économiques actuelles.

L'application de la charte du PNR sur le territoire d'Ury :

Une certaine souplesse acceptée sur Ury par le PNR

Lors des réunions d'élaboration du PLU avec les Personnes Publiques Associées, le PNR du Gâtinais Français a jugé bon de s'adapter au contexte spécifique d'Ury en ayant une certaine souplesse par rapport au calcul de la consommation d'espace à respecter dans le cadre du PNR. En effet, Ury dispose d'une vitrine et d'une sortie sur l'autoroute ce qui rend la commune d'Ury très attractive pour les entreprises et les personnes désireuses s'y installer.

1,917 ha : surfaces d'extension maximale sur Ury dans le cadre de la charte du PNR

La surface des zones imperméabilisées représentait en 2008, d'après le MOS de l'IAURIF : 76,60 ha. 2,5% de cette surface équivaut à 1,915 ha.

De source communale, 7 logements au total ont été construits en 2008 et 2009. Et prenant pour moyenne 120 m² au sol pour l'habitation (garage compris), auxquels on ajoute 25% de la surface pour les zones imperméabilisées du jardin, on arrive à 150 m² * 7, soit 0,105 ha.

On obtient donc $76,60 + 0,105 = 76,705$ ha dont 2,5% souhaitée par le PNR équivaut à **1,917 ha de surfaces d'extension maximale possible sur le territoire d'Ury à inscrire dans le cadre du PLU pour respecter la charte du PNR.**

Les surfaces imperméabilisées inscrites au PLU

La zone projetée d'habitat (1/2AU) correspondrait à une surface imperméabilisée (bâti, voirie et parking) d'environ 0,6 ha et contiendrait environ une cinquantaine de logements.

Dans la zone d'extension des zones UX (chemin de Nemours et à l'ouest de l'A6), on peut estimer à 0,843 ha, la surface imperméabilisée (bâti et VRD).

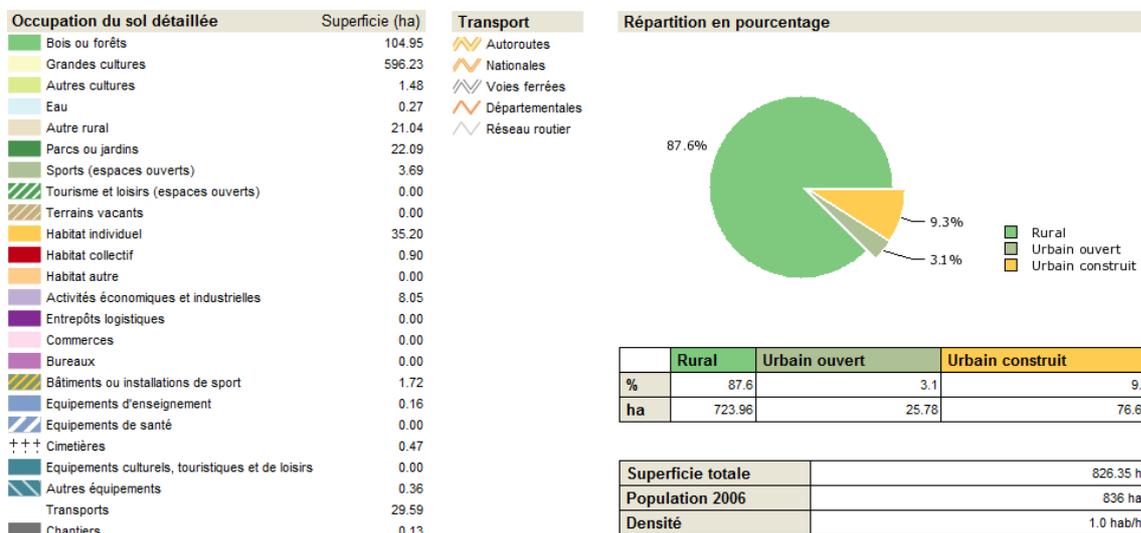
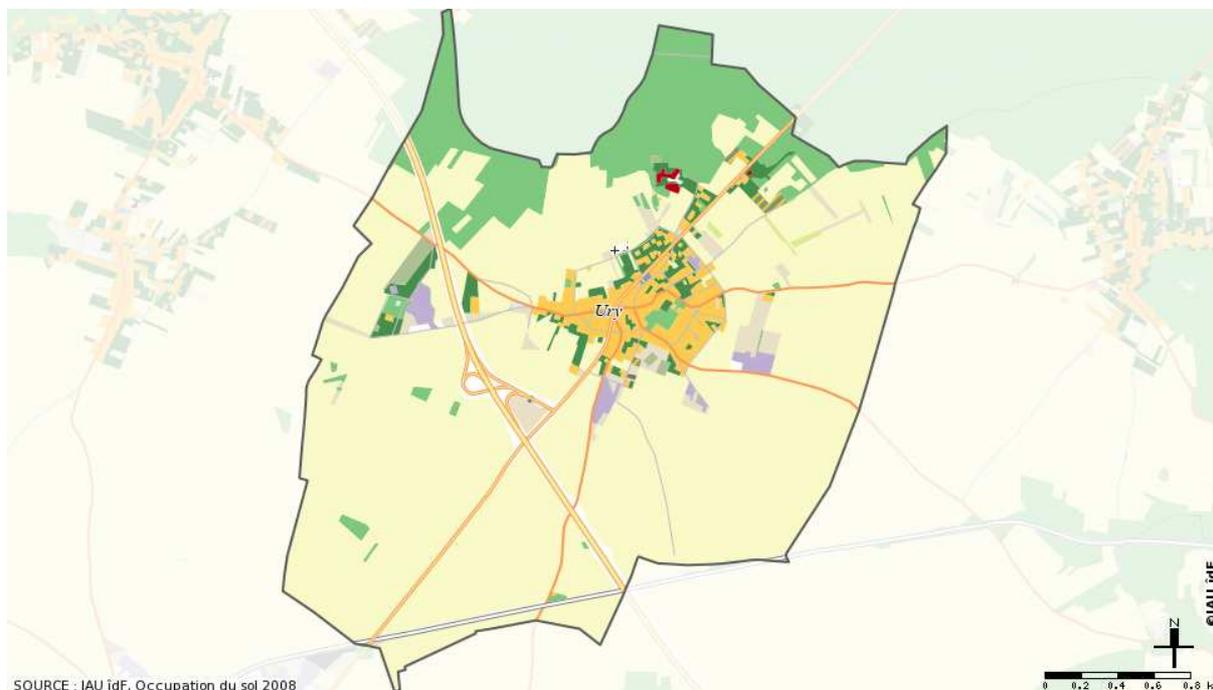
Si chaque secteur Ac est construit, on peut estimer à 0,696 ha la surface imperméabilisée.

Si les extensions des constructions en zone Nh ont lieu, cela engendrerait 0,0320 ha de surface imperméabilisée supplémentaire. Il en est de même en zone Nf avec 0,0706 ha de plus et en Nd avec 0,1123 ha de plus, en zone Ne avec 0,0090 ha et enfin en zone Nc avec 0,0022ha supplémentaire

pouvant être imperméabilisés dans le cadre du règlement du PLU. Au total, dans les 6 secteurs de N, 0,2261 ha de surfaces imperméabilisées.

Au vu de ces chiffres, la commune d'Ury aurait besoin d'environ 2,36 ha à court, moyen et long terme dans le cadre du PLU dont 0,79 ha à très long terme.

La commune d'Ury a besoin à court et moyen terme de 1,57 ha de surfaces d'extension (zone U, AU, N et A confondues). Le PNR autorisant 1,917 ha, on peut considérer que les surfaces d'extension sont compatibles avec le PNR.



MOS de la commune d'Ury, source : IAU idf, MOS 2008

Bilan : compatibilité PNR et PLU sur la commune d'Ury

Le PLU est établi à l'horizon 2024, sur la base d'une période de 15 ans ; tandis que le PNR repose sur une période de 12 ans (2011 - 2023).

Concernant le nombre de logements, le PAC du PNR du parc du Gâtinais fixe un objectif de 5 constructions maximum par an en moyenne sur dix ans, soit au maximum 50 constructions pour Ury entre 2011 et 2021.

Dans le cadre du PLU d'Ury :

Selon les hypothèses envisagées, le PLU évalue sur une période plus longue que le PNR (15 ans) les besoins en logement : entre 78 et 122 entre 2010 et 2024 pour assurer une croissance modérée de la population autour du seuil de 980 habitants; soit entre 5 et 8 logements par an.

L'inscription au zonage d'un phasage dans le temps de la zone AU, secteur Mare à Soutry, permettra à court terme d'assurer la création de logements. 1/3 de la zone étant classé à long terme (2AU), on peut considérer que sur environ une cinquantaine de logements maximum projetés sur ce site (59 dans nos précédentes hypothèses), 1/3 seront à long terme (19), soit 39 à court et moyen terme (2/3) pouvant être réalisés sur la période fixée par le PNR (2011-2021). Les 11 logements restants (50-39) pourront être réalisés via le renouvellement urbain, l'urbanisation des dents creuses ou la division foncière.

Au-delà de 2021 et des objectifs du PNR jusqu'en 2024, dans le cadre du PLU, l'urbanisation de la zone 2AU et de quelques dents creuses,...permettront d'aboutir aux objectifs du PLU.

Les deux objectifs du PNR et du PLU sur la période 2011-2021 sont parfaitement compatibles.

Densité résidentielle minimale à atteindre dans les zones d'extension

Afin d'optimiser l'espace, une densité minimale à atteindre pour les communales rurales, telle Ury, dans les nouvelles extensions, est donnée par le Charte du PNR : **13 log/ha au minimum.**

Dans le cadre du PLU, la zone 1/2 AU du secteur de la mare à Soutry présente une surface totale de 2,17 ha. A cette dernière, il faut retirer environ 1/4 d'espace de gestion des eaux de ruissellement, soit 5425 m². Reste 1,62 ha urbanisable sur lesquels est projeté environ une cinquantaine de logements, soit environ **30 logements/ha.**

Le nombre de logements/ha inscrit dans le cadre du PLU est donc compatible avec la charte du PNR.

SYNTHÈSE PADD

Le PADD de la commune d'Ury se décline en 3 axes :

- **1 « Préserver, mettre en valeur et améliorer le cadre de vie »** : volonté de préservation des boisements et des espaces agricoles, maintenir ou mettre en place les continuités écologiques, et mise en valeur de l'identité paysagère de la commune à travers les alignements d'arbres, les mares, les vues sur le bourg, l'amélioration des principales entrées de bourg, ...
- **2 « Proposer un développement urbain cohérent et modéré »** : maintien de l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine existante, conforter le rôle de bourg et répondre à la demande en équipements.
- **3 « Articuler déplacements, lieux de vie et lieux d'emploi »** : garantir un développement économique qui participe à la valorisation de la commune, améliorer les conditions de traversée du bourg et autour du bourg et consacrer le rôle de porte d'entrée dans le parc naturel régional.

La charte du PNR et le PLU de la commune d'Ury sont compatibles à la marge, s'inscrivant dans une même logique de développement limité et de croissance démographique modérée.

TROISIEME PARTIE :
CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE ZONAGE ET
MOTIFS DE DELIMITATION REGLEMENTAIRE

1. GRANDS OBJECTIFS POURSUIVIS

1.1 Un zonage fidèle au projet urbain

La commune d'Ury a élaboré sa stratégie de développement via un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) à l'horizon 2024. Ce document, qui décline l'ensemble des projets que la commune souhaite engager, nécessite une adaptation du zonage réglementaire.

La philosophie qui a guidé l'élaboration du zonage réglementaire se veut par conséquent **fidèle au projet urbain** défini dans le PADD. C'est pourquoi le zonage donne à la commune les moyens d'offrir un cadre réglementaire à l'ensemble de ses projets par le biais d'un zonage adapté. Par ailleurs, afin de ne pas se pénaliser et d'avoir une vision à long terme, la commune a privilégié, sur certains secteurs, des zones évolutives en terme de phasage (1AU : court terme/2AU). L'analyse du Plan d'Occupation des Sols (POS) en vigueur a mis en évidence la nécessité de le faire évoluer afin de le mettre en adéquation avec les nouvelles orientations de développement mais également avec l'évolution du contexte législatif.

1.2 Nature et logique de zonage

Evolution par rapport aux POS : un zonage adapté et simplifié

➤ Les grands principes du zonage

L'évolution du POS en PLU nécessite son adaptation pour entrer dans les 4 types de zones définies par le code de l'urbanisme :

- **Les zones urbaines (U)** qui correspondent à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (R.123.5 du Code de l'Urbanisme),
- **Les zones à urbaniser (AU)**, correspondent à des secteurs naturels ou agricoles de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus ou moins long terme (R123.6 du Code de l'Urbanisme).
- **Les zones agricoles (A)**, correspondant aux secteurs de la commune équipés ou non, qu'il s'agit de protéger en raison du potentiel biologique ou économique des terres agricoles (R.123.7 du Code de l'Urbanisme)
- **Les zones naturelles et forestières (N)**, correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (R.123.8 du Code de l'Urbanisme.)

Chaque zone dispose de caractéristiques spécifiques qui traduisent l'état de l'occupation du sol actuelle, ainsi que l'évolution souhaitée pour chacune d'elle.

Parmi les zones urbaines, sont définis plusieurs types, selon leur caractère spécifique (activité par exemple). Ainsi, les zones U (zones urbaines déjà bâties), ont été découpées en zones UA et UB selon la densité, le type d'habitat qu'on y trouve, individuel ou collectif, ou encore les principes d'implantations des constructions (alignement ou retrait par rapport aux voies publiques, ou par rapport aux limites séparatives). Si une zone artisanale existe, on peut la classer en tant que zone urbaine spécifique en UX par exemple.

Pour les zones AU, leur phasage est spécifié par 1AU (urbanisée dans un premier temps) et 2AU (urbanisée après que les zones 1AU soient urbanisées, sous réserve de modification du PLU).

Des secteurs ont aussi été définis, afin de s'adapter aux projets spécifiques dans les zones AU, N et A.

➤ Des évolutions réglementaires liées au contexte législatif

La transformation du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme implique un certain nombre de changements d'ordre réglementaire, pour **être conforme aux lois SRU et Urbanisme et Habitat**.

La dénomination des zones change afin de mieux prendre en compte une logique de projet :

- les zones d'urbanisation future, classées dans la catégorie « naturelle » NA au POS, deviennent zones « à urbaniser » AU dans le PLU.
- pour les zones agricoles, leur vocation est mieux prise en compte par la création d'un type de zone A spécifique,
- les zones NB du POS qui constituaient une catégorie assez hétérogène et mal définie, sont supprimées.

Plus spécifiquement, les emprises de voie ferrée sont de manière générale incluse dans les zones qu'elles traversent afin de répondre à la demande du gestionnaire Réseau Ferré de France. De même pour les voies routières, qui sont associées à la zone qui les côtoie, exception faite de l'autoroute A6 qui a été intégrée dans un secteur Np suite à une demande des services autoroutiers.

Par ailleurs, les ZAC sont intégrées au zonage et au règlement. Le PAZ-RAZ disparaît ainsi : la règle valable pour une ZAC est celle écrite dans le document d'urbanisme. Ury n'est pas concernée par un périmètre de ZAC.

➤ Un zonage adapté à l'évolution spatiale du territoire

Le passage du POS en PLU a également été l'occasion de **prendre en compte les évolutions récentes du tissu urbain et réglementaire**.

Les zones à urbaniser prévues dans le POS sont classées :

. L'une comme zone de support d'un projet et donc est en AU (secteur Mare à Soutry).

. L'autre, initialement à vocation d'activités au POS, n'est plus envisagée en tant que zone à urbaniser car le projet a évolué et il ne paraît plus pertinent d'urbaniser ce secteur, elle est donc classée en N (chemin de la Cure).

La zone 1/2 AU était déjà classée au POS en partie en zone d'extension (NA). Elle a été maintenue et agrandie légèrement en réduisant de l'espace naturel N afin d'avoir un projet d'ensemble cohérent prenant en compte les problématiques de ruissellement. Ce site correspond à une vaste dent creuse, localisée à l'arrière de la zone bâtie centrale du bourg, à l'intérieur du chemin de Ronde. Son emplacement, aux abords du centre, permet de se raccrocher aux voies existantes du bourg et d'épaissir ainsi le centre. Dans un souci de ne pas se rapprocher des nuisances sonores liées à l'A6 et aux activités, il a été préféré de maintenir en zone naturelle N les espaces encore libres situés entre le sud et l'ouest du bourg et le chemin de Ronde.

Suite à un relevé topographique, a été définie la longueur de la zone 1AU/2AU (en direction du Nord). Cette dernière correspond à une profondeur de 130 m pris depuis le sud-est de la zone qui permet de préserver des vues vers le massif forestier en étant décalé au sud du chemin de Ronde. Dans l'orientation spécifique d'aménagement, il est spécifié que dans la partie la plus basse (<110m pris depuis le sud-est de la zone), les constructions peuvent avoir une hauteur maximale de R+1 car le faitage sera moins perceptible en contre bas alors que sur la partie la plus haute (entre 110m et 120m pris depuis le sud-est de la zone), seule sera autorisée une hauteur des constructions avoisinant les 5m au faitage, soit R+c maximum. Ceci a pour objectif de préserver des cônes de vue vers la forêt depuis le centre bourg.

Le zonage du PLU a également eu pour objectif de passer la zone de l'autoroute en zone N avec un indice « p » afin de limiter les constructions.

Enfin, le zonage vise à préserver les secteurs sensibles du développement de l'urbanisation.

Certains ensembles d'habitations isolées étaient classés dans le POS en zone agricole NC. Ils pouvaient évoluer librement. La loi SRU a supprimé cette possibilité, rendant leur évolution plus problématique. Un nouveau zonage a donc été précisé en fonction du caractère des sites. Sur les ensembles d'habitat isolés, des secteurs Nh mesurés ont été instaurés pour mettre le zonage en adéquation avec la loi. Ils n'autorisent que des extensions mesurées. Des dispositions restrictives ont été imposées pour les extensions des constructions existantes afin de contenir le mitage.

Des secteurs NCb (secteurs autorisant les constructions à vocation agricole) ont été modifiés suite à la concertation des agriculteurs qui désiraient construire des hangars sur d'autres parcelles que celles ouvertes à la construction au POS. Pour cela, un secteur Ac a été créé au zonage du PLU.

1.3 Évolution par rapport au POS

La transition POS / PLU

Outre une dimension stratégique accrue et une adaptation plus fine aux spécificités des différents secteurs, la transition du POS vers le PLU a également conduit à un changement dans l'appellation des zones. Pour une grande facilité de compréhension et de passage du POS au PLU, des noms similaires ont été conservés pour les zones évoluant peu, à chaque fois que c'était possible.

L'objectif global de la révision a donc pour finalité de mettre en place un zonage qui traduit le projet urbain, qui définit des priorités, qui simplifie le découpage existant et qui permette aux projets de pouvoir évoluer.

Tableau de synthèse

Type de zone		Classement PLU	Classement POS
Zones urbaines mixtes à vocation principale d'habitat	Tissu ancien	UA	UA
	Extensions de la zone UA	UB	UB
Zones urbaines à vocation principale d'activité	Dominante industrielle et artisanale	Ux	Ux et NBx
Zones à urbaniser mixtes (AU)	A court terme dans le cadre d'une opération d'ensemble	1/2AU	1NAh
Zones naturelles (N)	Grandes entités	N	ND
	écarts destinés aux équipements liés à l'eau	Nc	NCc
	écarts destinés aux hôtels	Nd	NDb
	équipements légers de sports et loisirs	Ne	ND1
	zones hippiques	Nf	NCb
	Habitat isolé ou en zone sensible	Nh	-
	autoroute	Np	UR
Zone agricole (A)	Grandes entités	A	NC, 1 NAX, 1 NAE
	Secteur constructible	Ac	NCb

La zone UY ou emprise utilisée par la SNCF a été incluse dans la zone qu'elle traverse, la zone agricole afin de se conformer à la demande du gestionnaire Réseau Ferré de France.

2. MISE EN PLACE D'UN ZONAGE EN CONFORMITE AVEC LE PROJET DE TERRITOIRE

2.1 Cohérence entre le PADD et le zonage d'Ury

Les différents axes du PADD repris ci-dessous ont fait l'objet de traductions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les actions déclinées sur le territoire d'Ury :

- **1 « Préserver, mettre en valeur et améliorer le cadre de vie »** : volonté de préservation des boisements et des espaces agricoles, maintenir ou mettre en place les continuités écologiques, et mise en valeur de l'identité paysagère de la commune à travers les alignements d'arbres, les mares, les vues sur le bourg, l'amélioration des principales entrées de bourg, ...
- **2 « Proposer un développement urbain cohérent et modéré »** : maintien de l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine existante, conforter le rôle de bourg et répondre à la demande en équipements.
- **3 « Articuler déplacements, lieux de vie et lieux d'emploi »** : garantir un développement économique qui participe à la valorisation de la commune, améliorer les conditions de traversée du bourg et autour du bourg et consacrer le rôle de porte d'entrée dans le parc naturel régional.

AXE 1 : PRÉSERVER, METTRE EN VALEUR ET AMÉLIORER LE CADRE DE VIE

Cet axe se décompose en différents objectifs :

- **Préserver le patrimoine naturel :**

La préservation des boisements et espaces naturels passe par un zonage N strict sur une grande partie de ces espaces. Il interdit les constructions et n'autorise que les travaux et ouvrages liés à l'exploitation forestière. Se superpose à celui-ci un classement en espaces boisés classés (EBC) qui interdit la destruction des boisements. Au zonage apparaît aussi la bande des 50 m de protection de la lisière des bois et massifs boisés de plus de 100 hectares instituée par le SDRIF.

Des espaces paysagers à protéger ont également été inscrits au zonage.

Au-delà de la forêt, la zone N s'étend au nord, à l'est et à l'ouest du bourg afin de préserver les vues sur la forêt et les perspectives paysagères.

Les terres agricoles sont quant à elles en zone A, qui n'autorise que l'activité agricole. Les quelques boisements qui parsèment la zone sont préservés par un classement en EBC.

Un **secteur spécifique Ac** a été créé dans lequel toute construction, autre qu'à vocation agricole, est interdite. Le règlement précise les mesures à respecter pour une bonne intégration des bâtiments d'exploitation.

Les continuités écologiques apparaissent au zonage, sous la forme d'une continuité entre les zones A et N.

- **Préserver l'identité paysagère de la commune :**

Le cœur ancien du bourg d'Ury est identifié en zone UA. Son règlement, spécifique à un centre-bourg, impose aux nouvelles constructions le respect des caractéristiques urbaines et architecturales spécifiques. Il en est de même pour les **extensions du bourg** : elles disposent d'un règlement

particulier et d'un zonage englobant uniquement les parcelles des extensions récentes. **Des éléments d'architecture remarquable** (article L123-7) ont été identifiés pour bénéficier d'une protection réglementaire. Les alignements d'arbres du PADD ainsi que les mares ont été classés au zonage en **Espace Paysager à Protéger** (EPP, article L123-7) qui garantit leur protection. Les vues sur le bourg sont protégées par l'inconstructibilité des zones N et A zones à partir desquelles la silhouette du village est visible.

- **Mettre en valeur le cadre de vie et certains secteurs importants :**

La mise en place d'une **lisière végétale naturelle** autour du bourg est assuré par le classement en zone N ou A ou en EPP des parcelles concernées.

L'attention particulière portée sur le **paysage identitaire** le long de la RD 152, figuré au PADD apparaît au zonage via les prescriptions de l'article 13 du règlement du PLU relatif à la zone A, à laquelle appartient cette route. De même, l'attention particulière à apporter au paysage située au nord-ouest et nord (de part et d'autre de la Mare à Soutry) du bourg est traduite au zonage par un classement en zone N.

La volonté de qualifier les principales **entrées-sorties du bourg** est exprimée elle-aussi dans le règlement à l'article 13.

- **Intégrer les préoccupations environnementales:**

La prise en compte des problématiques environnementales dans l'ensemble des projets d'urbanisme apparaît **dans le règlement du PLU**, qui impose un pourcentage de pleine terre à l'article 13 des zones UA, UB, UX et 1AU.

Dans un souci de limiter l'imperméabilisation des sols, un COS (article 14 du règlement) est appliqué à la zone N.

*Enfin un **secteur spécifique, Nc** a été repris du POS qui correspond aux écarts destinés aux équipements liés à l'eau (station d'épuration,...) et dont le règlement précise que les constructions et installations techniques d'intérêt collectif : station d'épuration, château d'eau, ... dans la limite de 50% de la superficie totale du terrain.*

AXE 2 : PROPOSER UN DEVELOPPEMENT URBAIN COHERENT ET MODERE

Ce deuxième point articule la maîtrise spatiale du développement de la commune et les objectifs démographiques. Dans une optique de développement durable, ce développement urbain favorisera la mixité sociale, la variété des formes urbaines, et la prise en compte des besoins de proximité. De plus, cet axe vise à garantir le maintien du bon niveau d'équipements, notamment scolaires de la commune.

Ury souhaite conserver son identité de village grâce à une légère croissance de population dont l'objectif est d'au moins 980 habitants d'ici 2025.

- **Maintenir la structure urbaine existante :**

Il est assuré par des enveloppes urbaines existantes bien délimitées par le zonage :

- zone UA pour le bourg avec la volonté de maintenir leur caractère rural et son urbanisme traditionnel par un règlement adapté,
- zone UB pour les extensions pavillonnaires du bourg vers l'est, le sud et l'ouest.
- et zone Ux pour les écarts à vocation d'activités.

Le projet s'est attaché pour les zones urbaines mixtes à contenir le bourg et ses extensions à l'intérieur du chemin de Ronde constituant la limite à ne pas dépasser pour respecter l'enveloppe du bourg.

Enfin, **le bâti isolé ponctuant la campagne** est pris en compte pour permettre le maintien de son caractère rural. Les nouvelles constructions ne sont pas autorisées, via des secteurs spécifiques de N (Nh, Nd, Nf) mais le PLU permettra l'entretien et l'évolution maîtrisée de l'existant.

- **Conforter le rôle de bourg**

Le développement urbain envisage, après l'utilisation des sites disponibles dans les enveloppes existantes, la confortation du bourg d'Ury par un nouveau secteur d'habitat dont l'ouverture à l'urbanisation sera maîtrisée dans le temps par un phasage à court/moyen terme et long terme et conditionnée par une orientation d'aménagement spécifique et un zonage/règlement : secteur mare à Soutry, au nord du centre ancien.

- **Répondre à la demande en équipements**

Cet objectif du PADD comprend le maintien des équipements en place qui se traduit au zonage et au règlement par la création d'un **secteur Ne spécifique aux équipements légers de sports et loisirs**. Le PADD comprend aussi l'anticipation des besoins en terrains de sports et de loisirs afin d'améliorer la qualité de vie des habitants. Les nouveaux terrains de sports et loisirs se situeront dans le prolongement de ceux existants, au sud du bourg.

AXE 3 : ARTICULER DEPLACEMENTS, LIEUX DE VIE ET LIEUX D'EMPLOIS

Ce 3^e axe associe les **déplacements et le développement économique** de la commune. Ce dernier, générateur d'emploi, peut favoriser la limitation des déplacements automobiles en développant l'emploi à proximité des lieux d'habitat. La garantie de l'accessibilité de la commune depuis les territoires extérieurs et des connexions entre les différentes zones urbanisées vise à la fois à faciliter la vie des entreprises et des habitants. Enfin, la commune d'Ury s'engage à mieux gérer le stationnement résidentiel en cœur de bourg.

- **Garantir le développement existant qui participe à la valorisation de la commune**

Il s'agit de **permettre le développement des zones d'activités** existantes et les extensions nécessaires **tout en évitant la dispersion des activités économiques**. La traduction au zonage de cette orientation passe par le passage en zone UX (classé au POS en NBx) d'activités et leurs extension « chemin de Nemours » et par l'agrandissement de la zone Ux située au lieu-dit « le moulin à vent ».

La zone UX, à l'ouest de l'A6, classée de la même façon au POS, a été maintenue afin de conforter dans ce secteur les activités en place ou d'assurer d'éventuelles reconversions sur le site.

La commune souhaite maintenir une offre commerciale et de services diversifiée et de qualité, principalement axée le long de la RD 152. Cela est traduit au règlement à l'article 2 des zones UA et UB en autorisant l'implantation d'activité commerciale,... et en donnant une emprise au sol plus importante qu'aux logements pour les zones UA et UB.

- **Améliorer les conditions de traversée du bourg et autour du bourg**

Pour trouver une réponse aux besoins en stationnement dans le bourg, l'intégration de places de stationnements au cœur des futures opérations de constructions est exigée par l'article 12 des zones UA, UB et 1AU. De plus, l'emplacement réservé inscrit au zonage permettra de restructurer la place de la République en y créant quelques places de stationnement. Par ailleurs, dans l'orientation d'aménagement est prévue la création d'une aire de stationnement.

Le PADD prévoit l'organisation et le développement de liaisons douces sur le chemin de ronde et au nord est du bourg vers le massif forestier. Ces cheminements à préserver sont inscrits au plan de zonage.

- **Consacrer le rôle de porte d'entrée dans le parc naturel régional**

Dans ce but, il est prévu l'aménagement d'un espace qui marque l'identité du Gâtinais en entrée de bourg.

Le rôle des équipements touristiques et de loisirs de rayonnement local à régional sera favorisé tout en contrôlant et réglementant leurs implantations : centre équestre, pôle hôtelier,...

Afin de répondre à cet axe du PADD, deux secteurs ont créés en N :

- secteur Nd qui correspond aux écarts destinés aux hôtels
- et secteur Nf qui correspond aux zones hippiques.

2.2 Les sites envisagés pour l'urbanisation future

Evolutions de zonage des sites envisagés

	ZONE	SURFACE	TRADUCTION REGLEMENTAIRE AU PLU			POS
			PADD	1AU	2AU	
1	Mare à Soutry	2,17	x	x	x	ND/1NAh
	TOTAL zones habitables	2,17 ha	-	1,38	0,79	

Les orientations d'aménagement des secteurs

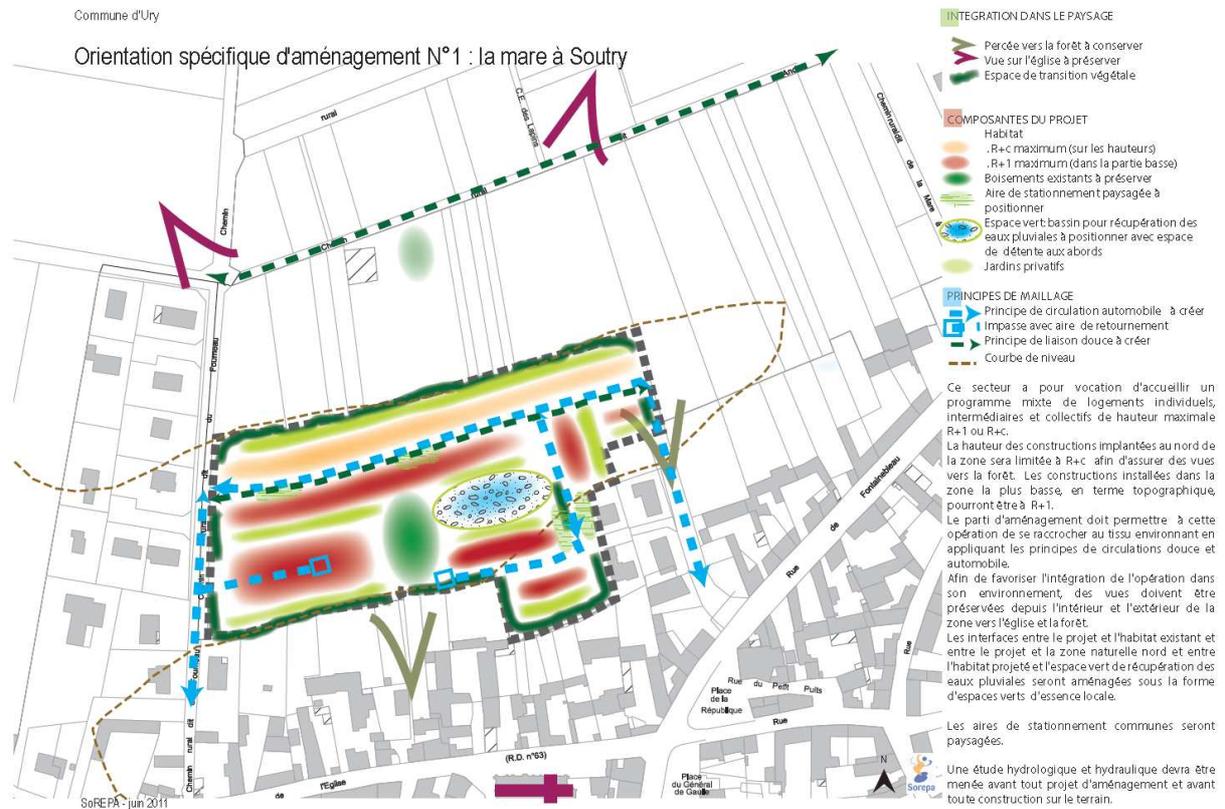
Tout projet d'aménagement à venir sur les zones 1/2 AU devra être compatible avec les orientations définies dans le cadre des orientations d'aménagement.

L'orientation N°1 du secteur de la Mare à Soutry de stinée à accueillir un programme de logements mixtes (individuels, intermédiaires et collectifs) répond à des principes :

- de hauteur : R+1 au maximum pour les constructions situées dans la zone basse et R+combles pour les parties de terrain sur les hauteurs, au nord de la zone, afin d'assurer des vues vers l'espace boisé.
- de desserte : le parti d'aménagement doit permettre à chaque opération de se raccrocher au reste du tissu environnant par des principes d'accès automobiles et piétons.
- d'intégration de l'opération dans son environnement :
- des vues doivent être préservées depuis l'intérieur et l'extérieur de la zone vers la forêt et l'église,
- les interfaces entre le projet et l'habitat existant et entre le projet et la zone naturelle au nord seront aménagées sous la forme d'espaces verts d'essence locale,
- l'espace vert aura pour double objectif de créer un espace récréatif, de détente au sein de la zone AU tout en permettant la gestion des eaux (ruissellement, pluvial). Le positionnement

exact de cet espace tampon devra être défini par une étude hydrologique et hydraulique qui devra être jointe à tout projet d'aménagement et toute construction sur le site.

Le secteur « Mare à Soutry » a été phasé dans le temps et est prévu pour une urbanisation à court terme pour sa partie est (1AU) et long terme pour sa partie ouest (2AU). Il est inscrit au PADD et traduit au zonage en zone à urbaniser.



Secteur Mare à Soutry

Expertise écologique sur les sites envisagés pour l'urbanisation future et sur les secteurs spécifiques de la zone N

Une expertise écologique a été réalisée sur les secteurs d'extension possible et sur les secteurs de la zone N sur la commune d'Ury par des prospections terrain effectuées fin juillet 2010.

Cette étude vise à apporter les éléments nécessaires au diagnostic territorial de l'environnement concernant le volet faune et flore telle que prévue à l'article R123-2 du Code de l'Urbanisme. La Loi du 10 juillet 1976 et ses décrets d'application du 25 novembre 1977 énoncent que « tout animal est un être sensible » et qu'il est un devoir de sauvegarder « le patrimoine biologique national » mêlant la faune et la flore.

Les espèces animales et végétales dont les populations et les habitats sont menacées bénéficient dans de nombreux cas d'un statut de protection. Ces mesures sont prises à l'échelon international, lorsqu'il s'agit de sauver des espèces de l'extinction ou bien au niveau national et régional, pour préserver le patrimoine naturel. La convention de Berne, celle de Washington, la directive européenne concernant la conservation des oiseaux sauvages et celle relative à la conservation des habitats naturels constituent les principaux fondements juridiques pour la protection de la faune et de la flore à l'échelle mondiale et européenne.

La présente étude a pour objectif de déterminer si les orientations prévues au PLU sont compatibles avec les enjeux écologiques du secteur et donc par le même biais évaluer la pertinence des choix réglementaires.

La richesse des milieux naturels locaux est mise en évidence par le classement du massif de la forêt de Fontainebleau en deux types de Natura 2000 : Zone Protection Spéciale (protection des oiseaux) et Zone Spéciale de Conservation (protection des habitats naturels, faune, flore), en Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F.) et en Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux.

Le massif forestier de Fontainebleau situé au nord de la commune d'Ury, dont le milieu se caractérise par des bois, est ainsi classé en :

- Natura 2000 « Massif de Fontainebleau » ZPS
- Natura 2000 « Massif de Fontainebleau » ZSC
- Z.N.I.E.F.F. de type 2 « Massif de Fontainebleau »
- ZICO Massif de Fontainebleau et zones humides adjacentes

L'association de la Maison du Bornage de la Forêt de Fontainebleau dispose d'une implantation à Ury (maisons des grès et sables), en complément des implantations à Ponthierry (Maison des Insectes) et Samois-sur-Seine (Maison de l'eau). Elle participe à la sensibilisation à la préservation du patrimoine naturel local et avec elle, plusieurs initiatives de l'association soutenues par la commune.

Certains de ces éléments (ZNIEFF) n'ont pas de valeur juridique directe : ils constituent avant tout des outils d'aide à la décision contribuant à la reconnaissance et à la prise en compte du patrimoine naturel et doivent être à ce titre annexés au PLU. D'autres s'imposent directement au PLU et valent servitude d'utilité publique (Natura 2000).

La commune d'Ury comporte un boisement au nord qui constitue la limite sud du massif forestier de Fontainebleau. La forte proportion d'espaces agricoles, principalement exploités en terres labourables explique la faible place laissée aux boisements.

Le massif forestier de Fontainebleau qui s'inscrit au nord de la commune, constitue un espace naturel remarquable dont la richesse a été reconnue par ces quatre classements.

LES SITES NATURA 2000

Le réseau Natura 2000 est un ensemble cohérent au niveau de l'Union Européenne de sites écologiques protégés dans le cadre de la convention sur la diversité biologique. La base légale est la directive 92/43/CEE « habitat faune flore », qui a pour objet la conservation des habitats naturels et des espèces de faune et de flore.

Les sites écologiques, dénommés Sites d'Intérêt Communautaire (SIC) sont de deux types :

- les Zones Spéciales de Conservation (ZSC), définies par la directive habitat
- les Zones de Protection Spéciale (ZPS), définies par la directive 79/409/CEE dite directive oiseaux. La détermination de ces zones de protection spéciale s'appuie sur l'inventaire scientifique des ZICO (zones importantes pour la conservation des oiseaux). Leur désignation doit s'accompagner de mesures effectives de gestion et de protection pour répondre aux objectifs de conservation qui sont ceux de la directive. Ces mesures peuvent être de type réglementaire ou contractuel.

Le « Massif de Fontainebleau » est concerné par ces deux zones : ZSC et ZPS.

Description du site Natura 2000 « Massif de Fontainebleau » FR1100795

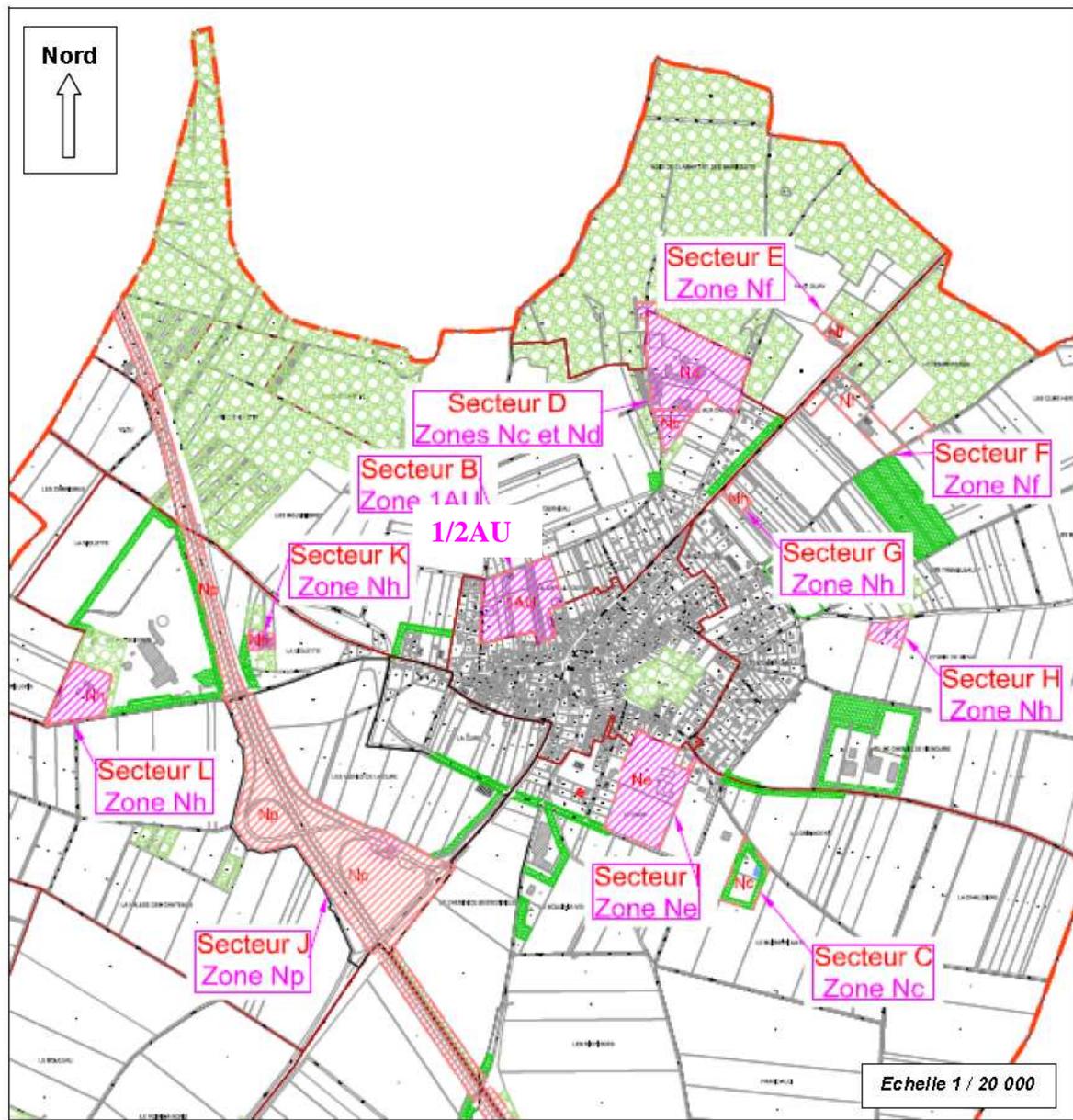
Le massif de Fontainebleau est, à juste titre, mondialement connu. Il constitue le plus ancien exemple français de protection de la nature. Les alignements de buttes gréseuses alternent avec les vallées sèches. Les conditions de sols, d'humidité et d'expositions sont très variées. La forêt de Fontainebleau 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...)

LA ZNIEFF

Une ZNIEFF est un inventaire qui correspond au recensement d'espaces naturels terrestres remarquables. Bien que sans valeur juridique directe, les ZNIEFF fournissent des éléments techniques de connaissance et d'évaluation du patrimoine naturel. Il existe deux types de ZNIEFF : celle de type 1 et celle de type 2.

- La ZNIEFF de type 1 est caractérisée par une superficie réduite, des espaces homogènes d'un point de vue écologique et qui abritent au moins une espèce et/ou un habitat rares ou menacés, d'intérêt aussi bien local que régional, national ou communautaire.
 - La ZNIEFF de type 2 correspond à de grands ensembles naturels riches, ou peu modifiés, qui offrent des potentialités biologiques importantes. Elles peuvent inclure des zones de type 1 et possèdent un rôle fonctionnel ainsi qu'une cohérence écologique et paysagère.
- La ZNIEFF de type 2 couvre le même territoire que le périmètre Natura 2000 avec une partie en plus à l'extrémité nord-est d'Ury.

Localisation des zones d'investigation



Les prospections se sont déroulées fin juillet sur l'ensemble des secteurs ci-dessus.

Secteur B – zone 1AU



Vues du secteur B



Photo n°7



Photo n°8



Photo n°9



Photo n°10



Photo n°11



Photo n°12



Photo n°13



Photo n°14



Photo n°15



Photo n°16

Descriptif du secteur B**Code CORINE biotope :**

Faciès	Code CORINE biotope	Intitulé	Flores observées
F1	85.32	Jardins potagers	-
F2	87.2	Zones rudérales (Jachères)	Aigremoine eupatoire, salsifis des prés, luzule lupuline, plantain lancéolé, pissenlit, petite oseille, carotte sauvage, réséda jaune, luzerne commune, liseron des champs, seneçon visqueux, laitron des champs, millepertuis, solidage verge d'or, centaurée jacée, origan, trèfle des champs, brome stérile, pâturin des prés,.....
F2bis	87.2	Zones rudérales (Jachères fauchées)	-
F3	86.2	Villages	Parking entouré d'une haie avec zone de dépôts de matériaux (tôles, pelotets, bois de chauffage,...)
F3bis	86.2	Villages	Bande enherbé avec volailles
F4	85	Parc à chevaux	Présence de pins sylvestres, cerisiers, pommiers, bouleaux, érable sycomore,...



	Coordonnées (Lambert II étendu)	x	619511
		y	2371822
Secteur B	Superficie (m ²)	35715	
	Altitude (m)	Entre 115 et 118 m	
	Topographie	Terrain en pente douce	

Intérêt écologique du secteur B

Le secteur B n'est pas un site intéressant pour l'accueil de la faune sauvage du fait de sa faible richesse « habitationnelle » et de la proximité des habitations. Il a été observé sur ce secteur un merle et des hirondelles de fenêtre.

Ce secteur présente une zone de « basse » (cf zone en vert fluo ci-dessus) où les eaux de pluie tendent à s'accumuler lors de forts événements pluvieux. Dans le cadre d'une urbanisation future, cette zone devra être préservée pour permettre une évacuation des eaux pluviales sans risque pour les habitations. Cette zone devra certainement être renforcée pour la gestion des eaux pluviales, par la création d'une noue d'infiltration si la nature du terrain s'y prête ou par une autre technique selon les caractéristiques du sol. D'après la flore observée, il ne s'agit en aucun cas d'une zone humide mais seulement d'une zone tampon.

Il est à noter que l'origine du lieu-dit « Mare à Soutry » remonte au cadastre Napoléonien. Avant ce dernier, il n'y a aucun signe significatif parlant de mare sur ce site. Les anciennes mares dans le bourg d'Ury ont été comblées à ce jour. Il faut lier le terme « Mare à Soutry » aux Canches et au

phénomène qui en découlent (grès retenant l'eau). Le ruissellement lié à ces dernières traverse la dépression de la Mare à Soutry lors de forts orages pour se diriger vers la rue Basse du centre ancien.

Ce secteur a été classé en zone 1AU au zonage. Dans l'orientation d'aménagement du PLU, la zone tampon a été inscrite et devra être précisément délimitée par une étude hydrologique et hydraulique avant tout projet d'aménagement et toute construction sur ce secteur. Cet espace tampon assurera la gestion des eaux pluviales.

Secteur C – secteur Nc

Vues du secteur C



Photo n°19



Photo n°17



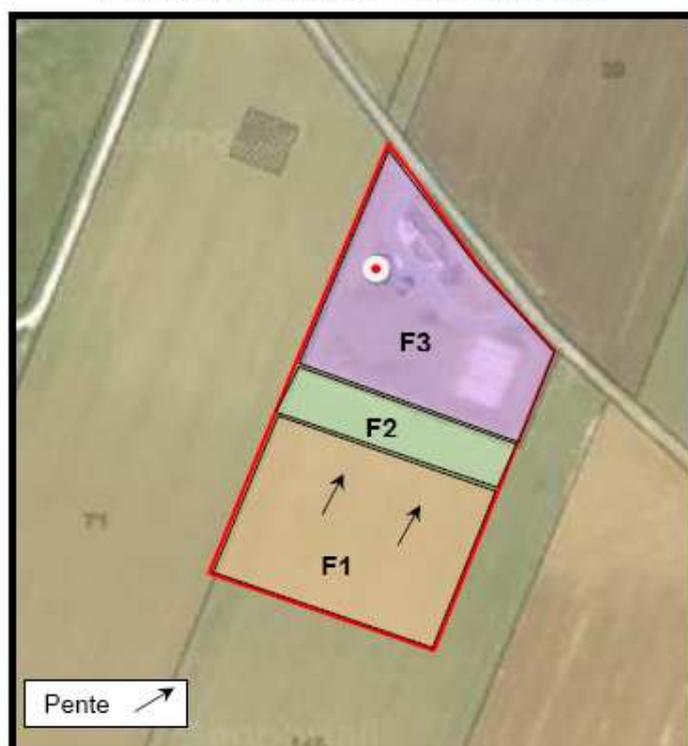
Photo n°18

Descriptif du secteur C

Code CORINE biotope :

Faciès	Code CORINE biotope	Intitulé	Flores observées
F1	82.1	Cultures intensives	Champ céréales (blé)
F2	87.2	Zones rudérales (Jachères)	Laiteron des champs....
F3	86.2	Villages	Station d'épuration de la commune d'Ury

Localisation des faciès CORINE Biotope



	Coordonnées (Lambert II étendu)	x	620115
		y	2371087
Secteur C	Superficie (m²)	13200	
	Altitude (m)	117,5	
	Topographie	Terrain relativement plat	

Intérêt écologique du secteur C

Ce secteur C ne présente aucun intérêt écologique particulier. Plusieurs pigeons ramiers ont été observés sur ce secteur. Ainsi ce secteur voué à une extension de la station d'épuration actuelle ne pose aucun impact écologique.

Secteur D – secteurs Nc et Nd

Vues du secteur D



Photo n°20



Photo n°21



Photo n°22



Photo n°23



Photo n°24



Photo n°25



Photo n°26



Photo n°27



Photo n°28



Photo n°29



Photo n°30



Photo n°31

Descriptif du secteur D

Code CORINE biotope :

Faciès	Code CORINE biotope	Intitulé	Flores observées
F1	85.12	Pelouses de parcs	Haie d'ornement en pourtour (cornouiller sanguin, troëne, viorne lantane,...)
F2	41.2	Chênaies-charmaies	<u>Strate arborée</u> : chêne pédonculé, chêne sessile, charme, érable sycomore, tilleul à grandes feuilles,... <u>Strate arbustive</u> : aubépine monogyne, érable champêtre, sureau à grappes, camérisier,...
F3	86.2	Villages	Propriété privée appartenant au NOVOTEL (hôtel + aménagement divers (pelouses, tennis, piscine,...))
F3bis	86.2	Villages	Station d'épuration

Localisation des faciès CORINE Biotope

	Coordonnées (Lambert II étendu)	x	619905
		y	2372223
Secteur D	Superficie (m²)	Nd = 50415 et Nc = 6516	
	Altitude (m)	Entre 117,5 et 123 m	
	Topographie	Terrain relativement plat	

Intérêt écologique du secteur D

Des traces révélant la présence de lapins de garenne ont été observées sur la zone F1. Sur le secteur D, on distingue deux parties : la zone de forêt (F2) au nord qui présente un intérêt important pour l'accueil de la faune sauvage et la zone anthropisée présentant un faible intérêt pour la faune sauvage excepté pour les garennes qui trouvent un habitat favorable. Ainsi les extensions des constructions sur ce secteur D ne pourra être fait que sur la partie sud correspondant aux zones F1 et F3 mais en aucun cas sur la zone de forêt (F2) au nord (qui correspond à peu près à la lisière de forêt imposée par le SDRIF). Au zonage, cette zone a été inscrite en Nd aux extensions limitées avec la zone de lisière de forêt sur la partie F2.

Secteur E – secteur Nf

Vues du secteur E



Photo n°32



Photo n°33

Descriptif du secteur E

Code CORINE biotope :

Faciès	Code CORINE biotope	Intitulé	Flores observées
F1	86.2	Villages	Propriété privée appartenant au centre équestre

Localisation des faciès CORINE Biotope



●	Coordonnées (Lambert II étendu)	x	620354
		y	2372458
Secteur E	Superficie (m²)	5562	
	Altitude (m)	125	
	Topographie	Terrain plat	

Intérêt écologique du secteur E

Ce secteur E correspond à une propriété privée ayant une activité de centre équestre. Le site en lui-même ne présente aucun intérêt écologique. Etant donné la proximité avec le massif de Fontainebleau inscrit en Natura 2000, tout aménagement et extension, qu'ils soient devront intégrer cette composante et vérifier que ces derniers intègrent les orientations d'aménagement du document d'objectif DOCOB.

Le document d'objectifs est à la fois un document de diagnostic et un document d'orientation pour la gestion des sites Natura 2000. Il fixe des objectifs de protection de la nature conformément à des textes dont la protection et la gestion des milieux naturels est la fonction principale.

Il peut également proposer des objectifs destinés à assurer la « sauvegarde des activités économiques, sociales et culturelles qui s'exercent sur le site » conformément à l'esprit de la directive « Habitats faune flore », et seulement en ce sens, qui précise que certaines activités humaines sont nécessaires à la conservation de la biodiversité.

Ce site a été classé en Nf au PLU avec extensions limitées.

Secteur F – secteur Nf

Vues du secteur F

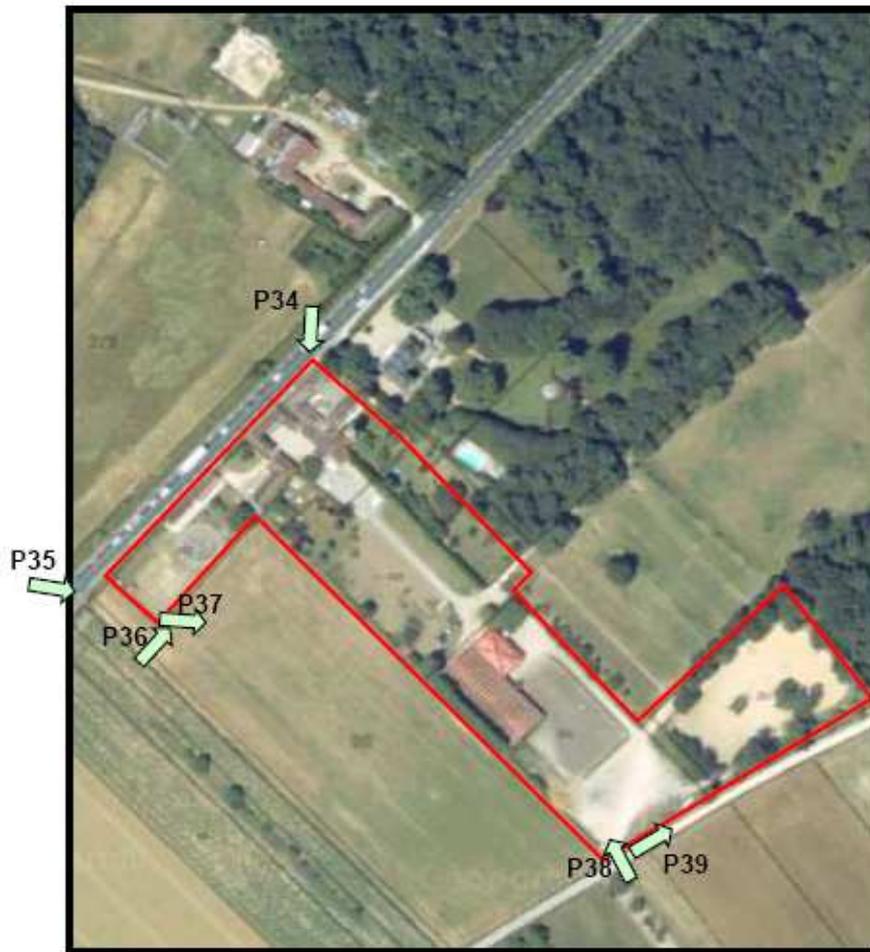


Photo n°34



Photo n°35



Photo n°36



Photo n°37



Photo n°38



Photo n°39

Descriptif du secteur F

Code CORINE biotope :

Faciès	Code CORINE biotope	Intitulé	Flores observées
F1	86.2	Villages	Propriété privée – Ecurie Diane Roche

Localisation des faciès CORINE Biotope



	Coordonnées (Lambert II étendu)	x	620356
		y	2372317
Secteur F	Superficie (m²)	22523	
	Altitude (m)	125	
	Topographie	Terrain plat	

Intérêt écologique du secteur F

Ce secteur F correspond à une propriété privée ayant une activité de centre équestre. Le site en lui-même ne présente aucun intérêt écologique. Etant donné la proximité avec le massif de Fontainebleau inscrit en Natura 2000, tout aménagement qu'il soit devra intégrer cette composante et vérifier que ces derniers intègrent les orientations d'aménagement du DOCOB. Ce site a été classé en Nf au zonage avec extension limitées.

Secteur G – secteurs Nh

Vues du secteur G



Photo n°40



Photo n°41



Photo n°42

Descriptif du secteur G

Code CORINE biotope :

Faciès	Code CORINE biotope	Intitulé	Flores observées
F1	86.2	Villages	Propriété privée – Habitation n°26 sur terrain clos

Localisation des faciès CORINE Biotope



	Coordonnées (Lambert II étendu)	x	620096
		y	2372033
Secteur G	Superficie (m²)	2873	
	Altitude (m)	122,5	
	Topographie	Terrain plat	

Intérêt écologique du secteur G

Ce secteur G correspond à une zone d'habitation sur terrain clos avec pelouse. Ce site présente aucun intérêt écologique.
Il a été inscrit en zone Nh avec extension limitée au PLU.

Secteur H – secteurs Nh

Vue du secteur H



Descriptif du secteur H

Code CORINE biotope :

Faciès	Code CORINE biotope	Intitulé	Flores observées
F1	85.2	Petits parcs	Propriété privée entièrement close Habitation au milieu d'un parc arboré

Localisation des faciès CORINE Biotope



	Coordonnées (Lambert II étendu)	x	620494
		y	2371674
Secteur H	Superficie (m²)	5710	
	Altitude (m)	122,5 m	
	Topographie	Terrain plat	

Intérêt écologique du secteur G

Les parcs assurent des zones de nidification pour l'avifaune comme le pigeon ramier (à titre d'exemple). D'un point de vue faunistique, ce parc permet d'assurer une zone de nourriture et d'abri pour divers oiseaux et mammifères.

Aucune espèce remarquable n'a été observée sur cette zone. Les constructions telles que prévues au règlement d'urbanisme pour les zones Nh n'auront pas d'effets négatifs sur l'environnement actuellement en place.

Secteur I – secteur Ne

Vues du secteur I



Photo n°55



Photo n°56



Photo n°57



Photo n°58



Photo n°59



Photo n°60



Photo n°61



Photo n°62

Descriptif du secteur I

Code CORINE biotope :

Faciès	Code CORINE biotope	Intitulé	Flores observées
F1	82.1	Cultures intensives	Champ céréales (blé)
F2	85.2	Petits parcs citadins	Parc communal d'Ury à des fins récréatives

Localisation des faciès CORINE Biotope



	Coordonnées (Lambert II étendu)	x	619912
		y	2371261
Secteur I	Superficie (m²)	42150	
	Altitude (m)	Entre 115 et 120m	
	Topographie	Terrain plat	

Intérêt écologique du secteur I

Une compagnie de 12 perdreaux gris a été observée sur le secteur en limite du champ de blé et la haie du parc communal. La présence de cultures diversifiées et de haies à proximité du tissu urbain est propice au développement de cette espèce qui trouve refuge et nourriture comme pour la perdrix rouge et le faisan. Mis à part pour ces espèces et quelques autres, ce secteur n'est pas un site très intéressant pour l'accueil de la faune sauvage du fait d'habitats de cultures intensives.

Ainsi, l'extension du parc communal à vocations de loisirs au sud n'aura pas un impact significatif sur l'environnement.

Secteur K – secteur Nh

Vues du secteur K



Photo n°65



Photo n°66



Photo n°67

Descriptif du secteur K

Code CORINE biotope :

Faciès	Code CORINE biotope	Intitulé	Flores observées
F1	86.2	Villages	Propriété privée – Habitation sur terrain clos

Localisation des faciès CORINE Biotope



	Coordonnées (Lambert II étendu)	x	618889
		y	2371645
Secteur K	Superficie (m ²)	3154	
	Altitude (m)	120	
	Topographie	Terrain en faible pente	

Intérêt écologique du secteur K

Deux perdreaux gris ont été observés au nord du secteur K en limite du champ de blé. La présence de cultures et de haies à proximité du tissu urbain est propice au développement de cette espèce qui trouve refuge et nourriture comme pour la perdrix rouge et le faisan. Aucune espèce remarquable n'a été observée sur cette zone. Les extensions limitées des constructions telles que prévues au règlement d'urbanisme pour les zones Nh n'auront pas d'effets négatifs sur l'environnement actuellement en place.

Secteur L – secteur Nh

Vues du secteur L



Photo n°68



Photo n°69



Photo n°70



Photo n°71



Photo n°72

Descriptif du secteur L

Code CORINE biotope :

Faciès	Code CORINE biotope	Intitulé	Flores observées
F1	85.2	Petits parcs	Propriété privée entièrement close Habitation au milieu d'un parc arboré (chênes, pins, trembles,...)

Localisation des faciès CORINE Biotope



	Coordonnées (Lambert II étendu)	x	618385
		y	2371517
Secteur L	Superficie (m²)	17720	
	Altitude (m)	110	
	Topographie	Terrain en pente douce	

Intérêt écologique du secteur L

Les parcs dessinés par la main de l'homme assurent des zones de nidification pour l'avifaune comme le pigeon ramier à titre d'exemple. D'un point de vue faunistique, ce parc permet d'assurer une zone de nourriture et d'abri pour divers oiseaux et mammifères. Toutefois ce secteur à proximité de l'autoroute A6 et entouré de cultures intensives présente un intérêt réduit pour la faune et la flore. Aucune espèce remarquable n'a été observée sur cette zone. Les extensions limitées des constructions telles que prévues au règlement d'urbanisme pour les zones Nh n'auront pas d'effets négatifs sur l'environnement actuellement en place.

2.3 Synthèse des évolutions de zonage à Ury

De 16 zones et secteurs au POS, le zonage d'Ury passe à 14 zones/secteurs : 3 zones urbaines, 2 zones à urbaniser, une zone N avec 6 secteurs et une zone A et un secteur. Elles permettent de définir plus spécifiquement les particularités et les attentes liées à chaque zone. De plus, le renforcement de la notion de projet, au cœur du PLU, modifie l'approche du zonage.

Zonage du PLU

Classement PLU		Définition et caractéristiques principales
Zones urbaines (U)	UA	Cœur de bourg : fonctions : accueil des commerces essentiels à la vie de la commune existence d'un tissu ancien, d'implantations historiques tissu dense par rapport aux autres secteurs de la commune urbanisation continue (alignement et limites séparatives)
	UB	Extensions du bourg fonctions mixtes, mais principalement de l'habitat (lotissement d'habitat individuel et opérations au coup par coup) implantations généralement en retrait (de l'alignement et des limites séparatives) parcellaire de tailles et formes très diverses
	UX	Sites d'activités : Implantations généralement à l'écart du bourg.
Zones à urbaniser (AU)	1/2AU	Mixte, urbanisable court/long terme dans le cadre d'une opération d'ensemble
Zones naturelles (N)	N	Grandes entités naturelles dont des zones boisées (le massif forestier de Fontainebleau)
	Nc	Ecarts destinés aux équipements liés à l'eau (station d'épuration,...) situées en zone naturelle
	Nd	Ecarts destinés aux hôtels situées en zone naturelle
	Ne	Zones d'équipements légers de sports et loisirs situées en zone naturelle
	Nf	Zones hippiques situées en zone naturelle
	Nh	Habitat isolé : zones bâties situées en zone naturelle.
Zone agricole (A)	Np	Emprise de l'autoroute
	A	Terres agricoles
	Ac	Secteur destiné aux constructions en lien avec l'activité agricole

Passage du POS au PLU : modifications de zonage effectuées

Classement POS		Modifications effectuées POS - PLU
Zones bâties	UA	- aucun changement
	UB	- Intégration d'un secteur NCb au sud du bourg à la limite zones UA /UB - Réduction à l'extrémité sud-ouest de la zone UB ouest - Intégration d'un secteur NCb dans la zone UB est, au nord est de la zone
	UR	- Passage en Np
	UX	- Aucun changement sauf pour cause de remembrement passage en A d'une parcelle au sud de la zone UX sud.
	UXb	- Passage en Nd
	UY	- Passage en zone A
Zones naturelles et agricoles	1NAe	- Passage en A
	1NAh	- passage en zone 1AU
	1NAx	- Passage en zone N stricte
	NBx	- passage en UX de la zone NBx – ajout d'une parcelle de la zone dite « du chemin de Nemours » pour normalisation sécuritaire
	NC	- passage en zone agricole A, équivalente à NC, pour la majeure partie (à l'exception des secteurs Ac) - passage en zone A - passage en Ne pour extension des d'équipements légers de sports et loisirs
	NCb	- soit rendus à la zone A, soit passage en secteur Ac, selon les besoins des agriculteurs - et passage des 2 zones hippiques du nord en Nf
	NCc	- passage en Nc
	ND	- passage en zone N équivalente - passage en zone Nh des constructions isolées en zone naturelle
	NDb	- passage en Nd
	ND1	- Passage en Ne

Le zonage UX comprend trois sites :

- Le site « Chemin de Nemours », en NBx au POS, a été mis en UX car une activité a des besoins d'extension (création d'un hangar de stockage). Cette zone a été agrandie afin d'englober les parcelles concernées par l'extension.
- Au sud du bourg, le périmètre de cette zone au POS est maintenu.
- Et à l'ouest de l'autoroute A6, le site conserve ses limites existantes du POS.

3. TYPOLOGIE DES ZONES ET REGLEMENT

En cohérence avec les objectifs et les options décrites dans ce rapport de présentation, le Plan Local d'Urbanisme d'Ury découpe le territoire en quatre types de zones distinctes, chacune pouvant se subdiviser en différentes zones ou secteurs :

- **Les zones urbaines** dans lesquelles les capacités des équipements publics collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions : zone UA, zone UB et zone UX;
- **Les zones à urbaniser** dans lesquelles l'insuffisante capacité des équipements publics collectifs ne permet pas d'admettre des constructions immédiatement ou en nombre important : zones 1/2AU.
- **Les zones naturelles et forestières** : zone N stricte et secteurs Nc, Nd, Ne, Nf, Nh et Np;
- **Les zones agricoles** : zone A et le secteur Ac.

Chaque zone est soumise à des règles propres conformes aux objectifs d'aménagement. A chaque zone correspond un règlement de 14 articles qui définit les règles d'occupation du sol :

- Article 1 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdites
- Article 2 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol soumises à des conditions particulières
- Article 3 : Accès et voirie
- Article 4 : Desserte par les réseaux (eaux, assainissement, électricité, télécommunications)
- Article 5 : Caractéristique des terrains
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 : Emprise au sol
- Article 10 : Hauteur maximum des constructions
- Article 11 : Aspect extérieur des constructions
- Article 12 : Stationnement
- Article 13 : Espace libre et plantations, espaces boisés classés
- Article 14 : Coefficient d'occupation des sols (COS).

Des annexes ont été ajoutées au règlement afin de faciliter sa compréhension par les demandeurs d'autorisations d'urbanisme : elles définissent les termes spécifiques utilisés et illustrent les règles d'implantation et de conception des constructions. Des cahiers de recommandations viennent aussi en appui pour développer des critères de qualité architecturale et environnementale des constructions. Afin d'être en cohérence avec la charte du PNR, son nuancier de coloris des matériaux a été ajouté en annexe du règlement tout comme une planche détaillant les tuiles plates autorisées. Enfin, dans une volonté de qualité des transitions paysagères, des éléments relatifs aux essences recommandées pour la création de haies ont été insérées.

3.1. LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont celles dans lesquelles les capacités des équipements publics collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. A Ury, elles se composent de la zone UA pour le bourg, de la zone UB pour les extensions pavillonnaires du bourg et de la zone UX pour les zones d'activités.

- **Règles applicables dans l'ensemble des zones urbaines mixtes**

EXCEPTIONS ET MODALITES D'APPLICATION

Pour l'ensemble des zones urbaines destinées à l'habitat, afin de permettre une flexibilité pour

l'établissement de constructions et installations nécessaires aux **services publics et d'intérêt collectif**, les dispositions du règlement des articles 3, 4, 6, 7, 9, 10, 11, 12 et 13 ne s'appliquent pas à ces constructions et installations.

Dans une volonté de développement durable, une dérogation aux **articles 4 et 13** des zones urbaines peut être accordée pour des constructions intégrant la mise en place d'énergies renouvelables ou d'architecture innovante. D'autres dispositions pourront alors être retenues pour ces constructions lors de la demande de permis de construire.

En zone UA, pour ne pas bloquer l'évolution d'un tissu bâti existant qui serait plus dense que l'emprise au sol maximale fixée à **l'article 9**, cette règle ne s'applique pas dans le cas de l'aménagement ou du changement de destination de constructions dont l'emprise au sol excéderait celle autorisée dans la zone, l'emprise maximale autorisée se limitant alors à l'emprise existante de la construction.

ARTICLES COMMUNS A L'ENSEMBLE DES ZONES URBAINES MIXTES

A l'article 2 a été ajouté un paragraphe concernant des Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger » et « plantations d'alignement »

« Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les élagages d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace paysager à protéger » ou de « plantations d'alignement » sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie de l'arbre ou du bouquet d'arbres.
- Sans préjudice des dispositions générales édictées ci-avant et dans le respect des conditions édictées à l'article 13, l'abattage d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace paysager à protéger » ou de « plantations d'alignement » est autorisé. »

Pour les zones UA et UB : L'article 3 du PLU, relatif aux conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public, reprend des généralités concernant les accès déjà présentes dans le POS. Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. De plus, pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Le PLU ajoute une largeur minimum d'accès, fixée à 3,5 m, pour permettre le passage d'un véhicule de service.

La zone UX possède quelques variantes s'adaptant aux véhicules lourds : largeur minimum de la voie portée à 4m, un seul accès automobile est autorisé et des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité sont demandés.

L'article 4 du PLU reprend des généralités concernant le **raccordement aux réseaux** déjà présentes dans le POS. **Cet article indique les mêmes prescriptions pour l'ensemble des zones urbaines.**

Pour l'eau potable, il précise que, au-delà du branchement au réseau de distribution, celui-ci doit présenter des caractéristiques suffisantes par rapport aux besoins de la construction.

Pour l'assainissement, le PLU fait référence au zonage d'assainissement, document qui précise les modalités de traitement des eaux usées et des eaux pluviales selon la localisation de la construction.

Il rappelle l'obligation d'assainissement des eaux usées : « Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduaires doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes, en limite du domaine public.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés, éliminées conformément à la réglementation en vigueur.»

Pour les eaux pluviales, le PLU rappelle la législation actuelle : l'obligation que les aménagements réalisés sur un terrain ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux. Il impose le déversement d'eaux pluviales via un branchement direct sur le réseau pluvial sauf en cas d'impossibilité technique où une infiltration sur la parcelle est autorisée.

Dans le souci d'un cadre de vie urbain agréable et d'une desserte sécurisée, le PLU reprend l'obligation d'une desserte en souterrain avec des câbles enterrés **pour l'électricité et les télécommunications**.

A l'article 7 : Le PLU permet une dérogation de 50 cm aux constructions déjà implantées à 3m des limites séparatives latérales lorsqu'est posé un isolant par l'extérieur.

L'article 8 du PLU, relatif à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, n'est plus règlementé à Ury. Le fait qu'il soit précisé que, dans le cas d'opérations groupées et de lotissements, les règles des articles 6, 7 et 9 doivent être appliquées à chacun des lots, permet d'imposer des règles d'implantation quand plusieurs constructions sont sur la même propriété, sans faire appel à l'article 8.

Le POS posait des conditions en zone UB pour pouvoir construire plusieurs logements sur un même terrain et en zone UX. Les règles du PLU inscrites dans d'autres articles, associées à leur application à chacun des lots arrivent au même résultat avec des règles plus claires.

L'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions développe de nombreux éléments valables dans l'ensemble des zones urbaines mixtes, précisés ci-après. Les zones se différencient par les prescriptions plus ou moins directives en ce qui concerne les toitures, les revêtements et les clôtures. Les prescriptions du POS ont été dans leur grande partie reprises et complétées dans le PLU, avec l'ajout d'éléments sur les hauteurs, les matériaux, les constructions innovantes, les hauteurs des clôtures, les matériaux des clôtures en limites séparatives, l'autorisation de toitures terrasse végétalisées, les souches des cheminées,... et la liste des bâtiments remarquables au titre de l'article L123-1-7.

- a) Règles générales :** Le PLU reprend du POS l'importance d'un aspect compatible avec le caractère régional, le site et le paysage et d'une construction qui respecte le caractère des lieux avoisinants. Il précise que cette règle s'applique à l'ensemble du bâtiment, visible ou non de la voie publique, et que les nouvelles constructions doivent s'harmoniser avec l'existant, en ce qui concerne les hauteurs, les toitures et l'ordonnance architecturale. Dans un même objectif, les annexes doivent être traitées de la même manière que le bâtiment principal (sauf pour la zone UX). Sont aussi indiquées des généralités valables pour toutes les zones : « Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue du bourg, ni à l'harmonie des perceptions visuelles. »
- b) Bâtiments remarquables :** Comme le permet l'article L123-1-7 du Code de l'urbanisme, des bâtiments et éléments remarquables ont été identifiés comme présentant un intérêt patrimonial au plan de zonage, et sont référencés dans le règlement du PLU. Pour ces constructions répertoriées, afin que la commune possède un meilleur contrôle de leur évolution, toute modification doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme et un permis de démolir est nécessaire préalablement à la destruction du bâtiment.
- c) Toitures (sauf pour la zone UX):** Dans un souci d'harmonie, le PLU ajoute une règle d'orientation du faîtage pour l'ensemble des zones urbaines mixtes : « la ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou à une des limites séparatives latérales. »
- d) Percements :** La prescription interdisant les volets avec barres et écharpes en Z présente dans le POS est supprimée, ces derniers faisant partie de l'architecture locale. Il est indiqué à la place que les volets doivent être composés de deux battants en planches verticales larges et qu'ils sont pleins.
- e) Ouvertures de toit (sauf pour la zone UX) :** le PLU a repris le POS qui était déjà très détaillé (limitation du nombre, les placer symétriquement, de les encastrier, ...) afin d'éviter une surenchère nuisible à l'harmonie des toitures. Le PLU a aussi retiré une prescription trop restrictive qui imposait qu'elles soient uniquement implantées en façades secondaires.
- f) Enduits extérieurs, couleurs et matériaux :** Le POS contenait déjà des règles très précises sur les matériaux des façades et des pignons qui sont reprises dans le PLU (sauf pour la zone UX). Il interdisait l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (de types briques creuses,

parpaings, etc.) et l'usage en façade de faux pans de bois, fausses briques, bardages métalliques et plastique, de produits verriers (en dehors des ouvertures), de bois de teinte naturelle ou vernis constituant un parement continu, de carrelage et de tous matériaux ou échantillonnage de matériaux hétéroclites et disparates non prévus à cet effet est interdit. Le PLU ajoute par rapport au POS un renvoi vers les annexes pour les teintes des enduits extérieurs.

- g) Clôtures :** Le PLU reprend l'ensemble des règles du POS concernant les clôtures (harmonie avec les constructions, reprenant tant que possible le caractère traditionnel (mur ou mur bahut), et les complète en imposant une limite de hauteur en harmonie avec le bâti traditionnel : « Les clôtures ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 m au point le plus haut du terrain. » (hauteur suffisante pour assurer l'intimité, sans créer pour autant une impression de fermeture de l'espace pour le riverain). Le PLU ajoute une liste des types de matériaux qui ne peuvent être utilisés pour fabriquer une clôture en limites séparatives et en limites sur voies (sauf pour la zone UX).
- h) Annexes et garages (sauf pour la zone UX) :** les quatre points sont repris du POS et concernent une implantation harmonieuse de ce type de construction, une volonté d'éviter une multiplication des annexes et garages, l'enterrement des citernes quand cela est possible et une détermination à intégrer les vérandas au volume principal.
- i) Divers (sauf pour la zone UX) :** Le PLU ajoute une règle d'intégration pour d'autres éléments. Afin de ne pas altérer la composition générale des bâtiments, les souches de cheminées sur les faîtages « doivent s'intégrer de façon harmonieuse au bâti existant ». Ensuite, le PLU reprend la volonté de rendre invisibles les antennes paraboliques depuis l'espace public et d'interdire les découpes de grilles à « l'espagnole ».

Le PLU précise à l'article 12 des principes relatifs au stationnement, pour l'ensemble des zones urbaines. Il reprend du POS l'indication qui vise à éviter le stationnement des véhicules sur l'espace public : « Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique. » Le PLU rappelle aussi l'obligation de respect des prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes des stationnements pour les personnes handicapées et à mobilité réduite.

Il reprend deux points du POS :

- que la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.
- Enfin, en cas d'impossibilité résultant de raisons techniques d'aménager sur le terrain le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, ce qui peut être fréquent en zone dense ou de bâti ancien, il offre plus de souplesse en précisant que le constructeur pourra être autorisé :
 - o à acquérir des places de stationnement dans un parc privé (le PLU ajoute « ou communal ») voisin,
 - o à aménager ou à réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 300m.

Le choix d'un rayon de 300m résulte du fait que la zone UA est très dense et qu'il sera difficile de trouver un terrain assez grand à l'intérieure de la zone.

A l'article 13, les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations visent à qualifier les espaces non construits. Au POS, il n'existait aucune règle pour la zone UA. Trois alinéas du règlement du PLU sont communs aux deux autres zones urbaines mixtes :

- une obligation de pourcentage de surface en pleine terre est introduite, la « pleine terre » ayant pour objectif d'éviter une trop forte imperméabilisation des terrains et de favoriser un cadre agréable et végétalisé.
- Le PLU exprime une volonté de préserver les arbres existants ou de les remplacer par un nombre équivalent, précise aussi que, pour une meilleure intégration et adaptation des végétaux, l'ensemble des plantations devront être composées d'essences locales.
- Quant aux aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements, elles doivent être plantées à raison d'un arbre pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Pour favoriser la réhabilitation, la restauration ou l'aménagement des constructions existantes, aucune obligation n'est dans ces cas imposée aux constructeurs, en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations.

A l'article 13 a été ajouté un paragraphe précisant les dispositions particulières pour les Espaces Paysagers à Protéger : Tout individu du monde végétal abattu au sein d'un « espace paysager à protéger », après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2, doit être remplacé, sur le site, par un nouvel individu d'une circonférence au moins égale à 18 – 20 cm mesurés à 1 m du sol et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.

Pour les arbres abattus situés dans les 10 premiers mètres comptés à partir de la limite d'emprise d'un « espace paysager à protéger », la replantation doit être effectuée à l'intérieur de cette bande de 10 mètres.

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

Les plantations d'alignement repérées au plan de zonage doivent être préservées.

Pour les trois zones mixtes, le PLU précise que : « *d'autres dispositions pourront être retenues pour des constructions intégrant la mise en place d'énergies renouvelables lors de la demande du permis de construire ou la réalisation de construction d'architecture innovante* » afin de faciliter ce type de construction ; Le PLU, pour les trois zones exigent que les éléments du paysage à préserver et les plantations d'alignement, repérés au plan de zonage soient préserver ou conforter.

- **La zone UA le cœur du bourg d'Ury**

La zone UA est constituée par le tissu ancien qui correspond au cœur du bourg d'Ury. Le tissu y est plus dense que dans d'autres secteurs de la commune et l'urbanisation y est continue (alignement et limites séparatives). Ce secteur peut accueillir des équipements essentiels à la vie de la commune et commerces de proximité.

Les évolutions réglementaires principales de la zone UA

Dans le règlement du POS d'Ury, le secteur UA englobait déjà le cœur de bourg. Peu d'articles évoluent si l'on s'en tient au type de bâti.

Les articles 1 et 2 relatifs aux occupations et utilisations du sol du POS étaient beaucoup plus restreints et n'autorisaient pas en zone UA les commerces, les bureaux, les activités artisanales et les hôtels. **Le PLU favorise la mixité urbaine et est plus clair** en sous entendant que toutes les autres sont permises et en interdisant que certaines catégories (article 1 du secteur UA) : les activités industrielles, les entrepôts, les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre et les campings, caravanning, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.

L'article 5 du PLU reprend le POS en ne définissant pas de superficie minimale des terrains constructibles. En effet, suite aux lois SRU et UH, une superficie minimale ne peut être justifiée que pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone ou pour des conditions d'assainissement. Le bourg d'Ury est en assainissement collectif.

L'article 6 du PLU réglemente l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, pour des raisons de sécurité et d'homogénéité de l'urbanisme du bourg.

De manière générale, le PLU reprend le POS : les constructions neuves devront ainsi être établies à l'alignement. Un recul pourra aussi être admis pour les constructions neuves, s'il est justifié par l'implantation des constructions situées sur les parcelles contiguës. Il sera alors identique à celui de la construction voisine. Par contre « dans le cadre d'extension de construction existante, celle-ci doit être réalisée dans le prolongement de la façade avant sur rue existante, ou à l'arrière de la construction ». Cependant les exceptions portant sur la reconstruction d'un bâtiment existant à la date de publication et détruit par sinistre est supprimée afin de limiter les dérogations au règlement.

L'article 7 du PLU réglemente l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Cette règle ne s'applique pas aux infrastructures et superstructures dont la SHOB n'excède pas 20m², comme c'était déjà le cas dans le POS.

Dans le cas d'un recul par rapport à la limite séparative, afin de permettre le passage éventuel d'un véhicule de sécurité, celui-ci doit être au minimum de 3 m et cela dans le cas de vues principales. Dans le cas de façades aveugles, le retrait est de 1,5 m de large.

Il s'agit de la reprise de règles du POS.

L'article 9 relatif à l'emprise au sol des constructions reprend du POS que : « l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain sauf pour les commerces et leurs entrepôts attenants et pour les activités artisanales (garages et locaux) pour lesquels l'emprise totale des constructions peut atteindre 70%. » Cette règle favorise l'implantation d'activités en centre-bourg.

Le PLU ajoute que cette règle précédente ne s'applique pas dans le cas de l'aménagement ou du changement de destination de constructions dont l'emprise au sol excéderait celle autorisée dans la zone, l'emprise maximale autorisée se limitant alors à l'emprise existante de la construction. Cette règle a été ajoutée afin de ne pas dénaturer l'harmonie du centre-bourg.

Le PLU ajoute que l'article 9 ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif afin de faciliter leur implantation.

A l'article 10 qui concerne la hauteur maximale des constructions, le POS demandait, en zone UA, une hauteur ne devant pas dépasser 7 m à l'égout du toit, (soit R+1+C ou R+C). Cette règle vise à conserver dans le bourg des hauteurs équivalentes à celles des constructions existantes mais le PLU la reprend en parlant de hauteur relative au faîtage comme le demande la législation en vigueur, soit 10m au faîtage. De plus la législation ne permet plus de déterminer un nombre d'étages maximum : R+1+C ou R+C est donc supprimé ainsi que l'article limitant les combles aménageables à un étage.

Dans un souci de tenir compte du bâti existant, le PLU établit un régime dérogatoire : « Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions existantes dont la hauteur excède celle autorisée dans la zone. »

Le PLU limite la hauteur des annexes à 5 m au faîtage afin qu'elles répondent bien à leur définition d'annexe et qu'elles ne dénaturent pas l'harmonie du centre-bourg. Pour les annexes accolées aux habitations, le PLU autorise un dépassement d'1 m afin de permettre le stationnement de véhicules plus volumineux de type camping-car .

Le PLU comme le POS ne limite pas la hauteur pour les infrastructures et superstructures, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent afin de faciliter leur implantation.

Cependant les exceptions portant sur la reconstruction d'un bâtiment existant à la date de publication et détruit par sinistre est supprimée afin de limiter les dérogations au règlement.

L'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions comprend de nombreux éléments valables dans l'ensemble des zones urbaines mixtes (voir partie Règles communes). Elles se différencient par les prescriptions plus ou moins directives en ce qui concerne les toitures et les clôtures.

Toitures : Pour les couvertures de toit, la règle du POS est reprise : simplicité de volume et une unité de conception, matériaux (tuiles de Bourgogne, pente entre 40 et 45°). Pour les annexes, est repris du POS, le fait qu'elles puissent être couvertes par une « toiture avec une pente inférieure à la pente minimale autorisée, lorsque leur hauteur n'excède pas 3m. ». Ainsi le PLU recherche un équilibre entre harmonie et liberté dans le choix des volumes.

Le PLU ajoute que les annexes devront s'harmoniser en terme de matériau avec le bâtiment principal et les toitures des constructions avoisinantes.

Les toitures terrasses sont interdites comme au POS mais le PLU permet celles qui sont végétalisées.

Percements : les débords sont interdits comme au POS afin de s'harmoniser avec les façades traditionnelles. Il en est de même pour les proportions des percements qui doivent être de proportion verticale comme cela était inscrit au POS dans le but de s'harmoniser avec les constructions existantes.

Ouvertures du toit : Est ajoutée au PLU, une volonté d'harmoniser la toiture en ce qui concerne les proportions et nombres d'ouvertures de toit. Est repris du POS le choix limité des ouvertures de toit ainsi que leurs proportions verticales : lucarnes à deux pentes ou châssis de toit, la largeur des ouvertures de toit limitée à 80 cm et le nombre d'ouvertures en toiture est limité à une lucarne (ou un

châssis de toit dont le velux) par élément de 3m linéaire de long pan afin de conserver une harmonie des toitures. Le PLU précise que les lucarnes doivent respecter l'inclinaison des combles. Cet ajout permet de donner de beaux volumes aux toitures.

Clôtures : Le PLU ajoute que le grillage pourra être doublé de haie vive pour les clôtures sur voies afin de multiplier la présence du végétal dans le bourg. Le PLU précise que dans le cas d'un terrain en pente, le point de référence est le point médian. Ce point a été ajouté afin de faciliter l'application du règlement.

Pour les clôtures en limites séparatives, est repris du POS : les matériaux : treillage en bois ou grillage avec ou sans soubassement (20 cm au maximum). Le PLU précise plus la composition de la clôture afin de qualifier les clôtures en limites séparatives: les éléments et matériaux hétéroclites, comme les brise-vues - de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles, panneaux de bois préfabriqués-, les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, les grillages de type panneaux soudés rigides, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ainsi que les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées.

Enduits extérieurs, couleurs et matériaux : Le PLU reprend du POS que : « les façades et pignons seront traités, soit en pierre du pays, soit enduit en mortier gratté ou taloché et de teintes naturelles, à l'exclusion de tout autre matériau » et que « les menuiseries peintes doivent être de couleur non agressive (gris, gris-bleu, beige, tabac, vert-gris, lie de vin,...) ».

Le PLU autorise en UA, le bardage bois mais plus le métal ou le verre afin de donner une image qualitative au centre-bourg en utilisant uniquement des matériaux traditionnels. Le PLU ajoute un paragraphe sur l'importance de l'harmonie des ouvertures et les matériaux préconisés pour les menuiseries : le bois et l'aluminium.

Divers

Le PLU reprend du POS que l'aménagement des bâtiments existants à usage d'activités professionnelles devra se subordonner à des conditions particulières d'aspect extérieur, afin d'assurer leur intégration architecturale au sein du village.» Cet alinéa permet de préserver l'harmonie de la composition urbaine du bourg.

En complément des principes généraux, le PLU développe à l'article 12 des normes de stationnement spécifiques à chaque zone. Elles visent à adapter l'offre aux besoins de la construction, en fonction de son usage. Il est exigé la création d'au moins une place de stationnement par logement, avec des précisions pour prendre en compte le nombre d'occupants de la construction, que l'on estime lié à la surface de cette dernière :

Pour les constructions à usage d'habitation, le PLU exige

- 2 places de stationnement pour les logements inférieurs à 60 m² de SHON
- 3 places de stationnement pour les logements compris entre 60 m² et 120 m² de SHON
- au-delà de 120 m² de SHON : 3 places de stationnement et une place de stationnement supplémentaire par tranche de 60 m² de SHON supérieur à 120m².

Dans le cas de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage d'activités artisanales, de bureaux, de commerce : Il est exigé l'aménagement d'au moins une place de stationnement pour 40 m² de SHON.

Et pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier :

Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction avec un minimum d'1 place par chambre. Une note exprimant ces besoins sera jointe à la demande d'autorisation du droit des sols.

Le PLU toujours pour faciliter l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et parce que la diversité des cas possibles rend difficile l'imposition d'un nombre de places facilement calculable, aucune règle n'a été rédigée pour ce type d'usage.

L'article 13 qui indique les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations,

Dans le cas de construction neuve ou de reconstruction, afin de tenir compte de la forte densité du bourg, un faible pourcentage en pleine terre (20% de la superficie de la parcelle) est requis.

Dans le PLU, le coefficient d'occupation du sol (article 14) n'est pas réglementé tout comme au POS afin de faciliter une densification maximale comme le demande la loi. De plus l'article 13 garantit un pourcentage de pleine terre afin de tout de même limiter les sols imperméabilisés.

- **La zone UB les extensions récentes du village**

Cette zone se distingue de la zone UA centrale par sa densité plus faible, par son aspect plus aéré, où le végétal domine largement le minéral, par les implantations des constructions existantes et par les emprises au sol généralement constatées.

Les évolutions réglementaires principales de la zone UB

Dans **les articles 1 et 2 relatifs aux occupations et utilisations du sol**, le PLU est moins strict que le POS : Il conserve l'interdiction d'entrepôts et autorise comme au POS, les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et le logement. Le PLU autorise en plus l'installation de bureaux, d'activités artisanales, d'hôtels et de commerces. Le PLU a supprimé l'alinéa concernant les extensions en lisière de forêt vu que la zone UB n'englobe pas de lisière de forêt et la possibilité d'implanter des installations classées industrielles dans le bourg. Les activités industrielles doivent s'implanter dans des zones spécifiques afin de ne pas nuire aux habitants. A été supprimée la demande d'isolement acoustique pour les constructions situées dans le secteur affecté par le bruit. L'article concernant la reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre a été supprimé afin de limiter les exceptions au règlement. Les autres points du POS sont repris à l'article 2.

Enfin le PLU interdit comme le POS les entrepôts, les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent, les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre et les installations classées soumises à autorisation.

L'article 2 autorise avec des conditions particulières : les installations classées ou non destinées à abriter des activités agricoles, commerciales, artisanales et des bureaux à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat, que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les équipements d'infrastructures existants et que les constructions occupent une SHON au plus égale à 300 m. Cet alinéa empêche les constructions qui ne seraient pas adaptées à cette localisation de la zone UB. Mais le PLU comme le POS cherche à promouvoir la mixité des usages en n'interdisant pas les activités.

Le PLU, contrairement au POS ne limite pas la taille des extensions afin de faciliter la densification des parcelles et ainsi de limiter l'étalement urbain.

L'article 3 du PLU définit les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et les conditions d'accès aux voies ouvertes au public, qui s'imposent en cas de constructions ou d'aménagement. L'objet de ces règles est d'assurer la sécurité des accès aux parcelles constructibles. Les mêmes règles s'appliquent dans l'ensemble des zones urbaines mixtes, en zone UB comme en zone UA.

L'article 4 du PLU précise les conditions de desserte des terrains par les réseaux (eau potable, assainissement, électricité et télécommunications) Cet article indique les mêmes prescriptions pour l'ensemble des zones urbaines.

L'article 5 du PLU reprend le POS en ne définissant pas de superficie minimale des terrains constructibles. En effet, suite aux lois SRU et UH, une superficie minimale ne peut être justifiée que pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone ou pour des conditions d'assainissement. Le bourg d'Ury est en assainissement collectif.

L'article 6 du PLU réglemente l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, pour des raisons de sécurité et d'homogénéité du tissu urbain.

De manière générale, le PLU reprend le POS et ajoute que les constructions neuves pourront être établies à l'alignement ou en retrait. Ainsi, le PLU permet une densification plus importante des parcelles. Est supprimée la référence aux extensions de l'article, vu que la limitation des extensions a été supprimée. L'article 6 de la zone UB se différencie de celui de la zone UA en offrant une plus grande souplesse d'implantation.

L'article 7 du PLU régleme l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Le PLU reprend tous les alinéas du POS à l'exception d'un : celui faisant référence aux reconstructions après sinistre, toujours dans le but de limiter les exceptions au règlement.

Dans cette zone d'extension pavillonnaire, une grande souplesse est accordée : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit se faire soit sur les deux limites, soit sur une limite séparative latérale avec un retrait par rapport à l'autre limite, soit en retrait sur les deux limites séparatives.

Des règles indiquent cependant, comme en zone UA, la largeur minimale nécessaire pour le recul (au minimum 4 m, et supérieure à $D=H/2$, pour une façade latérale avec des vues secondaires et 8 m minimum si la façade latérale de la construction possède des vues principales.

Enfin le PLU ajoute que par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle, les constructions de toute nature, excepté les annexes, doivent s'implanter avec un retrait minimal de 5 m. Ainsi le PLU permet une densification plus importante des parcelles tout en préservant une certaine création.

L'article 9 relatif à l'emprise au sol des constructions reprend exactement les alinéas du POS : il est imposé que l'emprise au sol des constructions de toute nature n'excède pas 30% de la superficie du terrain pour les logements et 40% pour les activités. Cette limitation de densité vise à permettre la conservation d'un cadre verdoyant et l'implantation de nouvelles constructions en accord avec la densité actuelle de ce secteur.

A l'article 10 qui concerne la hauteur maximale des constructions, le POS demandait, en zone UB, une hauteur ne devant pas dépasser 5 m à l'égout du toit, (soit R+C). Cette règle vise à conserver dans la zone des hauteurs équivalentes à celles des constructions existantes mais le PLU la reprend en parlant de hauteur relative au faîtage comme le demande la législation en vigueur, soit 7m au faîtage. De plus la législation ne permet plus de déterminer un nombre d'étages maximum : R+C est donc supprimé ainsi que l'article limitant les combles aménageables à un étage.

Le PLU ajoute un alinéa limitant la hauteur des annexes à 5m au faîtage afin qu'elles répondent bien à leur définition d'annexe et qu'elles ne dénaturent pas l'harmonie de la zone.

Le PLU comme le POS ne limite pas la hauteur pour les infrastructures et superstructures, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent afin de faciliter leur implantation.

Cependant les exceptions portant sur la reconstruction d'un bâtiment existant à la date de publication et détruit par sinistre sont supprimées afin de limiter les dérogations au règlement.

L'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions comprend de nombreux éléments valables dans l'ensemble des zones urbaines mixtes (voir partie Règles communes). Elles se différencient par les prescriptions plus ou moins directives en ce qui concerne les toitures et les clôtures.

Toitures : Pour les couvertures de toit, la règle du POS est reprise : simplicité de volume et une unité de conception, matériaux (tuiles de Bourgogne, pente entre 35 et 45°). Pour les annexes, est repris du POS, le fait qu'elles puissent être couvertes par une « toiture avec une pente inférieure à la pente minimale autorisée, lorsque leur hauteur n'excède pas 3m. ». Ainsi le PLU recherche un équilibre entre harmonie et liberté dans le choix des volumes.

Le PLU ajoute que les annexes devront s'harmoniser en terme de matériau avec le bâtiment principal et les toitures des constructions avoisinantes.

Les toitures terrasses sont interdites comme au POS mais le PLU permet celles qui sont végétalisées. Est ajouté au PLU, un alinéa exigeant que pour les constructions à usages d'activités, le matériau de couverture doit se rapprocher au maximum de celui de la construction principale ou de celles environnantes. Ainsi le PLU cherche à améliorer l'intégration des constructions dédiées aux activités.

Ouvertures du toit : Est ajouté au PLU, une volonté d'harmoniser la toiture en ce qui concerne les proportions et nombres d'ouvertures de toit. Est repris du POS le choix limité des ouvertures de toit ainsi que leurs proportions verticales : lucarnes à deux pentes ou châssis de toit, la largeur des ouvertures de toit limitée à 80 cm et que le nombre d'ouvertures en toiture est limité à une lucarne (ou un châssis de toit dont le velux) par élément de 3m linéaire de long pan afin de conserver une harmonie des toitures.

Clôtures : Le PLU découpe cet article en deux sous-chapitres : clôtures sur voies et en limites séparatives dans lequel le détail de la composition des clôtures est décrit afin de qualifier ces clôtures : mur en pierre devant être surmonté d'un couronnement et dont la hauteur sera supérieure à

1,70 m ou muret inférieur à 0,60 m en pierre, surmonté de grilles simples à barreaudage vertical ou un grillage doublé de haie vive ou haie vive pour les clôtures sur voies.

Et pour les clôtures en limites séparatives : elles peuvent être constituées par un grillage avec ou sans soubassement, doublé d'une haie vive. Dans le cas, où il serait prévu un soubassement, celui-ci ne pourra excéder 0,20 m de hauteur. L'emploi de treillage en bois est autorisé.

Pour chaque sous-chapitre, une liste de type de matériaux interdits a été inscrite.

Le PLU ajoute aussi que dans le cas d'un terrain en pente pour les clôtures sur voies, le point de référence est le point médian. Ce point a été ajouté afin de faciliter l'application du règlement.

Enduits extérieurs, couleurs et matériaux : Le PLU reprend du POS que : « les façades et pignons seront traités, soit en pierre du pays, soit enduit en mortier gratté ou taloché et de teintes naturelles, à l'exclusion de tout autre matériau », que « seront tolérés le béton apparent (dont la mise en œuvre permet d'être laissé brut), le bois, le verre et le métal, si ces éléments rentrent dans une construction d'un apport architectural significatif et s'harmonisent avec les constructions voisines » et que l'usage en façade de faux pans de bois* (excepté les bardages bois), fausses briques, bardages métalliques et plastique, de produits verriers (en dehors des ouvertures), de bois de teinte naturelle ou vernis constituant un parement continu, de carrelage et de tous matériaux ou échantillonnage de matériaux hétéroclites et disparates non prévus à cet effet est interdit.

Le PLU ajoute que les encadrements de portes, de fenêtres et de lucarnes doivent faire l'objet d'un traitement spécifique et accordé de maçonnerie afin que les finitions soient travaillées avec soin, ce qui donne à une construction toute son élégance.

En ce qui concerne les annexes, le PLU exige que les murs et la toiture de celles-ci doivent être réalisés avec des matériaux semblables à la construction existante (le bois et le verre sont admis).

Le PLU durcit les exigences par rapport au POS tant en terme de matériaux, de couleurs que de formes préconisés pour les menuiseries (bois) que pour les teintes des enduits. Ainsi le PLU cherche à harmoniser l'extension du bourg avec le bourg en termes de teintes.

Est supprimé l'alinéa du POS tolérant des pentes de toit inférieures pour les annexes. Le PLU ne doit énumérer que les points d'obligation ou d'interdiction afin d'être plus concis et clair.

En complément des principes généraux, l'article 12 développe des normes de stationnement spécifiques à chaque zone. Elles visent à adapter l'offre aux besoins de la construction, en fonction de son usage. Pour les constructions à usage d'habitation, le POS demandait 2 places de stationnement au minimum pour 100m² de surface bâtie. Le PLU est plus précis en s'adaptant aux situations possibles.

Pour l'habitat, les règles sont semblables à celles de la zone UA, mais les seuils définis sont plus élevés, les habitations des extensions pavillonnaires étant généralement plus spacieuses pour le même nombre d'occupants : 2 places de stationnement pour les logements inférieurs à 80 m² de SHON, 3 places de stationnement pour les logements compris entre 80 m² et 120 m² de SHON et au delà de 120 m² de SHON: 3 places de stationnement et une place de stationnement supplémentaire par tranche de 50 m² de SHON supérieur à 120m².

Dans le cas de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.

Pour les autres constructions, les règles sont les mêmes que pour le secteur UA : pour les constructions à usage d'activités artisanales, de bureaux, de commerce : il est exigé l'aménagement d'au moins une place de stationnement pour 40 m² de SHON ; pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction avec un minimum d'1 place par chambre. Une note exprimant ces besoins sera jointe à la demande d'autorisation du droit des sols.

L'article 13 qui indique les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, reprend en plus des règles générales exposées précédemment et qui existaient déjà dans le règlement de la zone UB du POS, toutes les prescriptions du POS, citées ci-dessous sont reprises :

- 45% de pleine terre,
- un plan des plantations projetées annexé à la demande de permis de construire,
- La constitution de bandes paysagères plantées en fond de parcelles, en façade de terrain.
- Des rideaux de végétation masquant les installations, les dépôts et travaux divers
- La marge de recul des constructions traitée en espace paysager.

Dans le PLU, le coefficient d'occupation du sol (article 14) n'est pas réglementé. Les règles des articles 5 à 13 conditionnent les constructions afin d'offrir un potentiel constructible équivalent à celui offert par les règles de COS du POS, voire plus important.

- **La zone UX : zone d'activités**

Cette zone correspond aux sites d'activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux, hôtelières.

Les évolutions réglementaires principales de la zone UX

Dans **les articles 1 et 2 relatifs aux occupations et utilisations du sol**, le PLU est moins strict que le POS : Il lève la restriction sur les bureaux et autorise en plus l'installation d'activités d'artisanat, d'hôtels et de commerces, les entrepôts, les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et les industries. Le PLU interdit les activités agricoles tout comme au POS et en plus : les entrepôts non couverts, les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent, les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre. L'article concernant la reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre a été supprimé afin de limiter les exceptions au règlement. Les autres points du POS sont repris à l'article 2. Le PLU cherche à promouvoir la mixité des usages en permettant un maximum d'usages.

L'article 2 autorise avec des conditions particulières reprises du POS :

les logements de gardiennage, les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif à condition d'être liés ou nécessaires aux besoins du personnel des établissements autorisés dans la zone. Le PLU ajoute que l'aménagement des constructions et extensions existantes est autorisé afin de favoriser le renouvellement urbain et que les constructions à usage d'activités commerciales dans la limite de 500 m² SHON sont aussi autorisées afin de ne pas dénaturer le site naturel entourant cette zone.

Sont aussi reprises du POS, et soumises à des conditions : l'autorisation d'installations classées, les dépôts d'hydrocarbures, les constructions et installations nécessaires à la collecte et au transit de déchets ménagers et assimilés et les extensions des constructions.

L'article 3 du PLU définit les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et les conditions d'accès aux voies ouvertes au public, qui s'imposent en cas de constructions ou d'aménagement. L'objet de ces règles est d'assurer la sécurité des accès aux parcelles constructibles. Les mêmes règles s'appliquent dans l'ensemble des zones urbaines mixtes, en zone UX comme en zone UA. La zone UX dispose dans le PLU de trois alinéas supplémentaires : la largeur utile des voies est portée à 4m, seul un accès automobile est autorisé par terrain et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques. Ces trois points sont des adaptations au trafic de véhicules lourds. L'alinéa sur l'aménagement des carrefours était déjà présent au POS.

L'article 4 du PLU précise les conditions de desserte des terrains par les réseaux (eau potable, assainissement, électricité et télécommunications) Cet article indique les mêmes prescriptions pour l'ensemble des zones urbaines.

La zone UX comporte un alinéa supplémentaire qui était déjà présent dans le POS et qui s'adapte aux usages qui peuvent être faits dans son périmètre : Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à un pré-traitement et devra respecter les normes en vigueur.

L'article 5 du PLU reprend le POS en ne définissant pas de superficie minimale des terrains constructibles. En effet, suite aux lois SRU et UH, une superficie minimale ne peut être justifiée que pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone ou pour des conditions d'assainissement.

L'article 6 du PLU réglemente l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, pour des raisons de sécurité et d'homogénéité du tissu urbain.

De manière générale, le PLU reprend le POS : les constructions doivent être implantées en retrait des voies (10 m de recul), de 100 m de part et d'autre de l'axe de l'A6 et dans les autres cas de 5m. Des dérogations pourront être accordées pour les extensions.

L'article 7 du PLU réglemente l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Le PLU reprend tous les alinéas du POS : implantation en retrait ou en limite séparative, à 20 m minimum des limites extérieures des zones à vocation principale d'habitat adjacentes, à 3 m minimum des autres limites, implantation plus contraignante pour les établissements classés. Et ces dispositions ne s'appliquent pas aux infrastructures et superstructure dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m².

L'article 9 relatif à l'emprise au sol des constructions n'était pas réglementé au POS et l'est au PLU (80 % de la superficie du terrain) dans le but de densifier les parcelles de la zone UX afin de limiter l'étalement de cette zone.

A **l'article 10 qui concerne la hauteur maximale des constructions**, le POS demandait, en zone UX, une hauteur ne devant pas dépasser 8 m à l'égout du toit, (soit R+1+C). Cette règle vise à conserver dans la zone des hauteurs équivalentes à celles des constructions existantes mais le PLU la reprend en parlant de hauteur relative au faîtage comme le demande la législation en vigueur, soit 10m au faîtage. De plus la législation ne permet plus de déterminer un nombre d'étages maximum : R+1+C est donc supprimé.

Le PLU ajoute un alinéa limitant la hauteur des annexes à 5m au faîtage afin qu'elles répondent bien à leur définition d'annexe et qu'elles ne dénaturent pas l'harmonie de la zone.

Le PLU comme le POS ne limite pas la hauteur pour les infrastructures et superstructures.

L'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions de la zone UX se différencie des articles 11 des autres zones urbaines car il s'adapte aux usages de la zone.

Règles générales : Le PLU reprend du POS un alinéa qui va plus loin que pour les autres zones : en plus de s'intégrer, les constructions de la zone UX ne doivent pas nuire à l'environnement.

Afin de faciliter l'interprétation du règlement, le PLU ajoute que le « niveau 0 » de hauteur de la construction est calculé par rapport au terrain naturel et à l'axe central de la construction.

Les talutages extérieurs à l'emprise bâtie sont interdits. Le PLU va plus loin que le POS qui en limitait seulement la hauteur.

Clôtures : Le PLU reprend du POS la limitation de hauteur à 2m et l'exigence d'une bonne visibilité latérale. La référence à la loi régissant les enseignes est supprimée car il ne dépend pas du règlement du PLU. Le PLU précise la nature des clôtures afin qu'elles soient toutes de qualité : Les clôtures sur rue doivent être constituées soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage, soit d'aucune clôture.

Toitures : Le PLU reprend l'alinéa du POS : « Les bardages masquant les toitures doivent le faire sur toutes les façades » et ajoute que : « les toitures des constructions doivent être composées d'une toiture terrasse ou d'une toiture à faible pente ». Ainsi, le PLU oblige à qualifier un minimum les toitures des zones d'activités.

Enduits extérieurs, couleurs et matériaux :

Le PLU reprend les deux alinéas du POS : « L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (de types briques creuses, parpaings, etc...) est interdit. » et « Lorsque les façades sont traitées sous forme de bardage, celui-ci doit descendre jusqu'au sol. »

Le PLU ajoute un autre alinéa à propos des couleurs interdites car elles ne s'intègrent pas dans le paysage : l'interdiction des couleurs blanches, noires, vives ou brillantes.

L'alinéa du POS sur les couleurs autorisées est repris : « La couleur de revêtement des façades et des toitures doit être choisie dans les gammes de gris, d'ocre clair à brun ou de vert. La couleur dominante de la construction peut être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade ».

Enfin l'alinéa du POS à propos des extensions est repris : « Dans le cadre d'une extension de construction ou la réalisation d'une nouvelle construction, les murs et la toiture de celle-ci doivent être réalisés avec des matériaux semblables à la construction existante. »

En complément des principes généraux, l'article 12 développe des normes de stationnement spécifiques à chaque zone. Elles visent à adapter l'offre aux besoins de la construction, en fonction de son usage. Pour les Constructions à usage d'activités artisanales, industrielles, d'entrepôts, de commerce et de bureaux : Il est exigé l'aménagement d'au moins une place de stationnement pour 50m² de surface hors œuvre brute. Au POS, il était exigé 1 place pour un poids lourd pour 100 m². Le PLU reste dans les mêmes ordres de grandeur mais généralise à tous les véhicules.

L'article 13 qui indique les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, reprend en plus des règles générales exposées précédemment et qui existaient déjà dans le règlement de la zone UX du POS, toutes les prescriptions du POS, citées ci-dessous sont reprises :

- 5% de pleine terre, (chiffre plus petit que dans le POS afin de densifier la zone),
- un plan des plantations projetées annexé à la demande de permis de construire,
- La constitution de bandes paysagères plantées en fond de parcelles, en façade de terrain,...
- Des rideaux de végétation masquant les installations, les dépôts et travaux divers
- La marge de recul des constructions traitée en espace paysager.

IL est précisé que « les Espaces Boisés Classés ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 et R 130.1 et suivants du code de l'urbanisme. »

Dans le PLU, tout comme au POS, le coefficient d'occupation du sol (article 14) n'est pas réglementé. Les règles des articles 5 à 13 conditionnent les constructions afin d'offrir un potentiel constructible équivalent à celui offert par les règles de COS du POS, voire plus important.

• Les principales règles : tableau de synthèse : zones urbaines : UA et UB

	UA	UB
Art. 5 : Superficie minimum	Non réglementé	Non réglementé
Art. 6 : Implantation /emprise publique	A l'alignement En recul si justifié par constructions voisines	A l'alignement ou en retrait d'au moins 3 m ou égal à celui des constructions voisines
Art. 7 : Implantation /limites séparatives latérales	Sur au moins une limite séparative latérale (façade aveugle dans ce cas) Si recul, 3 m et $D=H/2$ au minimum (4 m si façade avec vues principales) recul minimum = $H/2$, avec un minimum de 1,5 m si façade aveugle ou avec vues secondaires; avec un minimum de 3 m si façade avec vues principales	soit en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales soit sur une limite séparative latérale et en retrait par rapport à l'autre limite séparative latérale. recul minimum = $H/2$, avec un minimum de 4 m si façade aveugle ou avec vues secondaires; avec un minimum de 8 m si façade avec vues principales
Art. 9 : Emprise au sol	50 % pour les commerces et leurs entrepôts attenants et pour les activités artisanales (garages et locaux) : 70%.	30 % Pour les commerces et de leurs dépôts attenants, et pour les activités artisanales : 40 %
Art. 10 : Hauteur max.	10 m et 5 m pour les annexes	7 m et 5 m pour les annexes
Art 12 : Stationnement	Habitat : 2 places de stationnement pour les logements inférieurs à 60 m ² de SHON, 3 places de stationnement pour les logements compris entre 60 m ² et 120 m ² de SHON et au-delà de 120 m ² : une place de stationnement par tranche de 60 m ² de SHON Commerces, bureaux, artisanat : 1 place pour 50 m ² de SHON Equipements, hôtel : selon les besoins (1 place par chambre minimum)	Habitat : 2 places de stationnement pour les logements inférieurs à 80 m ² de SHON, 3 places de stationnement pour les logements compris entre 80 m ² et 120 m ² de SHON et au delà de 120 m ² de SHON, une place de stationnement par 50 m ² de SHON supplémentaire. Commerces, bureaux, artisanat : 1 place pour 40 m ² de SHON Equipements, hôtel : selon les besoins (1 place par chambre minimum)
Art 13 : Espaces verts	20 % de pleine terre	45% de pleine terre
Art 14 : COS	Non réglementé	Non réglementé

3.2. LES ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser sont celles dans lesquelles l'insuffisante capacité des équipements publics collectifs ne permet pas d'admettre des constructions immédiatement ou en nombre important. La zone 1AU est une zone d'extension à court et moyen terme à vocation mixte, tandis que la zone 2AU est destinée à être urbanisée à long terme et à vocation mixte.

Dans une volonté de développement durable, une dérogation aux **articles 4 et 13** des zones à urbaniser peut être accordée pour des constructions intégrant la mise en place d'énergies renouvelables ou d'architecture innovante. D'autres dispositions pourront alors être retenues pour ces constructions lors de la demande de permis de construire.

Le règlement de la zone 1AU reprend en grande partie celui des zones urbaines mixtes de même typologie. Il permet de définir les attentes concernant cette zone qui n'est pas encore urbanisée, et ne pourra l'être que par une opération d'ensemble.

- **La zone 1AU**

La zone 1AU correspond à une zone à vocation d'habitat non entièrement ou pas équipée, destinée à recevoir les extensions futures de l'urbanisation en continuité avec les zones urbanisées existantes. L'aménagement de la zone est encadré par une orientation d'aménagement. Sur la commune d'Ury, la zone 1AU se situe entre le nord du bourg et le chemin de ronde, au lieu-dit « La mare à Soutry » dans lequel il est prévu de conserver un cœur d'îlot vert.

Suite à un relevé topographique, a été définie la longueur de la zone 1AU/2AU (en direction du Nord). Cette dernière correspond à une profondeur de 130 m pris depuis le sud-est de la zone qui permet de préserver des vues vers le massif forestier en étant décalé au sud du chemin de Ronde. Dans l'orientation spécifique d'aménagement, il est spécifié que dans la partie la plus basse (<110m pris depuis le sud-est de la zone), les constructions peuvent avoir une hauteur maximale de R+1 car le faitage sera moins perceptible en contre bas alors que sur la partie la plus haute (entre 110m et 120m pris depuis le sud-est de la zone), seule sera autorisée une hauteur des constructions avoisinant les 5m au faitage, soit R+c maximum. Ceci a pour objectif de préserver des cônes de vue vers la forêt depuis le centre bourg.

Cette zone était déjà classée en zone à urbaniser (NA) mais aussi en ND au POS pour sa partie nord. Sont comparées ci-après les évolutions entre le règlement de la zone NAh du POS pour sa partie sud et celui de la zone 1AU du PLU.

EXCEPTIONS ET MODALITES D'APPLICATION POUR LA ZONE 1AU

Afin de permettre une flexibilité pour l'établissement de constructions et installations nécessaires aux **services publics et d'intérêt collectif**, il est précisé que les dispositions du règlement de l'article 3 ne s'appliquent pas à ces constructions et installations. Il en est de même pour les dispositions de l'article 7 pour **les infrastructures et superstructures** dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m² et pour les dispositions de l'article 13 pour les infrastructures et superstructures.

Afin que les règles des articles 6, 7 et 9 s'appliquent à chacune des constructions, quel que soit la demande d'autorisation d'urbanisme et le type d'opération, il est précisé que, dans le cas d'opérations groupées et de lotissements, les règles doivent être appliquées à chacun des lots.

Le PLU contient aussi des orientations spécifiques d'aménagement pour la zone 1AU, qui contraignent l'aménageur au respect de certains principes (accès, espaces verts, ...)

Les évolutions réglementaires principales de la zone 1AU

Dans le POS, l'**article 1** rappelait des articles du code de l'urbanisme qui ont été supprimées afin qu'en cas de modification du code le PLU ne soit pas obsolète. L'article 2 du PLU autorise comme le POS les logements. Mais le PLU autorise aussi afin de diversifier les usages, les bureaux, les commerces, les services publics et d'intérêt collectif à condition qu'ils soient inclus dans le volume des constructions. Le classement en zone 1AU dans le PLU impose de même la réalisation d'une opération d'ensemble.

L'article 3 de la zone 1AU reprend du POS, que les voies doivent répondre aux normes de sécurité, qu'un terrain doit posséder un seul accès, que la largeur utile de la voie sera au moins de 4m, que l'accès se fait par la voie qui ne présente pas de risque, que des constructions pourraient être interdites si l'accès présente un risque du point de vue de la sécurité et des aménagements spéciaux pourront être demandés pour respecter les conditions de sécurité routière.

En ce qui concerne le sous-chapitre sur les voies, le PLU reprend les trois alinéas du POS (les voies doivent s'adapter aux usages qu'elles desservent, un aménagement des voies en impasse est imposé afin que les véhicules puissent se retourner et intégration des nouvelles voies à la circulation communale). Le PLU ajoute qu'« en cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci doivent présenter une largeur utile d'au moins 4 m et avoir moins 50m de long si elles desservent au plus 5 logements. » Cet alinéa permet de qualifier les voies de la future zone.

L'article 4 du PLU reprend des généralités concernant le **raccordement aux réseaux** déjà présentes dans le POS. **Cet article indique les mêmes prescriptions pour l'ensemble des zones urbaines.**

Pour l'eau potable, il précise que, au-delà du branchement au réseau de distribution, celui-ci doit présenter des caractéristiques suffisantes par rapport aux besoins de la construction.

Pour l'assainissement, le PLU fait référence au zonage d'assainissement, document qui précise les modalités de traitement des eaux usées et des eaux pluviales selon la localisation de la construction.

Il rappelle l'obligation d'assainissement des eaux usées : « Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduaires doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes, en limite du domaine public.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés, éliminées conformément à la réglementation en vigueur. »

Pour les eaux pluviales, le PLU rappelle la législation actuelle : l'obligation que les aménagements réalisés sur un terrain ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Il impose le déversement d'eaux pluviales via un branchement direct sur le réseau pluvial sauf en cas d'impossibilité technique où une infiltration sur la parcelle est autorisée.

Dans le souci d'un cadre de vie urbain agréable et d'une desserte sécurisée, le PLU reprend l'obligation d'une desserte en souterrain avec des câbles enterrés **pour l'électricité et les télécommunications**.

L'article 5 ne fixe pas de superficie minimale des terrains constructibles, l'aménagement de la zone 1AU étant envisagé avec le raccordement des constructions au réseau d'assainissement collectif du bourg.

L'article 6 du PLU réglemente l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, pour des raisons de sécurité et d'homogénéité du tissu urbain.

De manière générale, le PLU reprend le POS mais impose que les constructions neuves pourront être établies à l'alignement ou en retrait de 3m. Ainsi, le PLU permet une densification plus importante des parcelles en limitant à 3m au lieu de 5m le retrait et en proposant de pouvoir construire à l'alignement. Est aussi repris du POS que « L'implantation par rapport aux voies nouvelles internes à l'opération d'aménagement d'ensemble n'est soumise à aucune règle prédéterminée, mais sera arrêtée au vu de l'organisation générale de l'opération ».

L'article 7 du PLU réglemente l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Le PLU reprend les deux alinéas du POS.

Dans cette zone, une grande souplesse est accordée : les constructions doivent être implantées soit : en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales, soit sur au moins une limite séparative latérale, soit sur les deux limites séparatives latérales.

Des règles pour les limites séparatives latérales indiquent cependant, comme en zone UB, la largeur minimale nécessaire pour le recul (au minimum 4 m, et supérieure à $D=H/2$, pour une façade latérale avec des vues secondaires et 8 m minimum si la façade latérale de la construction possède des vues principales.)

L'article 8 du PLU, relatif à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, n'est plus réglementé à Ury. Le fait qu'il soit précisé que, dans le cas d'opérations groupées et de lotissements, les règles des articles 6, 7 et 9 doivent être appliquées à chacun des terrains lots, permet d'imposer des règles d'implantation quand plusieurs constructions sont sur la même propriété, sans faire appel à l'article 8.

L'article 9 relatif à l'emprise au sol des constructions est modifié par rapport à celui du POS : il est imposé que l'emprise au sol des constructions de toute nature n'excède pas 40% (au lieu de 30% dans le POS) de la superficie du terrain pour toute construction. Cette limitation de densité vise à permettre la conservation d'un cadre verdoyant dans la zone 1AU qui sert de transition entre le bourg et les espaces naturels.

L'article 10 qui réglemente la hauteur maximale des constructions du PLU impose que « La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel (point le plus bas du terrain) ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage. Et la hauteur des annexes* par rapport au terrain naturel ne doit pas excéder 5 mètres au faîtage. ». Le POS limitait toute construction à 5m à l'égout du toit avec des combles comportant au plus un étage. Le PLU permet de densifier la zone tout en respectant une harmonie avec les hauteurs avoisinantes existantes.

Dans l'Orientation d'Aménagement spécifique est spécifiée une limitation des hauteurs en fonction de la topographie du terrain.

L'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions reprend en majorité les prescriptions du POS qui sont complétées dans le PLU, avec l'ajout d'éléments sur les hauteurs, les constructions innovantes, les matériaux des clôtures, l'autorisation de toitures terrasse végétalisées, les souches des cheminées,....

- a) Règles générales :** Le PLU reprend du POS l'importance d'un aspect compatible avec le caractère régional, le site et le paysage et d'une construction qui respecte le caractère des lieux avoisinants. Il précise que cette règle s'applique à l'ensemble du bâtiment, visible ou non de la voie publique, et que les nouvelles constructions doivent s'harmoniser avec l'existant, en ce qui concerne les hauteurs, les toitures et l'ordonnance architecturale. Dans un même objectif, les annexes doivent être traitées de la même manière que le bâtiment principal. Sont aussi indiquées des généralités valables pour toutes les zones : « Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue du bourg, ni à l'harmonie des perceptions visuelles. » Le PLU ajoutent que la hauteur du nouveau bâti doit s'harmoniser avec les constructions mitoyennes et que les fenêtres des façades doivent être à dominante verticale et de dimensions plus hautes que larges. Ainsi le PLU insiste sur l'intégration des nouvelles constructions dans le bourg. Le terrain de la zone 1AU est en pente. Afin que l'interprétation du règlement soit évidente, le PLU précise que le « niveau 0 » de hauteur de la construction est calculé par rapport au terrain naturel et à l'axe central de la construction.
- b) Volumes et percements :** tous les alinéas sont repris du POS : autorisation de sous-sols, débords interdits sur la façade principale, qualification des portes de garage et celle des volets.
- c) Toitures :** Pour les couvertures de toit, la règle du POS est reprise : simplicité de volume et une unité de conception, matériaux (tuiles de Bourgogne, pente entre 40 et 45°). Pour les annexes, est repris du POS, le fait qu'elles doivent être couvertes par un matériau de même nature et qu'elles soient en harmonie avec les toitures avoisinantes. Les toitures terrasses sont interdites comme au POS mais le PLU permet celles qui sont végétalisées. Est aussi repris du POS, l'alinéa sur l'éclairage éventuel des combles qui précise qu'il doit être assuré par : « des ouvertures en lucarne à fronton ou à croupe ou des châssis de toit. La somme des largeurs ne devra pas excéder le tiers de la longueur de la toiture. » Enfin, le PLU reprend l'exception du POS concernant les cas d'adjonction à une construction. La zone 1AU jouxte le bourg et dans ce cadre, les nouvelles constructions devront s'intégrer au mieux dans le contexte existant.
- d) Enduits extérieurs, couleurs et matériaux :** Le POS contenait déjà des règles très précises sur les matériaux des façades et des pignons qui sont reprises dans le PLU. Le POS interdisait l'usage en façade de faux pans de bois* (excepté le bardage bois), fausses briques, bardages métalliques et plastique, de produits verriers (en dehors des ouvertures), de bois de teinte naturelle ou vernis constituant un parement continu, de carrelage et de tous matériaux ou échantillonnage de matériaux hétéroclites et disparates non prévus à cet effet. Le PLU ajoute par rapport au POS un renvoi vers les annexes pour les teintes des enduits extérieurs et reprend pour les menuiseries et les ferronneries le renvoi vers les annexes.
Le PLU interdit en plus l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (de types briques creuses, parpaings, etc.) afin de qualifier les nouvelles constructions.
Le PLU reprend du POS que les façades et pignons soient traités en pierre ou briques ou enduit et ajoute que les annexes soient réalisées dans des matériaux semblables afin de promouvoir une harmonie dans la composition architecturale.
Enfin le PLU reprend du Pos que toutes ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction ou d'harmonisation avec une construction existante en bon état afin que le la future construction s'intègre au mieux dans le bourg puisque la zone 1AU se situe en bordure du bourg.
- e) Clôtures :** Le PLU reprend les quatre alinéas du POS concernant les clôtures (harmonie, composition de la clôture, matériaux et hauteur). Le PLU complète la liste des types de matériaux interdits (les éléments et matériaux hétéroclites, les murs constitués de plaques pleines entre

poteaux, les grillages de type panneaux soudés rigides, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ainsi que les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées, les panneaux préfabriqués de ciment moulé ou de briques maintenues par des fers et non revêtus) et exige une composition simple des clôtures se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel.

- f) **Divers** : tous les alinéas du POS sont repris à propos des citernes qui doivent être invisibles, des vérandas qui doivent être bien intégrées, de la qualification des grilles, du fait que les paraboles doivent être invisibles et que les volutes « à l'espagnole » sont interdites. Le PLU ajoute un alinéa à propos des souches de cheminée sur les faitages qui doivent s'intégrer de façon harmonieuse au bâti existant.

Le PLU précise à l'article 12 des principes relatifs au stationnement, pour l'ensemble des zones urbaines. Il reprend du POS l'indication qui vise à éviter le stationnement des véhicules sur l'espace public : « Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique. » Le PLU rappelle aussi l'obligation de respect des prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes des stationnements pour les personnes handicapées et à mobilité réduite.

Il reprend un autre point du POS : que la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

En complément des principes généraux, l'article 12 développe des normes de stationnement spécifiques à la zone 1AU. Elles visent à adapter l'offre aux besoins de la construction, en fonction de son usage. Pour les constructions à usage d'habitation, le POS demandait 2 places de stationnement au minimum pour 100m² de surface bâtie. Le PLU est plus précis en s'adaptant aux situations possibles.

Pour l'habitat, les règles sont semblables à celles de la zone UA car la volonté de la zone 1AU est de créer une zone relativement dense qui se rapprocherait de la densité de la zone UA :

- 2 places de stationnement pour les logements inférieurs à 60 m² de SHON
- 3 places de stationnement pour les logements compris entre 60 m² et 120 m² de SHON
- au-delà de 120 m² de SHON : 3 places de stationnement et une place de stationnement supplémentaire par tranche de 60 m² de SHON supérieur à 120m².

Dans le cas de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.

L'article 13 qui indique les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, reprend tous les alinéas du POS, citées ci-dessous :

- 45% de pleine terre,
- un plan des plantations projetées annexé à la demande de permis de construire,
- La constitution de bandes paysagères plantées en fond de parcelles, en façade de terrain.
- Des rideaux de végétation masquant les installations, les dépôts et travaux divers
- La marge de recul des constructions traitée en espace paysager.
- tenir compte dans la mesure du possible, des plantations qui ont pu être faites sur les fonds voisins de façon à assurer une continuité pour les fonds mitoyens.
- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places.

L'article 14 n'est pas réglementé tout comme au POS.

- **La zone 2AU**

La zone 2AU est une zone à urbaniser insuffisamment équipée en termes de réseaux. Elle est destinée à être urbanisée à long terme sous la forme d'une opération d'ensemble, après modification du PLU. Sa vocation est de recevoir des habitations en continuité avec les zones urbanisées existantes.

La zone 2AU est située entre le nord du bourg et le chemin de ronde, au lieu-dit « La mare à Soutry ».

Seul l'article 1, permettant d'identifier le type d'occupation voulu pour la zone, et les articles 6 et 7, obligatoires, sont réglementés pour la zone 2AU. La modification de PLU qui sera effectuée pour rendre la zone urbanisable en la classant en zone 1AU permettra de définir les articles non réglementés ici.

Cette zone était déjà classée en zone à urbaniser (NA) mais aussi en ND au POS pour sa partie nord. Sont comparées ci-après les évolutions entre le règlement de la zone NAh du POS pour sa partie sud et celui de la zone 2AU du PLU.

Les évolutions réglementaires principales de la zone 2AU

Dans le POS, l'article 1 rappelait des articles du code de l'urbanisme qui ont été supprimées afin qu'en cas de modification du code le PLU ne soit pas obsolète. Le PLU n'interdit pas les logements, les bureaux, les commerces et les services publics et d'intérêt collectif afin de pouvoir diversifier les usages. Le classement en zone 2AU dans le PLU impose de même la réalisation d'une opération d'ensemble.

L'article 6 du PLU réglemente l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, pour des raisons de sécurité et d'homogénéité du tissu urbain.

De manière générale, le PLU reprend le POS mais impose que les constructions neuves pourront être établies à l'alignement ou en retrait de 3m. Ainsi, le PLU permet une densification plus importante des parcelles en limitant à 3m au lieu de 5m le retrait et en proposant de pouvoir construire à l'alignement. Est aussi repris du POS que « L'implantation par rapport aux voies nouvelles internes à l'opération d'aménagement d'ensemble n'est soumise à aucune règle prédéterminée, mais sera arrêtée au vu de l'organisation générale de l'opération ».

L'article 7 du PLU réglemente l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Le PLU reprend les deux alinéas du POS.

Dans cette zone, une grande souplesse est accordée : les constructions doivent être implantées soit : en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales, soit sur au moins une limite séparative latérale, soit sur les deux limites séparatives latérales.

Des règles pour les limites séparatives latérales indiquent cependant, comme en zone UB, la largeur minimale nécessaire pour le recul (au minimum 4 m, et supérieure à $D=H/2$, pour une façade latérale avec des vues secondaires et 8 m minimum si la façade latérale de la construction possède des vues principales.)

- **Les principales règles : tableau de synthèse : zones à urbaniser**

	1AU	2AU
Art. 5 : Superficie minimum	Non réglementé	Non réglementé
Art. 6 : Implantation /emprise publique	à l'alignement ou avec un recul de 3 m minimum de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue	à l'alignement ou avec un recul de 3 m minimum de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue
Art. 7 : Implantation /limites séparatives latérales	en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales, sur au moins une limite séparative latérale. Sur les deux limites séparatives latérales. recul minimum = $H/2$, avec un minimum de 4 m si façade aveugle ou avec	en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales, sur au moins une limite séparative latérale. Sur les deux limites séparatives latérales. recul minimum = $H/2$, avec un minimum de 4 m si façade aveugle ou avec vues secondaires; avec un minimum

	vues secondaires; avec un minimum de 8 m si façade avec vues principales.	de 8 m si façade avec vues principales.
Art. 9 : Emprise au sol	40 %	Non réglementé
Art. 10 : Hauteur max.	9 m	Non réglementé
Art 12 : Stationnement	Habitat : 2 places de stationnement pour les logements inférieurs à 60 m ² de SHON 3 places de stationnement pour les logements compris entre 60 m ² et 120 m ² de SHON au-delà de 120 m ² de SHON : 3 places de stationnement et une place de stationnement supplémentaire par tranche de 60 m ² de SHON supérieur à 120m ² .	Non réglementé
Art 13 : Espaces verts	45% de pleine terre Bande boisée en fond de parcelle,...	Non réglementé
Art 14 : COS	Non réglementé	Non réglementé

3.3. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Les zones naturelles et forestières correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N correspond aux secteurs boisés et leurs abords, aux zones humides, aux secteurs de transition entre la forêt et le bourg, (au nord et à l'est du bourg) et au lieu-dit de « La Cure » aux contraintes de sol et paysagères fortes dont la conservation comme milieu d'intérêt paysager, historique ou écologique est recherchée.

Tandis que le POS figurait l'ensemble de ces espaces dans une zone naturelle ND avec deux secteurs, l'un dédié à l'extension de la zone hôtelière située en bordure de la forêt et l'autre voué aux équipements légers de sports et loisirs. Le PLU d'Ury assure un découpage plus fin avec une zone N et six secteurs, visant à adapter le règlement aux occupations du sol de chaque secteur, tout en conservant un souci de protection forte pour l'ensemble.

- Un **zonage N** strict est instauré sur la plus grande partie des espaces situés au nord du bourg. Il vise à protéger ces espaces naturels de toute construction. Un tel zonage est aussi instauré pour le secteur de la Cure, classé dans le POS en Nax. Dans le PLU, il a été préféré de concentrer les activités en entrée de bourg dans la continuité de la zone d'activités existante, proche de l'accès de l'autoroute A6. Ce zonage vise à conserver une coupure d'urbanisation entre la forêt et le bourg d'Ury.
- Un **zonage Nc** qui correspond aux zones destinées aux équipements liés à l'eau (station d'épuration,...) et qui remplace le secteur NCc.

- Un **zonage Nd** qui correspond aux emprises destinées aux hôtels et qui se substitue à la zone UX du POS pour la zone hôtelière et au secteur NDb du POS pour les extensions de la zone hôtelière située en bordure de la forêt,
- Un **zonage Ne** qui correspond aux zones d'équipements légers de sports et loisirs (ND1 au POS)
- Un **zonage Nf** qui correspond aux zones hippiques, classées au POS en NCb (sièges d'exploitations agricoles ou équipements)
- Un **zonage Nh** est appliqué sur les constructions isolées afin d'attester d'une volonté de préservation des espaces naturels alentour.
- Et le secteur **Np, classé au POS en** qui correspond à l'emprise utilisée pour l'exploitation de l'autoroute A6.

REGLES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Pour l'ensemble des zones naturelles, afin de permettre une flexibilité pour l'établissement de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il est précisé que les dispositions du règlement des articles 3, 4, 6, 10, 11, 12 et 13 ne s'appliquent pas à ces constructions et installations.

Pour l'ensemble des zones naturelles, afin de permettre une flexibilité pour des constructions intégrant la mise en place d'énergies renouvelables ou la réalisation de construction d'architecture innovante, il est précisé à l'article 13 que d'autres dispositions pourront être retenues lors de la demande et de l'instruction du permis de construire ou de l'autorisation d'urbanisme.

L'article 1 interdit toutes les constructions et installations qui ne sont pas explicitement autorisées à l'article 2, et notamment les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre, les campings, caravanings et dépôts de caravanes et toute construction dans la bande des 50 m de protection de la lisière des bois et massifs boisés de plus de 100 hectares. Le POS autorisait des extensions. Le PLU cherche à protéger sans demi-mesure la forêt et ses abords.

L'article 2 définit ensuite les conditions précises à respecter pour les occupations du sol autorisées.

Seuls, les travaux, ouvrages liés à l'exploitation forestière sont autorisés dans toute la zone N et dans tous les secteurs de cette zone. Le POS parlait de coupes et abattages d'arbres.

Le POS s'inscrivait dans une même optique, mais l'absence d'un découpage précis en différents secteurs entraînait une protection moins forte par endroits. Le PLU supprime deux d'alinéas du POS: extrait du Code de l'urbanisme relatif à l'édification des clôtures et décret sur l'isolement acoustique. Le PLU reprend du POS mais l'exprime de manière implicite que l'agriculture et l'élevage, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés.

A l'article 2, a été ajouté un paragraphe concernant des Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger » et « plantations d'alignement »

« Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les élagages d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace paysager à protéger » ou de « plantations d'alignement » sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie de l'arbre ou du bouquet d'arbres.

Sans préjudice des dispositions générales édictées ci-avant et dans le respect des conditions édictées à l'article 13, l'abattage d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace paysager à protéger » ou de « plantations d'alignement » est autorisé. »

L'article 3 du PLU, relatif aux conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public reprend des généralités concernant les accès déjà présentes dans le POS. Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. De plus, pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Une largeur minimum pour les nouveaux

accès, fixée à 4 m, pour permettre le passage d'un véhicule de service, un aménagement permettant de se retourner en cas d'impasse et une possible limitation du nombre d'accès au regard de la sécurité sont des alinéas repris du POS.

En ce qui concerne le sous-chapitre sur les voies, le PLU ajoute par rapport au POS que :

- lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre ;
- des aménagements peuvent être imposés afin de respecter les conditions de sécurité,
- les voies doivent s'adapter aux usages qu'elles desservent,
- des conditions particulières pourront être imposées dans le cas de création de voie de desserte et les carrefours doivent être aménagés pour des poids lourds.

Le PLU cherche à instaurer des conditions maximales de sécurité.

L'article 4 du PLU reprend des généralités concernant le **raccordement aux réseaux** déjà présentes dans le POS. **Pour l'eau potable**, il précise que toute construction qui utilise de l'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Pour l'assainissement, le PLU fait référence au zonage d'assainissement, document qui précise les modalités de traitement des eaux usées et des eaux pluviales selon la localisation de la construction.

Il reprend du POS, l'obligation d'assainissement des eaux usées : « Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. En tout état de cause, indépendamment de l'épuration de ces eaux, il conviendra de solliciter une autorisation de rejet auprès du gestionnaire concerné. »

Et le PLU complète en ajoutant « Toute nouvelle construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés, éliminées conformément à la réglementation en vigueur.

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à un pré-traitement et devra respecter les normes en vigueur. »

Ainsi le PLU précise les modalités du système d'assainissement afin de protéger les zones naturelles de tout rejet sauvage.

Pour les eaux pluviales, le PLU reprend du POS la législation actuelle, c'est à dire que « les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. »

Le PLU ajoute que toute construction doit être raccordé au réseau public, que si le raccordement ne peut s'effectuer en raison soit de l'éloignement du réseau, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales doivent être traitées dans la parcelle et enfin que le rejet des eaux pluviales en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Ces trois alinéas ont été ajoutés afin de préserver les zones naturelles de tout surplus d'eaux pluviales dues aux zones imperméabilisées.

Dans le souci d'un cadre de vie agréable et d'une desserte sécurisée, le PLU reprend l'obligation d'une desserte en souterrain avec des câbles enterrés **pour l'électricité et les télécommunications**.

L'article 5 du PLU ne définit pas de superficie minimale des terrains constructibles et reprend le POS. En effet, suite aux lois SRU et UH, une superficie minimale ne peut être justifiée que pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone ou pour des conditions d'assainissement. Or des secteurs bien délimités voire des emprises au sol ou des limites de SHON ont été définis pour fortement limiter les constructions en zone N.

Dans la zone N, **l'article 6** précise que l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit se faire en retrait de 10 m minimum, de 10 m pour les routes départementales, autres que la RD 152 et en retrait de 75 m par rapport à l'axe de la voie de la RD 152. Ces reculs étaient déjà inscrits au POS, auxquels est ajouté un retrait de 100 m par rapport à l'axe de la voie de l'A6, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics. Le PLU ajoute que : « dans le cadre

d'extension de construction existante, celle-ci doit être réalisée dans le prolongement de la façade principale existante en respectant le retrait existant par rapport à la voirie ou à l'arrière de la construction.» afin d'éviter des retraits variés et de dessiner un alignement net.

L'article 7 reprend les deux alinéas du POS : recul au minimum de la moitié de la hauteur de la façade, avec un minimum de 8 mètres, des limites séparatives et implantation des constructions en recul de 30 m par rapport aux espaces boisés classés. Cet article a ici été rédigé dans le but de préserver les zones naturelles.

L'article 8 du PLU, relatif à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, n'est plus réglementé à Ury. Le POS demandait en zone ND une distance d'au moins 8 m entre les constructions indépendantes les unes des autres. Les constructions situées en zone N étant généralement isolées les unes des autres, cette règle n'est plus nécessaire et permet de densifier sur une parcelle.

L'article 10 qui réglemente la hauteur maximale des constructions du PLU impose que la hauteur des constructions n'excède pas 7 mètres au faitage et 5 mètres au faitage, pour les annexes.». Le POS limitait toute construction à 3m à l'égout du toit avec des combles comportant au plus un étage. Le PLU reprend le Pos et adapte juste la formulation à la réglementation actuelle.

L'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions développe de nombreux éléments valables dans l'ensemble de la zone N, précisés ci-après. Les prescriptions du POS ont été dans leur grande partie reprises et complétées dans le PLU, avec l'ajout d'éléments sur le bâti remarquable, les matériaux, ... et la liste des bâtiments remarquables au titre de l'article L123-1-7.

- a) **Règles générales** : Le PLU reprend du POS que les constructions ne doivent pas porter atteinte aux paysages, qu'elles doivent tenir compte de l'ordonnancement des constructions voisines et qu'il est demandé une unité d'aspect aux constructions. Le PLU ajoute un alinéa sur la référence du niveau zéro à prendre en compte pour la hauteur des constructions.
- b) **Bâtiments remarquables** : Comme le permet l'article L123-1-7 du Code de l'urbanisme, des constructions et éléments remarquables ont été identifiés comme présentant un intérêt patrimonial au plan de zonage, et sont référencés dans le règlement du PLU. Pour ces constructions répertoriées, afin que la commune possède un meilleur contrôle de leur évolution, toute modification doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme et un permis de démolir est nécessaire préalablement à la destruction du bâtiment.
- c) **Toitures** : Le PLU reprend exactement les dispositions du POS : simplicité de volumes, pente entre 30 et 40°, toitures terrasses interdites, éclairement assuré par des lucarnes définies, tuiles uniquement et exception en cas d'adjonction à une construction existante.
- d) **Volumes/Percements** : Les débords comme au POS sont interdits.
- e) **Enduits extérieurs, couleurs et matériaux** : Le PLU revoit la rédaction du POS en la clarifiant mais reprend les alinéas du POS : matériaux interdits et permis et extensions et annexes identiques au bâti principal, ... Le PLU ajoute que « les encadrements de portes, de fenêtres et de lucarnes doivent faire l'objet d'un traitement spécifique et accordé de maçonnerie.» afin que les détails architecturaux soient traités de manière soignée. IL précise aussi que les teintes blanches et noires sont interdites ainsi que les brillantes ou vives afin que le bâti s'insère au mieux dans les paysages naturels.
- f) **Clôtures** : Le PLU reprend l'ensemble des règles du POS concernant les clôtures : matériaux autorisés et hauteur. Le PLU ajoute que les clôtures doivent être en harmonie avec les constructions, reprenant tant que possible le caractère traditionnel afin que les nouvelles clôtures s'intègrent au mieux dans le paysage. Une liste de type des matériaux interdits est aussi ajoutée afin de qualifier autant que possible les clôtures s'inscrivant dans les zones naturelles.
- g) **Divers** : Le PLU reprend tous les éléments du POS (citernes non visibles, vérandas conçues en harmonie, pente inférieure tolérée pour les vérandas, prescriptions pour les grilles, et volutes à l'espagnole interdites) et ajoute deux alinéas sur l'intégration des souches de cheminée et les

antennes paraboliques ainsi qu'un point sur les conditions particulières sur l'aspect extérieur des bâtis existants d'activités. Le PLU cherche avec ce dernier paragraphe à améliorer l'intégration du bâti existant.

Concernant l'**article 12**, Le PLU reprend les deux alinéas du POS : le stationnement doit correspondre aux besoins de l'usage de la construction et la superficie pour le stationnement d'un véhicule.

A l'article 13 a été ajouté un paragraphe précisant les dispositions particulières pour les Espaces Paysagers à Protéger : Tout individu du monde végétal abattu au sein d'un « espace paysager à protéger », après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2, doit être remplacé, sur le site, par un nouvel individu d'une circonférence au moins égale à 18 – 20 cm mesurés à 1 m du sol et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.

Pour les arbres abattus situés dans les 10 premiers mètres comptés à partir de la limite d'emprise d'un « espace paysager à protéger », la replantation doit être effectuée à l'intérieur de cette bande de 10 mètres.

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

Les plantations d'alignement repérées au plan de zonage doivent être préservées.

Les évolutions réglementaires principales de la zone N et de ses secteurs

- **La zone N**

La **zone N** stricte correspond aux secteurs boisés et leurs abords, aux zones humides, aux secteurs de transition entre la forêt et le plateau (au nord et à l'est du bourg), au nord de la zone d'extension de la Mare à Soutry et au lieu-dit « La Cure ». Enfin le « Bois joli » situé en centre-ville est classé en N. Ce bois est en effet un poumon vert au cœur du bourg (voir photo ci-dessous).



Photo aérienne du Bois joli (source Géoportail)

Les constructions étant très limitées, les **articles 9, 13 et 14** ne précisent pas de règles particulières.

- **Le secteur Nc**

L'article 2 reprend dans sa totalité l'article du secteur NCc du POS qui correspond au secteur Nc du PLU (« Dans la bande des 50 m de protection de la lisière des bois et massifs boisés de plus de 100 hectares, ne sont autorisées que les extensions directement accolées aux constructions existantes, dans la limite de 15% de la surface de la SHON et les extensions des constructions existantes ne doivent pas conduire à un accroissement de plus de 25% d'emprise au sol comptée à la date à laquelle le PLU est opposable. »)

Le PLU complète l'article en limitant les constructions et installations techniques d'intérêt collectif lié à l'eau dans la limite de 50% de la superficie du terrain afin de limiter les constructions en zone N.

L'article 9 du secteur Nc limite contrairement au POS, l'emprise au sol des constructions : « L'aménagement ou l'extension des constructions existantes sont autorisés dans la limite de 25% de SHON supplémentaire comptés par rapport à l'emprise comptée à la date à partir de laquelle le PLU est opposable. »

L'article 14 limite contrairement au POS, le COS à 0,05 pour le secteur Nc afin de limiter la consommation des espaces naturels.

- **Le secteur Nd**

L'article 2 du PLU reprend du POS que des aménagements du secteur hôtelier peuvent être faits dont les constructions liées au gardiennage. Le PLU limite la surface des extensions des constructions existantes à 30% de l'emprise au sol afin de limiter la consommation des espaces non bâtis.

Ce pourcentage est repris à **l'article 9**. Le POS limitait à 10% l'emprise totale des constructions par rapport à l'unité foncière.

L'article 13 du PLU reprend celui du POS : « Les espaces libres de constructions et de circulation doivent représenter au moins 50 % de la superficie de la propriété, que tous les aménagements légers de surface soient accompagnés obligatoirement d'un traitement paysager, que les plantations existantes soient conservées et que les surfaces réservées au stationnement soient plantées à raison d'un arbre de haute tige pour au moins deux places. »

L'article 14 limite contrairement au POS, le COS à 0,05 pour le secteur Nd afin de limiter la consommation des espaces naturels.

- **Le secteur Ne**

L'article 1 n'interdit pas les caravanes isolées constituant un habitat permanent en secteur Ne car comme le prévoit la loi, au moins un secteur du zonage ne doit pas interdire aux gens du voyage de pouvoir s'installer sur la commune.

L'article 2 du PLU reprend les trois alinéas du POS : les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif liées au sport et aux loisirs, les installations légères et démontables liées aux activités de détente et de plein air à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances et qu'elles soient compatibles avec la préservation du caractère naturel du site et les constructions et les annexes nécessaires pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur le terrain.

Mais le PLU ajoute que les équipements seront limités à 100 m² de SHON afin de consommer le strict minimum d'espaces naturels.

L'article 9 reprend la limitation de l'article 2 qui comparée à celle du POS : 10% de l'unité foncière est plus stricte au vu de la grande taille des parcelles du secteur Ne.

L'article 13 du PLU reprend celui du POS : « Les espaces libres de constructions et de circulation doivent représenter au moins 50 % de la superficie de la propriété, que tous les aménagements légers

de surface soient accompagnés obligatoirement d'un traitement paysager, que les plantations existantes soient conservées et que les surfaces réservées au stationnement soient plantées à raison d'un arbre de haute tige pour au moins deux places. »

Et l'**article 14** limite contrairement au POS, le COS à 0,05 pour le secteur Ne afin de limiter la consommation des espaces naturels.

- **Le secteur Nf**

Les activités hippiques étaient incluses dans le POS en secteur NCb qui regroupait les sièges d'exploitation et des équipements. L'**article 2** du PLU permet des extensions et transformations de bâtiments à condition qu'elles soient liées à des activités hippiques et dans la limite de 30% de la SHON comptée à la date à partir de laquelle le PLU est opposable et des installations légères et démontables liées aux activités hippiques à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances et qu'elles soient compatibles avec la préservation du caractère naturel du site.

Ainsi à la différence du POS, le PLU cadre les constructions de ce secteur afin de limiter le mitage des espaces naturels.

L'**article 9** reprend la limite imposée à l'article 2.

Et l'**article 14** limite contrairement au POS, le COS à 0,05 pour le secteur Nf afin de limiter la consommation des espaces naturels.

- **Le secteur Nh**

Le **secteur Nh** correspond aux constructions isolées dans la zone N : un secteur se situe à l'ouest du bourg, au lieu dit « La Violette », un autre à l'extrémité ouest de la commune, au lieu dit « les Plaquières », un troisième, à l'est du bourg, au lieu dit « Corne de biche » et le dernier au nord-est du bourg.

La création d'un tel **secteur Nh** découle de l'application de l'article L123-4 du code de l'urbanisme permettant d'accueillir en zone naturelle et forestière, dans des secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées, des constructions à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et des paysages. Elle vise à enrayer les phénomènes de « mitage » de l'espace naturel et agricole tout en permettant l'évolution des bâtiments existants.

Les articles 1 et 2 possèdent une plus grande souplesse qu'en zone N strict, afin de s'adapter à la présence de constructions sur ces petits secteurs précisément délimités.

Le PLU reprend l'article 1 de la zone ND du POS, en revoit sa rédaction qui était ambiguë et ajoute un paragraphe à propos des annexes.

Sont autorisées dans le secteur Nh des possibilités d'évolution limitée des constructions existantes : Pour les constructions à usage d'habitat ou d'hébergement hôtelier : l'aménagement ou l'extension des constructions existantes est limité à 20 % d'emprise au sol supplémentaire comptés par rapport à l'emprise à la date à partir de laquelle le PLU est opposable et pour la création d'annexes d'une surface inférieure à 20 m² de SHON, elles doivent être situées à une distance maximum de 10 m de la construction existante.

L'**article 9** reprend l'article 2 du PLU. Pour rappel, le POS ne limitait pas l'emprise des constructions. Le PLU souhaite protéger les zones naturelles du mitage en limitant l'emprise au sol des constructions.

L'**article 10** limite la hauteur des constructions à 9 m, ce qui permet l'établissement d'une maison d'exploitant avec un rez-de-chaussée et des combles aménagés. Cette règle vise à limiter l'emprise visuelle des constructions sur l'environnement naturel. Pour les extensions, dans un but de bonne intégration, leur hauteur ne doit pas dépasser celle de l'existant.

L'**article 13** du POS n'était pas règlement pour ce secteur. Le PLU donne des prescriptions spécifiques :

- Les espaces libres de constructions et de circulation doivent représenter au moins 45 % de la superficie de la propriété.

- Un plan des plantations projetées sera annexé à la demande du permis de construire.
- Les plantations existantes doivent être conservées.

- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places.
- Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations, les dépôts et travaux divers autorisés dans la zone.
- La marge de recul des constructions devra être traitée en espace vert paysager.
- La constitution de bandes paysagères plantées (arbres, haies) d'essences locales (voir liste en annexe) est encouragée :
 - o le long de la façade des parcelles,
 - o à l'intérieur des clôtures sur rue,
 - o en fond de parcelle constituant l'enveloppe urbaine,
 - o sur la façade de terrain ouvrant sur une voie circulée ou un chemin piétonnier,
 - o sur la façade de terrain ouvrant sur un espace public.

Le PLU cherche ainsi à limiter l'imperméabilisation des sols, à protéger les espaces plantés et à conserver le caractère naturel de la zone.

- **Le secteur Np**

Le **secteur Np** correspond à l'emprise utilisée pour l'exploitation de l'autoroute A6.

Ce secteur est très peu réglementé afin de favoriser le bon fonctionnement de l'autoroute.

A l'article 2, est repris le POS : seules sont permises les constructions et installations techniques d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement de l'autoroute.

Les principales règles : tableau de synthèse : zones naturelles et forestières

	N	Nc	Nd	Ne	Nf	Nh	Np
Art. 5 : Superficie minimum	Sans objet						
Art. 6 : Implantation /emprise publique	en retrait d'au moins 10 m pour les chemins ruraux e voies communales, de 75m par rapport à l'axe de la RD 152 et de 100m par rapport à l'axe de la voie de l'A6.						
Art. 7 : Implantation /limites séparatives latérales	en retrait d'au moins 8 m avec $D = H/2$ au minimum et marge de recul de 30 m par rapport aux espaces boisés						
Art. 9 : Emprise au sol	Non réglementé	Limitation de l'emprise au sol des constructions autorisées					
Art. 10 : Hauteur max.	7 m et 5m pour les annexes						
Art 12 : Stationnement	En fonction de l'usage En dehors des voies publiques et sur le terrain même des constructions						
Art 13 : Espaces verts	Non réglementé	50% espaces libres de construction Conservation plantations existantes Plantation pour parkings		Non réglementé	45% espaces libres de construction Bande paysagère Conservation plantations existantes Plantation pour parkings		Non réglementé
Art 14 : COS	Non réglementé	COS de 0,05					Non réglementé

3.4. LA ZONE AGRICOLE

La **zone A** est une zone exclusivement agricole. Elle recouvre les espaces agricoles principalement représentés au sud du bourg et au nord-ouest du territoire, en intégrant les espaces agricoles bords à forêt. Un secteur Ac reprend en partie le secteur NCb du POS, dans lequel sont autorisées les constructions à vocation agricole. Le maintien d'un secteur agricole constructible permet de protéger le paysage d'une implantation non maîtrisée du bâti. Ce secteur Ac a été élaboré suite à la réunion avec le monde agricole. La zone A est destinée à offrir les conditions optimales pour le maintien des activités agricoles existantes et l'accueil de nouvelles activités agricoles.

REGLES COMMUNES A L'ENSEMBLE DE LA ZONE AGRICOLE

A l'article 2 a été ajouté un paragraphe concernant des Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger » et « plantations d'alignement »

« Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les élagages d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace paysager à protéger » ou de « plantations d'alignement » sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie de l'arbre ou du bouquet d'arbres.

Sans préjudice des dispositions générales édictées ci-avant et dans le respect des conditions édictées à l'article 13, l'abattage d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace paysager à protéger » ou de « plantations d'alignement » est autorisé. »

L'article 3 du PLU, relatif aux conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public, reprend les règles générales du POS, qui visent à assurer la sécurité des accès et des voies (respect des normes de sécurité, un accès par terrain à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, voie nouvelle dont la largeur de plateforme est de 8m minimum et les voies en impasse de plus de 50m doivent se terminer par un aménagement permettant aux véhicules des services publics de se retourner).

L'article 4 du PLU reprend des généralités concernant le **raccordement aux réseaux**, déjà présentes dans le règlement du POS de la zone NC. **Pour l'eau potable**, il précise que toute construction qui utilise de l'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Pour l'assainissement, le PLU fait référence au zonage d'assainissement, document qui précise les modalités de traitement des eaux usées et des eaux pluviales selon la localisation de la construction.

Il reprend du POS, l'obligation d'assainissement des eaux usées : « Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduaires doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés, éliminées conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. En tout état de cause, indépendamment de l'épuration de ces eaux, il conviendra de solliciter une autorisation de rejet auprès du gestionnaire concerné.»

Ainsi le PLU précise les modalités du système d'assainissement afin de protéger les zones agricoles de tout rejet sauvage.

Pour les eaux pluviales, le PLU reprend du POS la législation actuelle, c'est à dire que « les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. » ; Le PLU reprend aussi du POS que toute construction doit être raccordé au réseau public, que si le raccordement ne peut s'effectuer en raison soit de l'éloignement du réseau, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales doivent être traitées dans la parcelle et enfin que le rejet des eaux pluviales en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Enfin le PLU reprend du POS que les autres réseaux (téléphone, électricité et câble) doivent être enterrés.

Le PLU ajoute une dérogation à l'article 4 pour toutes les constructions intégrant la mise en place d'énergies renouvelables ou la réalisation de construction d'architecture innovante.

L'article 5 du PLU, comme celui du POS ne définit pas de superficie minimale des terrains constructibles. En effet, la zone agricole ne comprend pas de bâti et le secteur Ac seulement des constructions isolées et des habitations uniquement liées aux exploitations, une contrainte de superficie minimale pour des raisons d'assainissement n'est pas nécessaire.

L'article 6 du PLU reprend du POS que l'implantation des constructions doit se faire en retrait de l'alignement. Les retraits exigés par rapport à l'axe des voies sont les suivants :

- pour les chemins ruraux et voies communales : 10 m au minimum par rapport à l'axe de la voie ou de la limite de l'emprise qui s'y substitue ;
- pour la RD 152 : 75 m au minimum par rapport à l'axe de la voie ou de la limite de l'emprise qui s'y substitue ;
- pour l'autoroute : 100m de part et d'autre de l'axe de l'A6

Le PLU ajoute un retrait par rapport à la voie ferrée (retrait de 10m minimum de part et d'autre de la plateforme de la voie ferrée) et un retrait pour les routes départementales, autres que la RD 152 : 10 m au minimum par rapport à l'axe de la voie ou de la limite de l'emprise qui s'y substitue.

L'article 7 reprend la règle du POS en demandant une implantation avec un retrait de 10 m minimum des limites séparatives, si les constructions ne comportent pas de vue sur ces limites et à 15 m minimum des limites séparatives, si les constructions comportent des vues sur ces limites.

Afin de favoriser l'isolation par l'extérieur du bâti existant déjà implanté à 10 ou 15 m des limites séparatives latérales, le PLU ajoute que la marge de recul peut être amputée dans la limite de 0,5 m maximum pour permettre les dispositifs d'isolation.

Enfin le PLU reprend du POS une dérogation pour l'article 7 pour les infrastructures et superstructures, dont la SHON n'excède pas 20 m².

La zone A accueille des constructions isolées et l'implantation des constructions étant règlementée par les articles précédents, **l'article 8** relatif à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas règlementé. Il l'était au POS qui comprenait des enclaves de secteur NCb dans le bourg.

De la même manière, comme pour le POS, **l'article 9** relatif à l'emprise au sol des constructions n'est pas règlementé.

L'article 10 limite la hauteur des constructions à usage d'habitation à 7 m, ce qui permet l'établissement d'une maison d'exploitant avec un rez-de-chaussée et des combles aménagés. Ce qui était déjà imposé par le POS.

Pour les autres constructions, la hauteur est limitée à 10 m. Cette règle vise à limiter l'emprise visuelle des constructions sur l'environnement naturel. Une exception est permise pour des éléments techniques, silos et élévateurs, dont la fonction nécessite un dépassement de cette hauteur limite.

Le PLU reprend du POS une dérogation pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'article 11 fixe des règles générales pour l'insertion des constructions dans le paysage ouvert de la zone agricole. Les trois alinéas du POS sont repris : en aucun cas, les constructions ne doivent porter atteinte au caractère des paysages naturels ou urbains, les constructions à intégrer dans un ensemble, doivent tenir compte de l'ordonnance architecturale des constructions voisines et toute architecture atypique, étrangère à la région est interdite.

Le PLU ajoute que les bâtiments devront s'organiser en un volume compact ou être dans la continuité des bâtiments existants et ce, afin de limiter l'impact visuel du mitage et des alinéas sur l'insertion du bâti vis à vis du bâti existant.

Pour ce qui est des toitures, Le PLU reprend tous les alinéas du POS (simplicité de volume, pour les constructions à usage de logement : toit à deux versants, pente comprise entre 35 et 45°, toiture en tuiles et pente inférieure pour les annexes et vérandas) et ajoute que pour les bâtiments à usage agricole, le bac acier est autorisé pour des raisons économiques.

En ce qui concerne, les parements extérieurs, le PLU reprend du POS l'interdiction de l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits et ajoute que les modifications de l'aspect extérieur (nouveaux percements...) seront faites en respectant la composition générale de l'immeuble concerné. Le PLU insiste sur la qualité de l'équilibre et l'homogénéité des façades.

Dans un souci de discrétion, sont autorisés pour les clôtures, grillage et/ou haie vive, avec une hauteur limitée à 2 m. Les portails doivent être de formes simples.

Afin de préserver la qualité paysagère des espaces naturels, l'emploi de matériaux non enduits alors qu'ils sont destinés à être recouverts, est interdit, pour les façades comme pour les clôtures.

Pour ce qui est des clôtures, le PLU reprend les deux alinéas du POS (hauteur limitée à 2m et harmonie des clôtures avec les constructions existantes). Et le PLU ajoute que les clôtures et portails

doivent être de formes simples et donne une liste des types de matériaux interdits afin de qualifier les clôtures.

Pour les **bâtiments agricoles**, le PLU reprend toutes les règles du POS qui assurent la bonne intégration dans l'environnement avoisinant des constructions. C'est à dire que le bardage est autorisé mais sa teinte devra être choisie dans les gammes de gris, d'ocre clair à brun ou vert. Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

Dans le sous-chapitre « divers », Le PLU reprend les deux alinéas du POS qui exige l'enterrement des citernes de gaz liquéfié ou de mazout et qui réglemente l'installation d'elles antennes paraboliques ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Concernant le stationnement (**article 12**), est reprise la règle du POS selon laquelle le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Il est de plus précisé que le stationnement doit être assuré sur le terrain même des constructions ou installations.

A l'**article 13**, le PLU reprend tous les alinéas du POS (plantations existantes maintenues, marges de recul végétalisées, bandes paysagères, plan des plantations projetées, relevé des espaces libres et des plantations dans le cas d'extension). Le PLU ajoute que des écrans végétaux doivent être réalisés aux abords des bâtiments agricoles. Les règles générales précisées visent à assurer la meilleure intégration possible des constructions dans le cadre naturel environnant et à préserver la végétation existante (conservation des arbres existants). Toutes les plantations doivent être composées d'essences régionales, pour faciliter leur adaptation et leur intégration dans la végétation existante.

A l'**article 13** a été ajouté un paragraphe précisant les dispositions particulières pour les Espaces Paysagers à Protéger : Tout individu du monde végétal abattu au sein d'un « espace paysager à protéger », après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2, doit être remplacé, sur le site, par un nouvel individu d'une circonférence au moins égale à 18 – 20 cm mesurés à 1 m du sol et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.

Pour les arbres abattus situés dans les 10 premiers mètres comptés à partir de la limite d'emprise d'un « espace paysager à protéger », la replantation doit être effectuée à l'intérieur de cette bande de 10 mètres.

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

Les plantations d'alignement repérées au plan de zonage doivent être préservées.

Le coefficient d'occupation du sol (**article 14**) n'est pas réglementé tout comme au POS. Les limitations prévues aux articles précédents permettent de définir le potentiel constructible. Certains articles ne sont pas réglementés. La limitation de l'urbanisation est assurée par les articles réglementés.

- **La zone A**

En cohérence avec l'objectif principal de la zone A (protéger les espaces agricoles), **les articles 1 et 2**, n'autorise aucune construction, exceptées, « les constructions et installations nécessaires d'intérêt collectif liées à la voirie, à la gestion forestière et au transport de l'énergie électrique » et celles autorisées en Ac à l'article 2. Cet alinéa est repris du POS.

- **Le secteur Ac**

Les articles 1 et 2 précisent que seules les constructions en lien avec l'activité agricole (habitations, activités industrielles, artisanales, commerciales, bureaux, hôtels, constructions et installations nécessaires aux services ou d'intérêt collectif et entrepôts) et dans une limite de 250 m² de SHON pour les habitations.

Le PLU précise que les constructions neuves doivent être implantées à proximité directe des corps de ferme ou des constructions existantes le cas échéant. Cette règle vise à ne permettre que des habitations strictement liées à l'activité, dans un souci de limitation du mitage de l'espace agricole.

Le PLU limite « les extensions transformations de bâtiments existants à vocation artisanale, commerciale, de bureaux et les entrepôts liés aux activités agricoles dans la limite de 50 % de l'emprise au sol comptée à la date à partir de laquelle le PLU est opposable. »

Le PLU reprend le POS qu'il modifie à la marge afin de se conformer à la législation en vigueur.

Les principales règles : tableau de synthèse : zones agricoles

		Zone A
Art. 5 : Superficie minimum		Non réglementé
Art. 6 : Implantation /emprise publique		pour les chemins ruraux et voies communales : 10 m au minimum; pour les routes départementales : 30 m au minimum par rapport à l'axe de la voie ou de la limite de l'emprise qui s'y substitue ; pour la RD 152 : 75 m au minimum par rapport à l'axe de la voie pour l'autoroute : 100m de part et d'autre de l'axe de l'A6 et pour la voie ferrée : en retrait de 10m minimum
Art. 7 : Implantation /limites séparatives latérales		à 10 m minimum des limites séparatives, si les constructions ne comportent pas de vue sur ces limites, à 15 m minimum des limites séparatives, si les constructions comportent des vues sur ces limites.
Art. 9 : Emprise au sol		Non réglementé
Art. 10 : Hauteur max.		7 m pour les habitations, 10 m pour les autres constructions, exception pour les éléments techniques
Art 12 : Stationnement		Hors des voies publiques et sur le terrain de la construction
Art 13 : Espaces verts		Intégration paysagère et protection de la végétation existante
Art 14 : COS		Non réglementé

4. BILAN : EVOLUTION DES ZONES POS - PLU

4.1 PASSAGE DU POS AU PLU

Evolution du zonage

Type de zone	POS		Surface (ha)	PLU		Surface (ha)
Zones urbaines	UA	Zone urbaine ancienne	16,7 ha	UA	Cœur du bourg	16,7 ha
	UB	Zone urbaine d'extension du village	30,4 ha	UB	Extensions du village	30,74 ha
	UX	Sites d'activités	17,2 ha	UX	Sites d'activités	20,9 ha
	UR	Emprise pour exploitation autoroute	21,2 ha			
	UY	Emprise pour exploitation chemin de fer	3,0 ha			
Total zones U			88,5 ha			68,34 ha

Zones à urbaniser mixte	NAh	Extension future d'habitat	0,6 ha	1AU	A court terme dans le cadre d'une opération d'ensemble	1,38 ha
Zones à urbaniser dominante d'activités	NAe	Aménagements entrée de bourg	0,7 ha	2AU	A long terme dans le cadre d'une opération d'ensemble	0,79 ha
	NAx	Activités futures	1,9 ha	/	/	/
Total zones à urbaniser			3,2 ha			2,17 ha
Zones naturelles	ND	Grandes entités	343,7 ha	N strict	Grandes entités	309,3 ha
	-			Nc	Equipements liés à l'eau	2,0 ha
	NDb	Secteur hôtelier	3,4 ha	Nd	Emprises destinées aux hôtels	5,0 ha
	NBx	Sites d'activités existants pas souhaitable de développer	3,3 ha	-		
	ND1	Equipements légers de sports et loisirs	2,3 ha	Ne	Equipements légers de sports et loisirs	4,2 ha
	-			Nf	Zones hippiques	2,8 ha
	-			Nh	Habitations isolées	2,9 ha
	-			Np	Exploitation autoroute	23,9 ha
Total zone N			352,7 ha			350,1 ha
Zone agricole	NC	Espace agricole	365,3 ha	A	Espace agricole	390,0 ha
	NCb	constructions à vocation agricole	10 ha	Ac	Secteur agricole constructible	6,9 ha
	NCc	Site de la station d'épuration	1,3 ha	-		
Total zone A			376,6 ha			396,9 ha
Total commune			821 ha			821 ha

4.2 PRINCIPALES EVOLUTIONS DU ZONAGE D'URY

La zone UA n'a pas évolué. Le zonage d'UB a très peu changé : deux enclaves NCb du POS ont été intégrées car les bâtis agricoles ou sièges d'exploitation ont été construits.

La zone UX du PLU intègre les trois sites UX du POS ainsi que le secteur NBx, situé au lieu-dit « chemin de Nemours » du POS et de l'extension de ce dernier pour répondre à une normalisation de site industriel.

Les zones d'urbanisation future prévues (1AU, 2AU) reprennent en partie les zones NA du POS : La zone NAe est en zone A, la zone Nah est conservée mais agrandie au nord jusqu'au chemin de ronde pour tenir compte de la zone de ruissellement.

Les zones naturelles (N) reprennent le zonage ND du POS et le subdivisent en une zone N stricte et plusieurs secteurs :

- Nc correspond à l'ancien secteur NCc et à une extension du site de l'actuelle station d'épuration,

- Nd reprend les secteurs NDb et NBx,
- Ne est l'équivalent de ND1 et de l'extension du site ND1
- Nh pour les constructions isolées,
- Nf pour les zones hippiques (anciennement NCb),
- La zone UR devient le secteur Np.

La zone agricole (A) reprend le zonage NC du POS dans sa plus grande partie et à laquelle sont intégrées les parcelles de la zone UY. Les parcelles NCB ont été pour partie, rendues à la zone A (si aucune construction n'a finalement vu le jour), soit transformées en secteur Ac conformément aux souhaits des agriculteurs.

Suite à ces évolutions, on constate que les parts relatives des zones urbaines et à urbaniser, et des zones naturelles et agricoles à Ury restent globalement équivalentes.

Répartition par zones du territoire communal d'Ury

Zones et secteurs	PLU d'Ury (en ha)	% de la surface totale
Zones urbaines U	68,2	8,3%
Dont :		
UA	16,7	2,0%
UB	30,7	3,8%
UX	20,9	2,5%
Zones à urbaniser AU		0,9%
Dont :		
1AU	1,38	0,1%
2AU	0,79	0,09%
Sous-total zones U et AU	2,17	0,26%
Zones agricoles A	396	48,23%
Dont		
A stricte	390	47,5%
Ac	6,9	0,8%
Zones naturelles N	350	42,63%
Dont		
N stricte	309	37,63%
Nc	2	0,3%
Nd	5	0,6%
Ne	4,2	0,5%
Nf	2,8	0,3%
Nh	2,9	0,4%
Np	23,9	2,9%
Sous-total zones A et N		90,86%
TOTAL Ury	821	100 %
Espaces boisés classés	101,9 ha	12,41%

**C DISPOSITIONS
COMPLEMENTAIRES**

1. EMPLACEMENTS RESERVES

Le Plan Local d'Urbanisme permet de préciser les besoins, de définir des projets et de prévoir des réserves foncières nécessaires. Au regard des besoins de la commune et conformément au PADD, des emplacements réservés ont été inscrits par la commune au plan de.

En application de l'article L.123-1-8 du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent alors des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdite toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, ...).

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L.123-17 et L.230-1 du Code de l'urbanisme auprès de la collectivité ou du service public bénéficiaire. Le droit de délaissement est le droit donné à un propriétaire foncier, dans certains périmètres et sous certaines conditions, de mettre en demeure une collectivité publique d'acquiescer ce terrain.

Les ER du POS ont été supprimés en partie car, soit ils ont été réalisés, soit ils ne sont plus d'actualité.

N°	Vocation de l'emplacement réservé	Superficie (m ²)	Bénéficiaire
1	Extension du cimetière	2977	Commune
2	Equipement communal	1004	Commune
3	Aménagement de la place de la République	222	Commune

2. PROTECTIONS AU TITRE DES ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

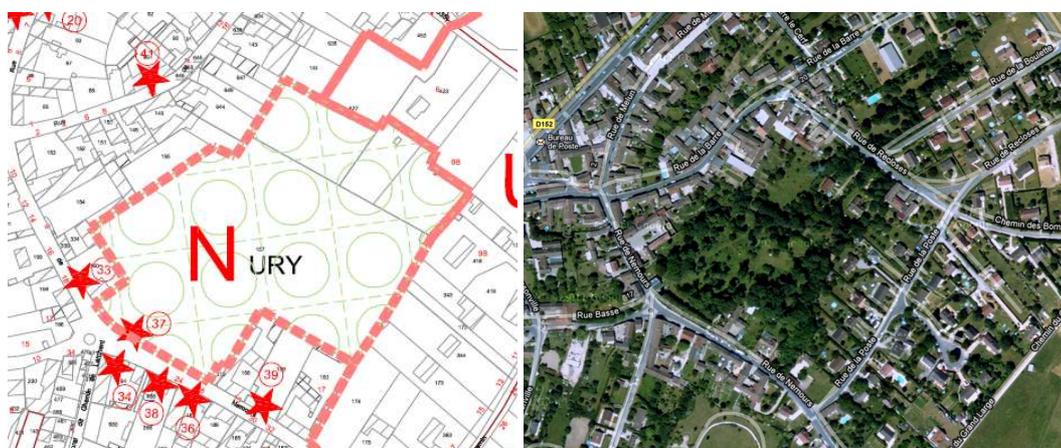
En complément d'un classement en zone naturelle, ou quelque soit le type de zonage, une protection des espaces verts à protéger peut intervenir en se superposant au zonage. Les plans locaux d'urbanisme peuvent ainsi classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement.

Les espaces boisés classés qui figurent au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Cette mesure a pour conséquence d'interdire tout changement d'affectation de ces terrains qui serait susceptible de compromettre la conservation de cet espace boisé. La demande de défrichement est rejetée de plein droit. Les terrains concernés sont pratiquement inconstructibles.

Pour Ury, ont été reportés au plan de zonage le massif de la forêt de Fontainebleau, le bois Joli situé au cœur du bourg et les bosquets disséminés sur l'ensemble du territoire :

- Les deux extrémités du massif forestier de Fontainebleau
- Le boisement situé au sud du lieu-dit de « Franc-aloi »,
- Les bordures de part et d'autre du sud de l'autoroute A6,
- Le boisement de la Bicherie,
- Le bosquet du « Poirier rond, celui du « Bouleau » au sud-ouest du territoire de la commune,
- Les cinq boisements de « la vallée des châteaux » (à l'ouest de l'échangeur de l'A6),
- Le boisement des Plaquières (zone UX ouest)
- Les bois du lieu-dit « La violette » (nord-est de l'échangeur),

- Le bosquet au nord de la zone UX des Plaquières,
- Les deux bosquets au nord-est de la commune au lieu-dit « les Tremblaux ».
- Le « bois Joli » au cœur du bourg (cf ci-dessous)



Le zonage des EBC a été mis à jour afin d'être en cohérence avec les sites actuellement boisés ou pour lesquels on souhaite conserver une volonté de boisements.

Le zonage EBC a été supprimé pour les alignements de platanes le long de la RD 152, au sud de la commune à la demande du Conseil Général. Les EBC ont été remplacés par des Espaces Paysagers à Protéger au PLU.

8 ha d'EBC du POS, inscrits dans la continuité du massif forestier, sur sa partie ouest ont été supprimés car correspondent à de l'espace agricole ; il n'y a aucun boisement.



Bilan des Espaces Boisés Classés :

URY	Superficie (en ha)
EBC conservés	101,9
EBC supprimés	- 10,1
<i>Total des surfaces en EBC dans le POS</i>	113 ha

3. PROTECTIONS AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-7° DU CODE DE L'URBANISME

L'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme, permet, dans le cadre du PLU, de protéger des éléments bâtis, végétaux ou paysagers.

« Les PLU peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. »

Ce classement enclenche une demande d'autorisation préalable au titre des installations et travaux divers pour tous travaux ayant pour effet de détruire un élément identifié.

Cet article constitue un outil relativement souple qui permet de protéger les qualités paysagères tant bâties que naturelles tout en permettant quelques aménagements (chemins, équipements pour l'accueil du public, des places de stationnement).

3.1 ARBRES ISOLES

Le zonage repère **5 arbres isolés** à préserver :

A l'arrière de l'église



Dans la zone UX des Plaquières : 3 arbres



Au lieu-dit « Corne de biche »



3.2 ARBRES D'ALIGNEMENT

Le zonage repère **de nombreux sites comportant des alignements d'arbres** à préserver ou à renforcer :

Rue de l'église



Place de la République



Le long de zone UX du Moulin à vent



Au lieu-dit « Plaquières »



les Le long de la zone UX du « chemin de Nemours »



A la sortie du bourg nord de la RD 63



Au lieu-dit « Corne de biche »



Au lieu-dit « Les Trembleaux »



Au lieu-dit « La croix de la Mission »



Au nord du lieu-dit « La boulette »



Dans la zone hôtelière



3.3 ESPACES PAYSAGERS A PROTEGER (EPP)

Lorsque des boisements sont identifiés à ce titre, leur destruction est soumise à autorisation préalable au titre des installations et des travaux divers. Cette mesure est moins contraignante que le classement EBC et s'avère judicieuse pour protéger certains boisements sur le territoire communal tels que les haies, bosquets, plantations d'alignement, sans hypothéquer les possibilités de travaux d'aménagement nécessitant des suppressions ponctuelles de boisements (mise au gabarit d'une voirie, implantation d'une antenne-relais, etc.).

A Ury, le long de l'autoroute des talus plantés, les abords des zones d'activités, des traces de vergers et l'alignement des platanes le long de la RD 152 ont été classés en EPP afin de préserver ce patrimoine naturel qui structure le paysage et masque le bâti industriel ou l'autoroute.

Au lieu-dit « les Plaquières », le long de l'autoroute



Au lieu-dit « les Plaquières »



Au lieu-dit « La Violette »



Au lieu-dit « la croix de la mission »



Les platanes de la RD 152



Aux articles 1,2 et 13, ces EPP ont été réglementés.

3.4 ELEMENTS D'ARCHITECTURE REMARQUABLE

Plusieurs éléments et ensembles bâtis ont fait l'objet d'une protection au titre du paysage, L123-1-7° du code de l'urbanisme. Ils sont précisément identifiés sur le plan de zonage du PLU.

Il s'agit des éléments de patrimoine suivants (*voir photos dans diagnostic*) :

- n°1 : corps de ferme aux 19, 21 et 23, rue de Fontainebleau
- n°2 : corps de ferme au 18, rue de Fontainebleau
- n°4 : porche au 14, rue de Fontainebleau
- n°5 : porche au 12, rue de Fontainebleau
- n°6 : porche au 9, rue de Fontainebleau
- n°7 : corps de ferme et enseigne au 1, rue de Fontainebleau
- n°8 : maison de maître au 5, rue de Fontainebleau
- n°11 : mur de clôture à l'angle des rues basse et de Bessonville
- n°12 : porche au 8, rue de Bessonville
- n°13 : mur de clôture du 2 au 6, rue de Bessonville
- n°15 : porche au 7, rue du petit puits
- n°16 : corps de ferme au 4, rue de la Barre
- n°17 : corps de ferme au 1, rue de la Barre
- n°18 : maison de maître au 4, rue de Malesherbes
- n°20 : porche au 9, rue de Melun
- n°21 : porche au 8, rue de Melun
- n°22 : mur de clôture au 10, rue de Melun
- n°23 : porche au 13, rue de Melun
- n°24 : corps de ferme à l'arrière du 18, rue de Fontainebleau
- n°25 : corps de ferme au 17 rue de Melun
- n°26 : porche au 25, rue de Melun
- n°27 : porche au 14, rue de l'église
- n°28 : porche au 7, rue de l'église
- n°30 : corps de ferme au 2, rue basse et n°15, rue de l'église
- n°31 : corps de ferme au 3, rue Moque-Souris
- n°32 : corps de ferme au 1, chemin dit du fourneau
- n°33 : édifice du 18ème siècle du Bois-Joli au 11, rue de Nemours
- n°34 : corps de ferme et portail du 17ème siècle à l'angle chemin de Larchant et de la rue de Nemours
- n°35 : corps de ferme au 25, rue de Nemours
- n°36 : porche au 26, rue de Nemours
- n°37 : mur de clôture de la parcelle 157, rue de Nemours
- n°38 : porche au 24, rue de Nemours
- n°39 : porche au 17, rue de Nemours
- n°41 : porche au 7, rue de la barre
- n°42 : corps de ferme au 18, rue de la Barre
- n°43 : mur de clôture aux 17 et 19, rue de la barre
- n°44 : porche au 1, rue de Recloses
- n°45 : porche au 19, rue de la barre
- n°46 : porche au 5, rue de la barre
- n°47 : mur de clôture à l'arrière du 47, rue de Fontainebleau
- n°48 : mur de clôture, face au cimetière, au niveau de l'ancien chemin de ronde

Pour ces 41 éléments de patrimoine, les aménagements et extensions des constructions devront respecter le style architectural existant.

4. CHEMINEMENTS A PRESERVER

Le chemin de ronde qui entoure le bourg et le chemin menant du bourg au centre équestre ont leurs tracés inscrits au zonage du PLU afin d'assurer leur préservation.



Chemin menant du bourg au centre équestre



Chemin de ronde

QUATRIEME PARTIE :
INCIDENCES DU PROJET SUR SON
ENVIRONNEMENT ET MESURES MISES EN ŒUVRE
POUR SA PRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR

A. IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRESERVATION ADOPTEES ET FAVORISEES PAR LE PLU

Dans le cadre de l'évaluation environnementale, ce volet expose les impacts et les mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement. Il fait également mention de l'obligation de suivi du document.

En réponse aux impacts du projet, des mesures de préservation de l'environnement et réduction des nuisances ont été prises dans le cadre de l'élaboration du PLU. Elles se traduisent à la fois au niveau du projet d'aménagement et de développement durable, des orientations spécifiques d'aménagement et des dispositions réglementaires (zonage et règlement). D'autres dispositions législatives sont aussi à prendre en compte. De plus, pour une plus grande efficacité, les mesures s'appuient sur la sensibilisation des acteurs de l'aménagement.

1. IMPACTS ET MESURES SUR LE MILIEU PHYSIQUE

1.1. TOPOGRAPHIE

Rappel du diagnostic et des enjeux

La région naturelle du Gâtinais est composée d'une topographie relativement plane : un plateau entaillé par le Loing à l'est et par l'École à l'ouest.

Le relief communal se caractérise par un plateau s'étendant de l'ouest au centre de la commune d'Ury, bordé au nord et au sud par des coteaux.

L'altitude moyenne du plateau oscille entre 105 m à l'ouest à 120 m à l'est, au nord et au sud.

On distingue sur la commune deux entités topographiques :

- le plateau qui occupe l'ouest du territoire et impose une altitude moyenne de 115 mètres. On y trouve le point le plus bas du territoire communal, situé à 108 m et la zone bâtie d'Ury.
- les légères déclivités, qui s'inscrivent en bordure nord et sud du plateau. Leur profil est convexo-concave, avec des dénivelés variant d'une dizaine de mètres.

Au centre du territoire, le plateau accueille la zone bâtie et les limites communales se dessinent au nord, sud et est sur les légères pentes.

Impact du projet

Le projet peut fragiliser la topographie du territoire par la création de zones d'urbanisation futures. A Ury, les impacts sur la topographie sont réduits car les zones d'urbanisation future inscrites dans le projet de PLU viennent s'insérer pour les zones 1AU et 2AU, à l'intérieur du chemin de ronde qui délimite l'urbanisation du bourg. Afin de préserver des vues vers le massif boisé, la zone 1/2AU s'arrête avant le chemin laissant une zone verte classée en N entre l'extension et le chemin. Sur les zones hautes classées en zones agricoles ou naturelles, toute nouvelle urbanisation est interdite exceptée en Ac.

Aucun projet d'infrastructure susceptible d'avoir des impacts n'est envisagé sur le territoire.

Le PADD

Les objectifs de préservation du plateau agricole et des boisements (bois, bosquets) inscrits à l'axe 1 du PADD vise à la fois au maintien de l'activité agricole et à la préservation du plateau de toute urbanisation. Il précise aussi que l'urbanisation devra se limiter à l'enveloppe urbaine existante et aux principaux écarts (axe 2) et donc ne pas évoluer sur de nouveaux espaces ouverts, les plus fragiles au regard de la topographie. Cet objectif vise à faciliter l'intégration des constructions au paysage et donc à la topographie.

Les orientations d'aménagement

Une orientation d'aménagement spécifique a été réalisée sur les secteurs d'extension. Le secteur d'urbanisation future La mare à Soutry possède une légère pente mise en avant par l'Orientation d'aménagement. Une attention toute particulière devra être portée au projet pour infiltrer les eaux lors de forts orages. La vue depuis le bourg, inscrit sur un plateau bas, vers la forêt est protégée par l'orientation d'aménagement qui en demande sa préservation. La hauteur est limitée en 1AU et 2AU sur les parties hautes : « La hauteur des constructions implantées au nord de la zone, sera limitée à R+c afin d'assurer des vues vers la forêt et à R+1 dans la partie basse. »

Le zonage

De même, au zonage a été inscrit une zone N, donc inconstructible entre la zone 1AU et la zone UB nord afin de préserver une large percée visuelle vers la forêt. Il en est de même à l'ouest, au nord et à l'est du bourg où s'étend la zone N.

Les dispositions réglementaires

Des dispositions réglementaires concernent la topographie notamment dans les articles suivants.

A l'article 10, l'intégration dans le paysage bâti est facilitée par une hauteur limitée à celle de l'existant sur les zones urbaines environnantes (10 m au faîtage en zone UA, 7 m au faîtage en zone UB, 10m en zone UX et 9m au faîtage en zone 1AU).

A l'article 11, il est précisé, dans un souci d'intégration, l'importance d'un aspect compatible avec le caractère régional, le site et le paysage et d'une construction qui respecte le caractère des lieux avoisinants. Le PLU précise que les nouvelles constructions doivent s'harmoniser avec les constructions mitoyennes, en ce qui concerne les hauteurs, les toitures et l'ordonnance architecturale, ceci pour l'ensemble des zones urbaines.

De plus, le « niveau 0 » de hauteur de la construction est calculé par rapport au terrain naturel et à l'axe central de la construction, avec pour logique d'éviter les surélévations non nécessaires.

Les autres dispositions législatives à prendre en compte

Au-delà du PLU et de ces dispositions réglementaires, il convient de rappeler que d'autres articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations s'appliquent. L'article L.123-5 indique notamment que « le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux [...] » doivent entre outre, être compatibles, lorsqu'elles existent avec les orientations d'aménagement ». Enfin, la gestion des permis de construire doit permettre une meilleure prise en compte de cette problématique.

La sensibilisation des acteurs dans le cadre des projets d'aménagement

S'il est difficile de trouver une traduction réglementaire à l'ensemble des problématiques que soulève la prise en compte de la topographie dans les opérations d'aménagement, elles n'en sont pas moins prépondérantes pour la bonne réussite d'intégration dans son environnement d'un projet. C'est donc tout naturellement que les services de la collectivité cherchent à accompagner les aménageurs et les pétitionnaires pour rappeler un certain nombre de principes :

- 1) Le relief apparaît comme l'un des premiers éléments à aborder dès le démarrage de la réflexion ayant pour objet une nouvelle opération en tant que spécificité du site (ex : belvédère possible qui offre des vues sur le site ou son environnement), éléments d'accroche, lignes de force du paysage,...
- 2) L'insertion paysagère d'une opération se fait en 3 dimensions et dans le cas où le terrain nécessite des modelés, il convient d'être très vigilant au contrôle des déblais/remblais.

1.2.GEOLOGIE

- **Rappel du diagnostic et des enjeux**

La géologie du Gâtinais est dominée par le sable stampien et le calcaire du Gâtinais formations. On retrouve à Ury le calcaire du Gâtinais.

D'après la carte géologique au 1/50 000ème de Fontainebleau, la région se présente entre autres sous la forme de vallons creusés dans le sable stampien. Le large affleurement des sables stampiens est généralement boisé : Forêt de Fontainebleau, ... Le sable stampien passe à l'Ouest sous le Calcaire du Gâtinais formant plateau et, sur celui-ci, des buttes annoncent le pays de Beauce, qui règne au-delà sur le contre-haut du Gâtinais.

Sur le plateau, l'argile à silex est partiellement recouverte par les limons des plateaux.

Les affleurements sur la commune se caractérisent par :

le limon de plateaux (LP) est une couverture très générale mais mince, un ou deux mètres. Ce dépôt s'échelonne sur tout le Quaternaire.

Le limon du Gâtinais cache souvent le calcaire et sa présence favorise la culture : la distinction vis-à-vis du limon des vallons, que nous tenons de nos devanciers, est fugace et surtout faite pour souligner le contraste topographique. Sur les Sables de Fontainebleau, le limon se charge abondamment de cet élément sableux.

g2c. Calcaire du Gâtinais ou stampien supérieur. Prolongeant le calcaire d'Étampes, il est constitué de 12 à 15 m de calcaire blanc ou gris, avec des lits silicifiés et coupés de marne plus ou moins ligniteuse.

Plus au Sud, dans le Gâtinais, il apparaît que c'est durant ce Stampien supérieur que la mer a quitté le Bassin de Paris, pour ne plus y revenir.

Le contexte géologique explique en grande partie à la fois le matériau de construction local (calcaire) et la destination des différents terroirs du finage communal (forêt, coteaux agricoles et implantation du bâti...).

- **Impact du projet**

Les caractéristiques géologiques ne devraient pas empêcher l'aménagement des zones d'urbanisation future et le renouvellement des zones déjà urbanisées. Aucun élément contradictoire n'est en effet apparu à la lecture des éléments de référence sur les cartes géologiques.

- **Mesures**

Le PADD et les dispositions réglementaires

Les incidences des projets d'urbanisation sur la géologie sont peu conséquentes. Aucune mesure particulière n'a donc été prise dans le PLU pour une meilleure prise en compte de la géologie.

Les autres dispositions législatives à prendre en compte

Au delà des dispositions du PLU, les conditions générales d'implantations de nouvelles carrières sont soumises à autorisation ou à déclaration selon la gravité des dangers ou des inconvénients que peuvent représenter leur exploitation (Code de l'environnement, L511-1).

2. IMPACTS ET MESURES SUR LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE ET LA RESSOURCE EN EAU

2.1. RESEAU HYDROGRAPHIQUE ET ZONES HUMIDES

- **Rappel du diagnostic et des enjeux**

Aucun cours d'eau ne traverse la commune d'Ury.

Par contre, on dénombre 9 mares ou bassins de rétention :

- 3 aux abords du lieu dit La Violette,
- 2, a priori bassins de rétention, au croisement de l'A6 et de la route D 63,
- 1 autre au croisement de la route D63 et du chemin dit de mont à grillons,
- 1 bassin de la station d'épuration,
- 1 bassin de rétention à l'arrière de la zone industrielle du lieu-dit «chemin de Nemours»
- et 1 dernier sur la parcelle des terrains de sports.

- **Impact du projet**

Les cours d'eau ont longtemps eu une fonction purement utilitariste et fonctionnelle, soit comme support de l'activité industrielle et agricole, soit comme exutoire de l'assainissement. Ils ont longtemps été absents des préoccupations d'aménagement en terme qualitatif. Aujourd'hui, le réseau hydrographique est un enjeu essentiel du PLU que ce soit :

- En tant qu'espace à mettre en valeur et en capacité de structurer le territoire,
- En tant qu'enjeu environnemental à travers une gestion collective et équilibrée du patrimoine commun que constituent l'eau et les milieux aquatiques.

A Ury, les actions générés par le projet du PLU ne vont pas générer d'impacts négatifs mais plutôt des effets positifs par le biais de protection.

Il indique aussi qu'il est nécessaire d'intégrer les préoccupations environnementales dans les différentes actions. Cet objectif inclut la limitation de l'imperméabilisation des sols, le respect des préconisations du SAGE Nappe de Beauce et une attention particulière à la gestion des eaux pluviales et à la biodiversité.

Les dispositions réglementaires

- **Mesures**

Le PADD

L'objectif de préservation des mares inscrit à l'axe 1 du PADD vise à protéger de toute pollution les eaux en surface ainsi que leur contexte de toute construction. Les plans d'eau concernés sont indiqués sur la carte du PADD. L'axe 1 du PADD intitulé « intégrer les préoccupations environnementales » engage la commune à faire évoluer la station d'épuration vers une station d'épuration écologique.

Les dispositions réglementaires

Les mares sauf celle située dans la zone UB sud sont toutes classées en zone naturelle stricte ou aux possibilités de constructions très limitées. La mare de la zone UB est classée en Espace Paysager à Préserver. A l'article 2 du secteur Nc, le PLU autorise les constructions et installations techniques d'intérêt collectif liées à l'eau.

Les autres dispositions législatives à prendre en compte

La loi du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques a pour objectif de donner à l'administration, aux collectivités territoriales et aux acteurs de l'eau en général les moyens pour reconquérir la qualité des eaux et atteindre en 2015 les objectifs de bon état écologique fixé par la directive cadre européenne (DCE) du 22 décembre 2000, transposée en droit français par la loi du 21

avril 2004) et retrouver une meilleure adéquation entre ressources en eau et besoins dans une perspective de développement durable des activités économiques utilisatrices d'eau et en favorisant le dialogue au plus près du terrain. Les objectifs sont d'atteindre le bon état des cours d'eaux d'ici 2015, les conditions d'accès à l'eau pour tous et en apportant plus de transparence au fonctionnement du service public de l'eau et de l'assainissement.

Sensibiliser les acteurs dans le cadre des projets d'aménagement

Il est nécessaire de mettre l'accent sur la qualité des végétations, des pratiques culturelles,... associées aux fossés, qui les bordent traditionnellement. L'ensemble doit être préservé et entretenu à des titres divers, mais tous importants : la gestion de l'eau, le respect de la tradition et des cultures locales, l'entretien de la diversité floristique et faunistique.

2.2. RESSOURCE EN EAU

• **Rappel du diagnostic et des enjeux**

D'après la notice de la carte géologique au 1/50 000ème de Fontainebleau, les sables et calcaires fissurés laissant circuler l'eau, la nappe phréatique s'établit en équilibre dynamique avec les talwegs (ligne qui rejoint les points les plus bas d'une vallée) fluviaux.

La nappe s'établit dans le Calcaire de Champigny. On ne connaît pas de nappe plus profonde qui soit utile.

La nature physique du sable stampien déterminant l'approfondissement de la nappe phréatique, c'est la forêt qui maintient l'humidité superficielle, et le déboisement risque d'assécher le terrain.

Le plateau Gâtinais, sec en dehors des vallons, s'est couvert de champs de betteraves (surtout quand le limon est épais) et de céréales. Des parties trop arides sont garnies de bois de pins.

La région d'Ury compte un important réservoir, de l'ordre de la dizaine de milliards de m³ : la nappe de Beauce qui joue un rôle essentiel de régulateur tant pour le milieu naturel que pour les activités humaines, avec une capacité de restitution estivale de 700 millions de m³.

La "nappe de Beauce", s'étend sur deux régions, le Centre et l'Ile-de-France, entre la Loire et la Seine. Il est l'un des plus importants aquifères libres de France. Cette formation est constituée d'une succession de couches géologiques alternativement perméables, semi-perméables et imperméables délimitant ainsi plusieurs réservoirs aquifères plus ou moins continus pouvant être en relation les uns avec les autres (calcaires de Pithiviers, calcaires d'Étampes, sables de Fontainebleau, calcaires de Brie et calcaires éocènes).

La nappe de Beauce assure l'alimentation exclusive ou partielle de plusieurs cours d'eau qui l'entourent ou prennent leur source en son sein dont l'Orge-Yvette, le Loir, l'Essonne et la Juine.

Un forage alimente Ury en eau potable et est implanté dans la forêt domaniale de Fontainebleau au nord de la commune.

Trois autres forages situés dans des parcelles privées alimentent :

- Pour l'un, les besoins industriels, la défense incendie et l'arrosage de la société CPS (puits avec un débit pouvant aller jusqu'à 30m³/h, équipé de deux pompes et dont le niveau d'eau est à 46,5m) ;
- Pour le second, la société Fragrances Production, située à l'est de la commune, au lieu-dit le chemin de Nemours (forage profond d'une quarantaine de mètres).
- Un troisième se situe au niveau de la ferme du Temps Perdu (au nord-est de la commune).

Deux autres forages existaient sur la commune pour l'alimenter en eau potable :

- le premier alimentait le château d'eau et a été abandonné (le château d'eau a été supprimé) ;
- le second a été conservé pour l'arrosage et est situé à proximité de la société Galvaing, au sud du village.

- **Impact du projet**

Au cours des prochaines années, il convient à la fois d'assurer une ressource en eau suffisante, répondant aux besoins de la population, et d'une qualité suffisante. L'assainissement va être un enjeu majeur, l'augmentation des surfaces imperméabilisées entraîne en effet un risque accru d'augmentation du ruissellement et de l'accumulation des polluants. Ury étant une commune rurale mais comportant des activités industrielles, ses besoins sont réels.

Le projet du PLU envisage une légère croissance de la population d'Ury d'ici à 2025 pour atteindre 980 habitants, soit une croissance de 144 habitants. De fait, les besoins en eau potable et en assainissement augmenteront, mais dans des niveaux relativement faibles et de manière progressive en raison du phasage des zones d'urbanisation future.

Cette augmentation peut par ailleurs être partiellement compensée par une baisse des consommations moyennes grâce en particulier aux efforts des collectivités et de tout un chacun.

La zone 1AU/2AU présente une zone « basse » dans laquelle les eaux de pluie tendent à s'accumuler lors de forts événements pluvieux. Dans le cadre d'une urbanisation future, cette zone basse devra être aménagée pour permettre une évacuation des eaux pluviales sans risque pour les habitations. Cette zone devra certainement être renforcée pour la gestion des eaux pluviales, par la création d'un bassin de gestion des eaux pluviales ou par une autre technique selon les caractéristiques du sol. D'après la flore observée lors de l'étude faune/flore menée en août 2010, il ne s'agit en aucun cas d'une zone humide mais seulement d'une zone tampon.

- **Mesures**

Le PADD

Dans l'axe 1 relatif au cadre de vie, le texte du PADD indique qu'il est nécessaire d'intégrer les préoccupations environnementales dans les différentes actions. Cet objectif inclut de limiter l'imperméabilisation des sols, de respecter les préconisations du SAGE Nappe de Beauce, de faire évoluer la station d'épuration vers une station d'épuration écologique (Les eaux usées collectées seront filtrées par des étages successifs de bassins ce qui demande peu de surface bâti et donc peu de nouvelles surfaces à imperméabiliser.), de porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales et à la biodiversité, de s'engager pour des modes d'habiter plus durables (pour les secteurs d'extension, choisir une réflexion environnementale de type écoquartiers, constructions HQE, démarche AEU... qui s'appuie sur la gestion de l'eau, les économies d'énergie, ...). Le PADD prévoit la construction d'une station d'épuration écologique. Mais l'actuelle a été calibrée pour 1400 équivalent/habitants. L'objectif d'évaluation démographique d'Ury étant largement en deçà, cette station présente une capacité largement suffisante.

Orientations d'aménagement

L'orientation d'aménagement de la « Mare à Soutry » précise dans une volonté de porter attention à la gestion des eaux pluviales que des études hydrogéologique et hydraulique devront être effectuées avant toute aménagement et construction sur le terrain afin de bien définir l'aménagement de gestion des eaux pluviales à créer.

Les dispositions réglementaires

Dans l'article 2 de la zone N, le PLU autorise les constructions et installations techniques d'intérêt collectif liées à l'eau.

Le zonage a intégré les orientations du schéma directeur d'assainissement en limitant les extensions des constructions isolées (secteurs Nc, Nd, Ne, Nf, Nh et Ac). A l'article 14 de la zone N, un COS est fixé à 0,05 pour les secteurs Nc, Nd, Ne, Nf, Nh.

Dans toutes les zones, l'article 4 relatif aux conditions de desserte par les réseaux publics rappelle que le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au zonage d'assainissement.

Le règlement stipule que « Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation **d'eau potable** doit être alimentée, en limite du domaine public, par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. »

Concernant l'**assainissement**, le règlement stipule que :

« Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduaires doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes, en limite du domaine public. »

Dans les secteurs, où l'assainissement collectif n'est pas possible, le PLU autorise la réalisation d'un assainissement individuel :

« En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés, éliminées conformément à la réglementation en vigueur. »

Enfin, l'article 4 réglemente aussi la **gestion des eaux pluviales** en rappelant que « Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. ».

Il est ajouté qu'« afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, certaines eaux pluviales doivent subir un pré traitement avant rejet conformément à la loi sur l'eau. »

La végétalisation et la limitation de l'imperméabilisation des terrains

Des dispositions complémentaires incitant à limiter l'imperméabilisation et à favoriser l'infiltration ont été inscrites à l'article 13 sur les espaces libres et plantations. Selon la densité des zones considérées, le règlement impose un pourcentage de pourcentage de surface en pleine terre (20% en zone UA, 45% en zone UB et 1AU et 5% en UX). La « pleine terre » se définit comme un espace non construit dont le revêtement est perméable, qui sur une profondeur de 2 mètres minimum à compter de sa surface, ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales) et qui doit pouvoir recevoir des plantations. Ces conditions ont pour objectif d'éviter une trop forte imperméabilisation des terrains et de favoriser un cadre agréable, végétalisé.

Les autres dispositions législatives à prendre en compte

Il semble important de rappeler que la collectivité peut s'appuyer sur plusieurs articles du Code de l'Urbanisme au moment de la délivrance du permis de construire pour faire respecter la politique souhaitée en matière d'eau potable et d'assainissement. Pour mémoire, citons l'article R. 111-8 (qui précise les conditions réglementaires de raccordement et de rejet), et l'article R. 111-11 (qui précise les conditions de dérogations).

Sensibiliser les acteurs dans le cadre des projets d'aménagement

Il est important que la collectivité accompagne les aménageurs en leur proposant un certain nombre de principes qu'il conviendrait de prendre en compte dans les opérations et en particulier ayant pour objet la mise en œuvre de techniques alternatives dans la gestion des eaux pluviales.

De ce fait, il est important de veiller au cas par cas pour les acteurs des études d'aménagement à une justification de la prise en compte du volet hydraulique.

Ainsi, il conviendra de toujours rappeler qu'il est nécessaire

- de veiller à réduire au maximum les surfaces imperméables,
- d'intégrer dès l'élaboration des plans de masse le volet hydraulique,
- d'imaginer notamment au travers l'aménagement paysager, les dispositifs de traitement et de la valorisation des eaux pluviales.

3. IMPACTS ET MESURES SUR LE MILIEU HUMAIN

• **Rappel du diagnostic et des enjeux**

Sur la commune d'Ury, l'espace bâti est peu dispersé et concentré sur le bourg. Il se structure par un bourg central entouré de quelques écarts. Les terres agricoles (grandes cultures) et les espaces naturels de la zone nord comprenant peu de constructions isolées et étant relativement plans rendent particulièrement visible toute construction nouvelle.

• **Impact du projet**

Dans les zones urbaines et à urbaniser, le PLU prend en compte l'état existant du bâti et tend à le préserver par le découpage de zonage effectué et le règlement mis en place. De ce fait, l'impact dans le paysage des nouvelles constructions sera limité puisqu'elles respecteront les formes urbaines déjà présentes.

La création du secteur Ac a pour objectif de limiter la multiplication de bâtiments agricoles sur tout le territoire et de les prévoir en lien avec les besoins directs des exploitants agricoles et cela aux abords du bourg.

La création de nouveaux logements se focalise d'abord sur le renforcement du bourg en s'appuyant en priorité sur les potentiels de renouvellement urbain (urbanisation des dents creuses,). A ensuite été envisagée une extension participant à la logique de développement, soit à l'intérieur du chemin de ronde. Est ainsi privilégié un secteur à proximité des services et commerces du bourg.

Les nouvelles constructions visent à accueillir une nouvelle population, mais aussi à compenser les phénomènes de desserrement des ménages en place et de diversifier la taille des logements. Ainsi les programmes de logements et les constructions plus ponctuelles pourront aboutir à la création, d'ici 2024, d'environ 122 logements dans le cadre d'un dynamisme démographique tel qu'il est souhaité par la commune afin de maintenir les effectifs scolaires.

A Ury, la faible dimension du projet d'urbanisation prévu et son positionnement en contact immédiat avec le bourg limitant la capacité d'accueil de population entrainera un impact limité sur l'habitat existant. Les besoins en logements pour le maintien de la population sont évalués à 64 logements. Pour une croissance de 836 à 980 habitants en 2024, 58 logements supplémentaires pourraient être créés.

L'objectif de maintien des effectifs scolaires dans le projet permettra de maintenir l'école en place. Il n'y aura pas d'impact sur les équipements qui sont suffisamment dimensionnés pour accueillir la nouvelle population projetée d'autant plus que la garderie est à ce jour en sous-effectif.

Le PADD et les orientations d'aménagement

Le PADD s'inscrit dans son ensemble dans une optique de préservation et d'amélioration et de mise en valeur du cadre de vie. Ce 1er objectif est développé via la volonté de qualifier les principales entrées-sorties dans le bourg (RD152), de porter une attention particulière sur les secteurs paysagers identitaires, de mettre en place une lisière végétale qui souligne les contours du bourg et aussi de préserver le patrimoine naturel et l'identité paysagère de la commune. Les grands objectifs 2 et 3 du PADD vont aussi dans ce sens. Le développement urbain doit être cohérent et maîtrisé (objectif 2). Il prévoit une extension de la zone d'habitat dans une logique de développement concentrique et qui fait l'objet d'un phasage afin de contrôler la croissance démographique. Le développement économique passe par le développement mesuré des activités et par le maintien d'une offre commerciale et de services diversifiée et de qualité, principalement axée autour de la RD152.

La diversité de logements souhaités dans l'Orientation d'Aménagement (programme mixte) dans la zone 1/2AU, secteur de la Mare à Soutry permettra à la population d'Ury de rester sur place puisque le parcours résidentiel devient possible à Ury avec des logements de petite taille pour les jeunes et les personnes âgées ainsi qu'une part de logements de taille moyenne permettant aux jeunes couples avec enfants en bas âge de s'y installer.

L'orientation spécifique d'aménagement décline ces objectifs zone d'habitat). Elles fixent l'organisation de chaque zone d'urbanisation future (accès, voirie, espace verts, bordure végétale, liaisons douces,...) afin de favoriser son intégration dans l'espace urbain existant.

Les dispositions réglementaires du PLU

Le découpage entre les différentes zones et secteurs dans le PLU permet de préserver les caractéristiques architecturales et urbanistiques de chaque entité. Des règles d'implantation, d'aspect extérieur des constructions et de limitation des hauteurs ont été définies à partir de l'analyse du tissu urbain existant et visent à créer une harmonie entre futures constructions et le bâti existant.

La préservation du milieu humain passe également par la promotion d'une qualité architecturale des constructions et de l'aménagement des espaces extérieurs. Les articles 11 et 13 ont été étoffés. Des règles de hauteur et de surface minimale en pleine terre visent à respecter voire améliorer la qualité du cadre de vie. En terme de qualité des constructions, le règlement vise à permettre l'architecture innovante et bioclimatique ou favorisant les économies d'énergie par des dérogations ponctuelles.

4. IMPACT ET MESURES SUR L'HABITAT

Rappel du diagnostic et des enjeux

Ury compte en 2006 un parc de 316 logements. Les évolutions du parc depuis 1968 se caractérisent essentiellement par une hausse du nombre de logements (+100%). Les logements vacants ont diminué de moitié, au profit des résidences principales. Un taux de vacance qui diminue signifie une continuité de la pression foncière sur le territoire. Le parc de résidences principales comporte une majorité de grands logements individuels (99,1% des logements sont individuels et près de 70% comprennent 5 pièces et plus). 91 % des habitants d'Ury sont propriétaires et aucun logement social n'a été relevé. Le parc de logements d'Ury est donc très spécialisé.

L'offre sur la commune manque de certains segments du marché (petits logements), ce qui rend difficile les parcours résidentiels. Mais cette situation explique en partie l'attraction de la commune vis-à-vis de ménages d'âge moyen, déjà constitués et avec enfants.

Impact du projet

La commune d'Ury dispose d'un grand territoire agricole et de zones naturelles. Sans un fort souci d'économie d'espace et de préservation des ressources agricole et naturelle, ceux-ci peuvent être peu à peu grignotés par des extensions pavillonnaires du bourg et des constructions isolées, comme il a pu en être créé ces dernières décennies telle la zone d'activités du « chemin de Nemours ».

La mise en place de limites nettes de la zone urbanisée et la réflexion sur des formes urbaines peu consommatrice de foncier est donc nécessaire pour éviter un étalement urbain non maîtrisé. Le projet de la commune d'Ury fixe dans cet objectif la volonté d'un maintien de l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine existante et en restant à l'intérieur du chemin de ronde pour l'habitat.

Le maintien, dans l'ensemble des zones urbaines mixtes, de règles de d'implantation et de morphologie urbaine conformes ou proches de l'existant, permet de ne pas créer de surdensité et ainsi limiter de l'impact sur l'environnement.

L'intensification urbaine a été organisée dans les zones urbaines, en se focalisant sur les espaces renouvelables et situés à proximité des services et équipements du bourg. Le règlement en conformité avec les orientations du PADD veille toutefois à limiter les hauteurs et les emprises au sol des constructions pour permettre une certaine diversité tout en conservant une capacité d'accueil compatible avec les aspirations résidentielles des habitants. Il s'adapte à la morphologie et aux typologies présentes en distinguant centre ancien et zones pavillonnaires.

Cependant, il s'agit également de prendre en compte l'objectif d'augmentation de la population, et d'amélioration et d'extension des constructions existantes, pour répondre aux normes de confort et aux besoins des familles. C'est pourquoi le règlement des zones urbaines mixtes a envisagé des possibilités d'extensions des constructions existantes dans la limite de l'emprise au sol autorisée par le règlement et avec des mesures d'intégration architecturale. Il donne aussi une plus grande souplesse (implantation à l'alignement en zone UB, etc.) pour favoriser une diversification de l'offre, pour faciliter la réalisation d'un parcours résidentiel sur la commune.

L'opération à dominante de logements et phasée (prévue à court/moyen terme et long terme) du secteur « Mare à Soutry » vise ainsi à permettre une croissance modérée de la population d'Ury avec un objectif d'environ 980 habitants d'ici 2025.

- **Mesures**

Le PADD

Le PADD d'Ury inscrit comme objectif majeur un développement urbain cohérent et maîtrisé. Ce dernier se manifeste par la prise en compte du potentiel foncier des dents creuses, du renouvellement urbain et par la localisation de la zone à urbaniser à vocation d'habitat et son dimensionnement proportionné afin de maintenir la structure urbaine existante (développement urbain encadré par le chemin de ronde).

Les dispositions réglementaires du PLU

Le découpage du zonage correspondant aux différentes typologies (bourg, extensions pavillonnaires et constructions isolées) a permis de fixer des règles adaptées à chaque secteur. Par exemple, les hauteurs maximales sont différentes dans chaque secteur : 10m au faîtage en UA, 7m au faîtage en UB, ...

Le règlement des nouvelles zones d'urbanisation s'inspire fortement de celui des extensions pavillonnaires, fondé sur les typologies existantes, et demande le respect de caractéristiques architecturales et urbanistiques pour une intégration harmonieuse des projets.

Par ailleurs, il n'y aura pas de discontinuité entre la zone d'urbanisation future (1/2 AU) et les espaces bâtis existants aux abords. Le phasage des zones (1AU, 2AU), associé à l'orientation d'aménagement, permettra de maîtriser l'évolution démographique de la commune.

Les règles concernant l'aspect extérieur des constructions

Dans un souci de qualité des constructions et de leur aspect, le PLU interdit pour les façades et les clôtures l'usage de matériaux peu qualitatifs ou hétéroclites, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ainsi que les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées.

Pour une harmonie des hauteurs de clôtures, la hauteur est fixée à 2 m, hauteur suffisante pour assurer l'intimité, sans créer pour autant une impression de fermeture de l'espace pour le riverain. La nature des clôtures est imposée de manière plus ou moins stricte selon la zone. Mur plein en maçonnerie ou mur bahut surmonté de grilles simples à barreaudage vertical ou grillage doublé de haie vive sont proposés.

Le PLU ajoute une règle d'intégration pour d'autres éléments. Afin de ne pas altérer la composition générale des bâtiments, les souches de cheminées sur les faîtes « doivent s'intégrer de façon harmonieuse au bâti existant », et les antennes paraboliques « doivent s'inscrire en toute discrétion par leur teinte et leur taille ».

Annexes

Afin d'aider les pétitionnaires à concevoir leur projet, le règlement du PLU est complété par des annexes qui illustrent les différentes règles (annexe 2) ainsi que par un cahier de recommandations architecturales qui donne des conseils pour bâtir un projet adapté et bien intégré dans le paysage bâti environnant et par le nuancier du Parc Naturel Régional.

5. IMPACTS ET MESURES SUR LE PAYSAGE

• Rappel du diagnostic et enjeux

Additionnés les uns aux autres, les éléments végétaux composent des paysages d'une grande richesse sur le nord et un peu plus monotone au sud. Les arbres et la lisière de la forêt de Fontainebleau viennent jouer avec le «vide» des prairies et des cultures sur la majorité du territoire de la commune excepté au sud. En plus de cela, on peut évoquer les entités urbanisées et les routes et autoroute qui contribuent à structurer le territoire par des limites et des points de repères plus ou moins marqués.

La commune d'Ury reste un secteur très rural, peu urbanisé avec des paysages essentiellement agricoles. Un type de paysage agricole peut ainsi être défini dont les frontières sont dessinées au nord par le massif forestier de Fontainebleau : un plateau, cultivé, dégagé, animé par des boisements et coupé par l'A6.

A cela se superposent la silhouette discrète et à l'aspect chaleureux du bourg ainsi que les bâtis industriels épars et peu intégrés. Les paysages d'Ury se constituent donc par une imbrication plus ou moins respectueuse entre nature et occupation humaine.

Sur Ury, les enjeux envisagés sont :

- Préserver les espaces naturels, forestiers et agricoles,
- Conforter le bourg comme centre de la vie locale,
- Favoriser la densité et le renouvellement urbain,
- Préserver l'identité du territoire, de l'habitat du centre-bourg,
- Travailler sur l'aspect qualitatif des nouvelles constructions,
- Protéger les éléments paysagers (bâtis et naturels) intéressants.

• Impact du projet

Les projets d'urbanisation envisagés sur la commune d'Ury (aménagement des zones à urbaniser, réalisation d'équipements supplémentaires,...) auront nécessairement des incidences sur les

paysages naturels et ruraux. Ces répercussions seront plus ou moins importantes selon le type de projet et selon le caractère des terrains concernés, leur emplacement et leur positionnement par rapport aux cônes de vision. Les impacts seront réduits du fait du positionnement des zones d'urbanisation future visant à étoffer le bourg. Les paysages ouverts des zones agricoles et naturelles possèdent à ce titre une sensibilité forte, en raison des vues lointaines qu'ils permettent. Les nouvelles zones d'urbanisation pourraient entraîner la création de nouveaux points visuels pouvant contrarier la lecture actuelle du paysage. C'est pourquoi, les transitions des zones à urbaniser avec l'espace agricole ou la zone naturelle limitées par la présence de chemins dans la plupart des cas, feront de plus l'objet d'une lisière arborée soignée. Le massif forestier, la zone naturelle s'inscrivant entre le bourg et la forêt et les terres agricoles au sud de la commune seront par ailleurs préservés de toute nouvelle urbanisation (hors bâtiments agricoles) par un zonage A ou N dans sa totalité.

- **Mesures**

Le PADD

Le PADD inscrit la protection des paysages comme un objectif majeur, en corrélation avec la préservation des sites naturels (y compris celle des espaces agricoles). Le 1^{er} axe, intitulé « Préserver, mettre en valeur et améliorer le cadre de vie » développe les différents enjeux de préservation des paysages, relatifs aux sites naturels, aux éléments bâtis et à la végétalisation des espaces publics :

Préserver le patrimoine naturel

- préserver les boisements (bois, bosquets) présentant un intérêt écologique, patrimonial ou participant à la qualité du paysage :
 - Massif de Fontainebleau
 - Autres bosquets ponctuels : Bois Joli dans le bourg, boisements sur le plateau, talus paysagers...
- protéger les lisières boisées du Massif de Fontainebleau
- préserver et valoriser les espaces naturels sensibles de transition entre le bourg et le Massif de Fontainebleau ainsi que les continuités écologiques existant à grande échelle
- préserver le plateau agricole.

Préserver l'identité paysagère de la commune

- conserver les « traces » historiques (chemins ruraux, mares,...)
- conserver les alignements d'arbres structurants le paysage autour du bourg (route de Nemours, route de Recloses, route de Bessonville) et d'intérêt local (CD152 vers la Chapelle-la-Reine)
- préserver les vues sur le cœur de bourg dont l'église St-Martin notamment depuis la sortie de l'autoroute, depuis Achères-la-Forêt et le Massif de Fontainebleau
- respecter l'ambiance et les caractéristiques urbaines du cœur du bourg (tissu dense et mixte) et de ses extensions périphériques (ambiance plus pavillonnaire)
- à l'avenir, veiller à l'insertion paysagère des bâtiments dans les projets d'aménagements à dominante d'activités (industrielle, agricole,...)

Mettre en valeur le cadre de vie et certains secteurs importants

- qualifier les entrées-sorties dans le bourg via le CD 152
- veiller à la préservation de la nef de platanes (CD152), du secteur du cimetière, et du secteur des Canches qui constituent des images emblématiques du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français.
- mettre en place une lisière végétale autour du bourg afin d'assurer une transition paysagère qualitative avec le plateau agricole ou les lisières du Massif de Fontainebleau.

Intégrer les préoccupations environnementales dans les différentes actions

- limiter l'imperméabilisation des sols
- respecter les préconisations du SAGE Nappe de Beauce
- faire évoluer la station d'épuration vers une station d'épuration écologique
- porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales et à la biodiversité
- s'engager pour des modes d'habiter plus durables

- permettre l'architecture innovante de type bioclimatique ou solaire
- Pour les secteurs d'extension, choisir une réflexion environnementale de type écoquartiers, constructions HQE, démarche AEU... qui s'appuie sur la gestion de l'eau, les économies d'énergie, ...

Sur le secteur de la « Mare à Soutry » a été engagée une réflexion « d'éco-urbanisme » avec le PNR et les élus d'Ury, qui va dans le sens de l'intégration des préoccupations environnementales.

Le PADD répond aussi à l'axe 2 à la volonté de limiter l'étalement urbain et de maintenir l'urbanisation dans les enveloppes existantes, en maintenant des coupures d'urbanisation. Cet objectif est particulièrement mis en avant à Ury, dans une volonté de contenir la zone d'habitat, en évitant le mitage de l'espace agricole.

Les dispositions réglementaires du P.L.U.

Le Zonage

Le zonage du PLU a été adapté pour assurer notamment une meilleure protection du paysage. Un zonage distinct a été appliqué pour les différentes typologies de bâti (bourg ancien, extensions pavillonnaires et bâti isolé).

Plusieurs secteurs ont été créés pour le bâti isolé et interdit toute nouvelle construction dans la zone N : un secteur Nh permettant uniquement l'extension du bâti d'habitation isolé, un secteur Nd permettant uniquement les extensions d'hôtels et un secteur Nf permettant uniquement les extensions hippiques.

De manière générale, l'évolution du contexte législatif permet au PLU de réduire davantage le mitage par rapport au POS. Ainsi les constructions disparates qui pouvaient se développer au sein de l'espace agricole et naturel seront fortement limitées.

Le règlement, pour une plus grande prise en compte des paysages

Le PLU, pour une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions, réglemente leur hauteur maximale. Des dispositions ont été prises à l'**article 11** sur l'aspect extérieur des constructions, et notamment le traitement des clôtures qui participe pour beaucoup à la lecture du paysage urbain.

Les prescriptions du POS ont été dans leur grande partie reprises et complétées avec l'ajout d'éléments sur les constructions innovantes, les percements, les clôtures sur limite séparative, les matériaux des clôtures, etc.

Le PLU indique l'importance d'un aspect compatible avec le caractère régional, le site et le paysage et d'une construction qui respecte le caractère des lieux avoisinants.

Dans **les zones d'activités**, le règlement rappelle que « les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront ». Il impose que les bardages masquant les toitures le fassent sur toutes les façades et que la couleur de revêtement des façades et des toitures soit choisie dans les gammes de gris, d'ocre clair à brun ou de vert.

Au-delà des habitations et constructions traditionnelles, les **bâtiments agricoles**, qui peuvent être particulièrement visibles sur le plateau, doivent aussi répondre à des règles visant à leur discrétion dans le paysage. En secteur Ac, il est ainsi demandé que la teinte du bardage permette au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site (la teinte du bardage devra être choisie dans les gammes de gris, d'ocre clair à brun ou vert).

Le renforcement de la prise en compte du paysage dans le règlement est aussi effectué via un développement de l'**article 13** pour s'assurer de la végétalisation des nouveaux espaces urbanisés en exigeant des écrans végétaux aux abords des bâtiments agricoles, des bandes paysagères plantées (arbres, haies) dans les fonds de parcelles constituant l'enveloppe urbaine de la zone ou du village, ... Ces plantations devront être issues d'essences locales. Il est aussi rappelé que les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places. Enfin, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

En zones urbanisées aussi, les haies vives autorisées pour les clôtures visent à développer la qualité paysagère des espaces urbains, et à conserver un cadre verdoyant. L'obligation d'un pourcentage minimal en pleine terre (20% en zone UA et 45% en zones UB et 1AU) renforce cet objectif.

En annexe du règlement, un cahier de recommandations environnementales et la liste des essences locales viennent en appui de ces préconisations.

Les différentes protections réglementaires

Le zonage repère :

- **5 arbres isolés** à préserver ou à créer (un arbre à l'arrière de l'église, trois dans la zone UX des Plaquières et un au lieu-dit « Corne de biche ».)
- De nombreux sites comportant **des alignements d'arbres** : rue de l'église, place de la République, le long de zone UX du Moulin à vent, au lieu-dit « les Plaquières », le long de la zone UX du « chemin de Nemours », à la sortie du bourg nord de la RD 63, au lieu-dit « Corne de biche », au lieu-dit « Les Trembleaux », au lieu-dit « La croix de la Mission », au nord du lieu-dit « La boulette » et dans la zone hôtelière.

La protection au titre du paysage (article L123.1.7 du Code de l'urbanisme) a été mise en place pour des espaces végétalisés: au lieu-dit « les Plaquières », le long de l'autoroute, au lieu-dit « La Violette », au lieu-dit « la croix de la mission » et les platanes de la RD 152.

Plusieurs éléments et ensembles bâtis ont aussi fait l'objet d'une protection au titre du paysage, L123-1-7° du code de l'urbanisme. Ces 41 éléments patrimoniaux (corps de ferme, porches, murs de clôture,...) sont précisément identifiés sur le plan de zonage du PLU.

L'orientation spécifique d'aménagement

L'orientation spécifique d'aménagement est venue compléter et situer les principes d'aménagement sur les secteurs d'urbanisation future du territoire. Au-delà des accès, elles visent à la qualité paysagère de la zone en indiquant les percées visuelles à respecter (vers la forêt et vers l'église) et la localisation des plantations et espaces tampons paysagers à l'interface avec la zone naturelle et les terres agricoles. L'espace vert prévue dans le secteur de la « mare à Soutry », au-delà de son rôle de gestion des eaux pluviales assure un cadre verdoyant à la zone d'urbanisation.

Autres dispositions législatives à prendre en compte

En vertu de la loi sur le paysage de 1993 modifiée par la loi du 2 février 1995, en plus des prescriptions adoptées dans le P.L.U, la commune est particulièrement vigilante sur l'application des articles du Code de l'Urbanisme permettant un meilleur respect des règles de protection et de mise en valeur des paysages.

Les articles R 431.8 à R 431.12 du code de l'urbanisme rendent obligatoire la réalisation d'un volet paysager du permis lors de la demande de permis de construire. Ce volet constitué par le « projet architectural comprend des documents graphiques montrant l'insertion du projet dans l'environnement et l'impact visuel du futur bâtiment.

Sensibiliser les acteurs dans le cadre de projets d'aménagement

La valorisation du paysage et la volonté de permettre une meilleure intégration des constructions dans leur environnement passent par un travail en amont de sensibilisation par la collectivité des différents acteurs de l'aménagement.

Il faut insister sur la nécessaire cohérence générale à mettre en place lors de la réalisation des nouvelles zones à urbaniser, tant pour leur insertion dans le paysage et l'organisation des espaces publics, que pour l'aménagement de chaque parcelle.

Les zones à urbaniser avec vocation dominante d'habitat doivent s'inscrire harmonieusement dans le paysage qui les reçoit, qu'il soit urbain ou naturel. L'analyse préalable du site doit permettre de dégager les lignes de composition et de faire apparaître les points sensibles à préserver. La collectivité doit particulièrement être vigilante sur la qualité du volet paysager du permis de construire, qui doit comporter la démarche d'analyse et décrire l'inscription du projet dans son environnement de façon satisfaisante.

Une prise en compte HQE (haute qualité environnementale) doit être préconisée, impliquant une conception d'un plan de masse et d'un projet paysager adapté (orientation des constructions, protection vis à vis du vent dominant, drainages des terrains...).

Les ouvrages d'assainissement, le drainage des eaux pluviales, les bassins d'orage doivent être intégrés aux aménagements paysagers, en privilégiant les solutions douces. Dans les espaces

communs et privés, il faut dans la mesure du possible maintenir les grands traits du paysage préexistant sur le site : arbres, présence de l'eau, vues dégagées ou refermées... les essences locales doivent être privilégiées.

6. IMPACTS ET MESURES SUR LE MILIEU NATUREL

• **Rappel du diagnostic et des enjeux**

Le territoire de la commune d'Ury présente une véritable richesse écologique. Un secteur fait l'objet de mesures de sauvegarde et de préservation : le massif forestier de Fontainebleau dont la richesse a été reconnue par ses quatre classements :

- *Natura 2000 «Massif de Fontainebleau» ZPS*
- *Natura 2000 «Massif de Fontainebleau» ZSC*
- *Z.N.I.E.F.F. de type 2 « Massif de Fontainebleau »*
- *ZICO Massif de Fontainebleau et zones humides adjacentes.*

De manière plus générale, on identifie plusieurs types d'espaces riches en biodiversité.

- Les boisements ne représentent qu'un petit pourcentage de la superficie communale. Essentiellement composés de feuillus, ils constituent pour la grande majorité, la limite sud du massif forestier de Fontainebleau, situé au nord de la commune. Quelques bosquets, vergers et autres plantations se répartissant sur le territoire :
 - *Un bois au cœur du bourg, des boisements au lieu-dit «La Violette» et quelques bosquets aux milieux des champs au sud-ouest, ouest et est de la commune.*
 - *Un grand verger au lieu-dit «les belles fontaines», au nord-est du territoire communal,*
 - *Des broussailles le long de l'ancienne voie ferre à l'extrême sud de la commune,*
 - *Des talus plantés le long de l'autoroute A6 toujours à l'extrême sud de la commune ainsi qu'au niveau du croisement de la voie communale dite de Bessonville à Ury et de l'autoroute A6,*
 - *Des haies le long de la RD 63 au niveau de la zone d'activités au lieu dit «Le Chemin de Nemours» et le long du parking de la zone d'activités au lieu-dit «La Violette»*
 - *Et deux principaux sites accueillent des alignements d'arbres : le long du CD152, au sud de la commune (alignement de platanes) et dans le nord-est de la commune, en limite parcellaire de plusieurs champs ainsi qu'une haie de résineux.*
- Une zone humide a été repérée, sur la gauche du chemin dit «de Melun» lorsqu'on entre dans la forêt de Fontainebleau. Le lieu-dit avoisinant porte d'ailleurs le nom de «La mare aux crapauds» (ou «Mare aux Canches»).
- La commune d'Ury présente un espace agricole très important avec la majorité des terres de la commune occupée par l'agriculture. La plupart de ces terres sont exploitées en terres labourables où la culture de céréales et d'oléagineux domine. Les prairies permanentes sont peu représentées et accueillent principalement des équidés.

La rentabilité de l'exploitation des terres a incité à l'agrandissement des parcelles et la suppression des obstacles (haies, arbres isolés...). Ce dernier type de paysage se développe de plus en plus.

Ury possède une urbanisation peu dispersée, regroupée autour du bourg et des espaces naturels préservés de la pression humaine. A cela s'ajoute des poches de biodiversité ordinaire avec des espaces naturels et jardins dans le tissu urbanisé.

Les terres agricoles sont plus pauvres en biodiversité en raison de la faible présence de bosquets, d'une agriculture intensive, d'une moindre diversité de milieux et d'une fragmentation par les infrastructures de transport qui limitent les continuités écologiques.

Maintenir la biodiversité constitue un enjeu prioritaire qui passe par le maintien et le renforcement des corridors écologiques.

• **Impact du projet**

Le PLU d'Ury interdit tout type d'aménagement au sein des espaces remarquables intégrés au réseau Natura 2000. Les secteurs concernés sont les deux extrémités du massif boisé, au nord de la commune sont classés en N strict.

Pour les projets situés à l'extérieur des sites Natura 2000, l'article L. 414-4 du code de l'environnement indique que lorsque leur réalisation « ...est de nature à affecter de façon notable un site Natura 2000, ils font l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site. ». L'article R. 214-34 du code de l'environnement précise «...compte tenu de la

distance, de la topographie, de l'hydrographie, du fonctionnement des écosystèmes, de la nature et de l'importance du programme ou du projet, des caractéristiques du ou des sites et de leurs objectifs de conservation. »

Il n'y a donc pas de règle automatiquement applicable mais une appréciation visant à établir si le projet peut impacter ou non les sites. Il s'agit en fait d'établir s'il existe des influences réciproques entre les sites Natura 2000 et les projets d'aménagement planifiés au PLU. Des interactions peuvent s'exercer entre un site Natura 2000 et l'extérieur.

Ces interactions peuvent être appelées centrifuges si elles s'exercent du site vers l'extérieur, et centripètes si elles s'exercent de l'extérieur vers le site.

- **Interactions centrifuges** : il s'agit essentiellement d'espèces accomplissant une partie de leur cycle vital dans un site Natura 2000 et une partie à l'extérieur. Dans la partie du cycle réalisée à l'extérieur, l'espèce peut être tuée ou perturbée par un aménagement nouveau.
- **Interactions centripètes** : un projet, situé en dehors d'un site Natura 2000, peut influencer sur les espèces et habitats de ce dernier du fait d'impacts éloignés, comme, par exemple, la pollution ou la modification du régime hydraulique d'un cours d'eau en amont d'un site Natura 2000.

Les risques liés au projet de PLU concernent d'abord la création de nouvelles zones à urbaniser. D'une manière générale, les emprises des futures zones à urbaniser ont été strictement délimitées en dehors des zones présentant une richesse biologique élevée afin d'éviter toute destruction d'habitats naturels et d'espèce d'intérêt communautaire.

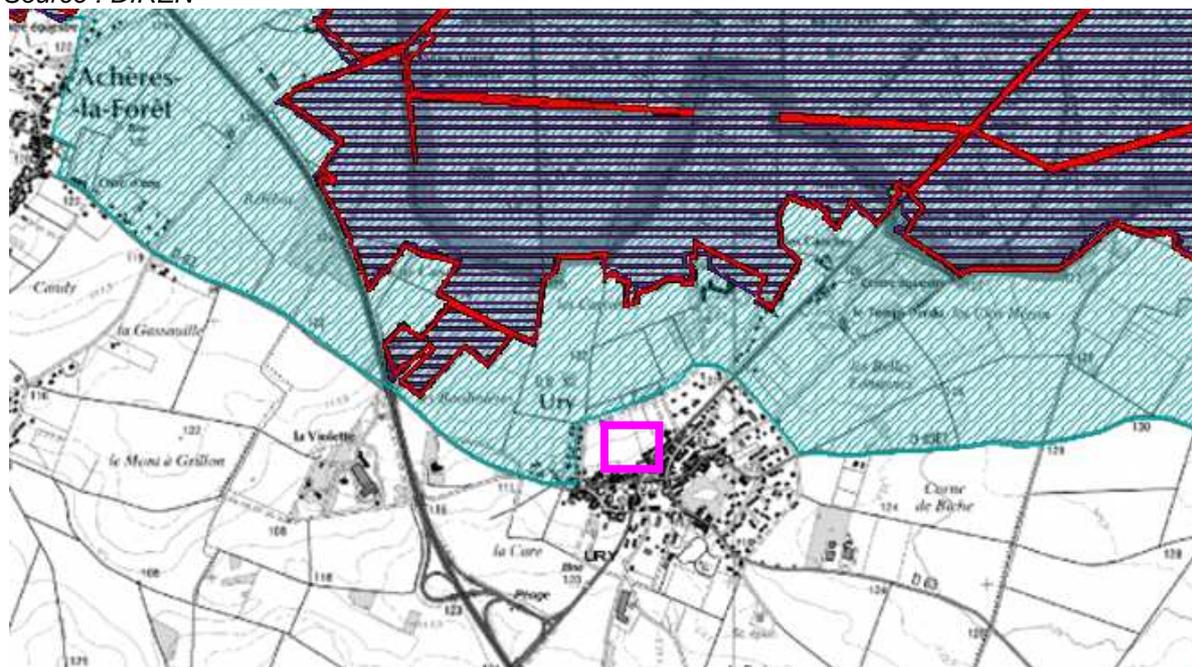
Une étude faune/flore a été réalisée en août 2010 sur les zones à urbaniser et sur les zones N disposant d'un indice pour déterminer leur intérêt écologique. Elle a montré que les secteurs envisagés pour l'urbanisation future ne présentent pas d'intérêt particulier en ce qui concerne la faune et la flore. Il s'agit de zones dans la continuité du bâti actuel.

Ils se situent de plus à distance des zones Natura 2000 de la forêt, et séparés de ces dernières par de grands espaces naturels et par le chemin de ronde, frontière entre le monde bâti et l'espace naturel à Ury.

De plus un phasage a été réalisé, et la zone en 2AU ne sont pas urbanisables dans le cadre du présent Plan Local d'Urbanisme. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une modification du PLU. Aucun impact immédiat n'est donc attendu sur les milieux naturels au vu du classement au zonage.

Localisation des zones Natura 2000 et des zones d'urbanisation future

Source : DIREN



■ **Zones à urbaniser projetées au PLU**

ZICO (Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux).



ZPS



ZSC Natura 2000

Le secteur de la Mare à Soutry (1AU et 2 AU) ne présente aucun intérêt d'un point de vue faunistique et floristique d'après l'étude écologique menée en août 2010.

Le diagnostic identifie clairement la richesse du patrimoine naturel du territoire d'Ury et les enjeux qui en découlent. Le PLU affiche une forte volonté de préservation de cette richesse biologique en ménageant une large place aux zones naturelles.

Le PLU s'attache par ailleurs à minimiser les impacts des projets sur les milieux naturels au sens large, comme en témoignent les différentes mesures développées dans le chapitre suivant.

- **Mesures**

Le PADD

Le PADD inscrit la protection des sites naturels comme un objectif majeur, en corrélation avec la protection des paysages, à l'axe 1 « Préserver, mettre en valeur et améliorer le cadre de vie ». La préservation de la qualité de ces espaces (le Massif de Fontainebleau, les bosquets, les lisières boisées du Massif de Fontainebleau, les espaces naturels sensibles de transition entre le bourg et le Massif de Fontainebleau ainsi que les continuités écologiques existant à grande échelle et le plateau agricole) vise notamment à en conserver la biodiversité et le rôle de corridor écologique. Maintenir un traitement végétal (alignements d'arbres,...) qui structure le paysage de la commune autour des routes départementales en particulier la nef de platanes (RD152) et des sites industriels, mettre en place une lisière végétale autour du bourg et conserver les boisements existants dans le bourg (Bois Joli) sont des objectifs qui participent aussi à la biodiversité et aux continuités écologiques.

Les dispositions réglementaires du PLU

Le Zonage

Le zonage du P.L.U a été adapté pour assurer notamment une meilleure protection des espaces naturels. Il délimite les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels, des paysages : la zone N. En outre, les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à créer, les espaces verts à protéger sont repérés sur les plans de zonage et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Le PLU d'Ury interdit tout type d'aménagement nouveau au sein des espaces remarquables qu'est la forêt de Fontainebleau. Le secteur intégré au réseau Natura 2000 est en zone N strict. Il interdit les constructions et autorise uniquement les travaux et ouvrages liés à l'exploitation forestière. Se superpose à celui-ci un classement en espaces boisés classés (EBC) qui interdit la destruction des boisements.

Sur cette zone N a été effectué un détournement en Nh des constructions isolées, en Nc pour les équipements liés à l'eau, en Nd pour les hôtels, en Ne pour les équipements de loisirs et en Nf pour les zones hippiques. Ces secteurs n'autorisent que des aménagements et constructions réduites.

Le plateau agricole est quant à lui en zonage A, qui n'autorise que l'activité agricole. Un secteur Ac a été créé pour limiter les constructions liées à l'activité agricole sur des secteurs précis. Le règlement explicite les mesures à respecter pour une bonne intégration des bâtiments d'exploitation. Les quelques boisements qui parsèment les terres agricoles sont préservés par un classement en EBC.

De plus, un phasage des zones d'urbanisation future a été réalisé. La zone en 2AU n'est pas urbanisable directement dans le cadre du présent Plan Local d'Urbanisme (Une modification du PLU sera nécessaire). Seule la zone 1AU est donc prévue en zone d'urbanisation future à court terme.

Le règlement du PLU, pour une meilleure prise en compte des espaces naturels

Au delà de la zone N stricte, où toute construction nouvelle est interdite, des limites drastiques au droit de construire sont imposées dans les secteurs Nd, Ne, Nf et Nh. Les extensions sont fortement limitées (30% de la SHON en Nd, 100 m² de SHON en Ne, 30% de la SHON en Nf et 20 % d'emprise au sol supplémentaire en Nh).

Ces limites sont exprimées en emprise au sol (article 9) pour un impact minimisé sur les espaces naturels. Une restriction un peu moins forte est appliquée aux constructions liées à l'activité agricole, dans le secteur Ac (les habitations sont limitées à 250 m² de SHON et les extensions d'entrepôts à 50% de l'emprise au sol existante.)

De plus, ont été intégrées des dispositions spécifiques en vue de la préservation des milieux par la limitation de la hauteur de certaines constructions (article 10) comme : dans la zone N, les hauteurs des constructions sont limitées à 7 mètres au faîtage et 5 m au faitage pour les annexes.

Le règlement du P.L.U a également été complété en vue d'une valorisation du potentiel écologique et des qualités environnementales de toutes les zones et notamment celles d'urbanisation future.

La nature des matériaux utilisés est déterminante : la qualité du bâti au point de vue du matériau et de la structure est garante de la survie d'une faune et d'une flore adaptée. L'article 11 favorise l'utilisation de matériaux locaux, en harmonie avec la trame bâtie environnante.

L'article 13 va dans le sens d'une préservation et d'un enrichissement de la biodiversité. Des bandes paysagées sont imposées, notamment en limite zone agricole – zone urbanisée. Les essences locales sont fortement encouragées, pour l'ensemble des plantations. En effet, planter une espèce régionale permet d'éviter de déséquilibrer les milieux écologiques, tout en offrant les meilleures chances de maintien et de bonne croissance pour la plante. Elle facilitera aussi une gestion écologique des espaces verts. Par ailleurs, en plantant des espèces locales, on favorise la mise en place de corridors écologiques et le maintien d'une diversité d'espèces animales et végétales présentes traditionnellement.

En annexe, le document « liste des essences locales » conseille certaines espèces.

L'obligation d'un pourcentage minimal en pleine terre (20% en zone UA et 45% en zones UB et 1AU) vise aussi à imposer une végétalisation des espaces urbanisés, source de biodiversité tout en assurant une rétention des eaux à la parcelle.

L'orientation spécifique d'aménagement

Les espaces tampons paysagers dont la localisation est indiquée dans l'orientation du secteur d'urbanisation prévus visent à assurer une transition riche en biodiversité avec les espaces agricoles ou les zones naturelles. Enherbés et plantés d'arbres et d'arbustes d'essences locales, s'ajoute à leur richesse spécifique celle de la faune et de la flore qu'ils peuvent abriter.

Sensibiliser les acteurs : Une gestion volontaire

Au sein du réseau européen Natura 2000, la France a fait le choix d'une gestion contractuelle et volontaire des sites, en offrant la possibilité aux usagers de s'investir dans leur gestion par la signature de Contrats de gestion et de la Charte Natura 2000. Cette politique ambitieuse de la France marque sa volonté de sensibiliser les acteurs locaux pour qu'ils s'approprient les enjeux de conservation autant que faire se peut et adhèrent à des contrats. Rappelons que l'objectif premier du réseau Natura 2000 est de recenser les activités humaines existantes, qui ont permis jusqu'à aujourd'hui de maintenir cette biodiversité, afin de les conserver et de les soutenir.

7. IMPACTS ET MESURES SUR LE MILIEU AGRICOLE

• **Rappel du diagnostic et enjeux**

La commune d'Ury présente un espace agricole très important avec la majorité des terres de la commune occupée par l'agriculture. La plupart de ces terres sont exploitées en terres labourables où la culture de céréales et d'oléagineux domine. Les prairies permanentes sont peu représentées et accueillent principalement des équidés.

La rentabilité de l'exploitation des terres a incité à l'agrandissement des parcelles et la suppression des obstacles (haies, arbres isolés...). Ce dernier type de paysage se développe de plus en plus.

A Ury, 4 exploitations sont encore présentes en 2009 (de sources communales). Le potentiel agronomique du finage d'Ury a limité l'urbanisation ponctuelle et le mitage du plateau agricole.

Cette agriculture reste dynamique et constitue un potentiel local à préserver.

Impact du projet

Au regard du dynamisme de l'activité agricole et de la part d'espaces potentiellement renouvelables sur le territoire, le projet de la commune d'Ury souhaite préserver les terres agricoles en privilégiant le renouvellement urbain, l'urbanisation des dents creuses, en concentrant le développement urbain autour du bourg et en limitant toute nouvelle urbanisation des écarts.

Les impacts résultant du changement de vocation sont de deux ordres :

- Mutation de terrains en culture,
- Désorganisation foncière et perturbation des cheminements agricoles.

Plusieurs circonstances devraient tempérer ces aspects négatifs :

- L'extension de la zone urbanisable se limite aux terrains enclavés entre des zones déjà bâties et des chemins existants, dont le fonctionnement devra être préservé,
- L'aménagement des extensions urbaines se fera dans le prolongement et en cohérence avec l'espace bâti existant, privilégiant la continuité urbaine, ce qui empêche l'enclavement de terres agricoles ;
- La zone d'extension de l'habitat est déjà connue depuis de nombreuses années des agriculteurs exploitants. Le phasage programmé permet également d'anticiper les mutations.

A Ury, les espaces d'extension de l'urbanisation envisagés ont peu varié par rapport au POS. On peut donc légitimement supposer que des impacts pour l'activité agricole d'Ury existent mais seront limités.

• **Mesures**

Concertation

Les exploitants agricoles ont été rencontrés dans le cadre de l'élaboration du projet de PLU, afin de connaître leur activité et de prendre en compte leurs projets d'évolution (nouveaux bâtiments, extensions, création éventuelle de gîte ou chambre d'hôtes) et les rendant possible de part le règlement du PLU.

Le PADD

Le PADD insiste sur le rôle identitaire de l'agriculture (axe 1 : « préserver le plateau agricole »). L'activité agricole structure en effet l'ensemble du territoire et contribue à la qualité du paysage.

Le PLU doit donc favoriser à la fois la préservation de cette activité et le maintien d'un bon équilibre entre l'espace rural et les espaces urbains. Cet équilibre est visé par l'objectif de maintien de l'urbanisation dans les enveloppes existantes et la mise en place d'une lisière végétale autour du noyau urbain central (axe 1), ainsi que par l'extension très limitée des écarts.

L'agriculture est ainsi présente au PADD.

Les dispositions réglementaires du P.L.U.

Le zonage

Les superficies des zones à urbaniser ont été adaptées pour répondre aux besoins stricts de développement de la collectivité et pour permettre une gestion économe de l'espace. Cette orientation est en corrélation avec le renouvellement urbain engagé dans le tissu urbanisé. Du fait de ces principes, la mutation des terrains agricoles sera progressive. Seule l'extension de la zone Ne était

inscrite au POS en zone agricole. L'extension de la zone Ne est inscrite à l'intérieure du chemin de ronde et est partiellement encadrée par la zone UB. L'urbanisation de la zone Ne au vu de sa situation est inévitable et c'est même pour cela que la commune a choisi de la classer en Ne de manière à conserver un espace vert en centre-bourg.

Les incidences sur les terres agricoles des exploitations concernées seront donc étalées dans le temps. La distinction entre zone Ne et zone 2AU permet de montrer cette progressivité de la démarche.

De plus, l'aménagement des extensions urbaines est prévu dans le prolongement et en cohérence avec l'espace bâti existant, privilégiant la continuité urbaine, palliant ainsi au mitage et empêchant l'enclavement de terres agricoles.

A Ury, les surfaces agricoles, ainsi que les bâtiments d'exploitation agricole ont été classés en zone A et en secteur Ac qui favorise et privilégie cette activité. Ont été classés en zone Ac les sites sur lesquels les agriculteurs souhaitent construire.

Le règlement

Conformément aux orientations définies dans le PADD pour les espaces destinés à rester agricoles, l'objectif de protection a été traduit par l'adoption de règles de constructibilité adaptées à l'agriculture. La zone A étant une zone agricole, sa réglementation a pour objet de favoriser l'activité.

Le dispositif réglementaire peut être résumé comme suit :

- Limité aux besoins de l'exploitant pour préserver les espaces agricoles ouverts de constructions intempestives : seules, les nouvelles constructions liées à des exploitations agricoles (limitées à 250 m² de SHON et implantées à proximité directe des corps de ferme ou des constructions existantes pour les constructions à vocation d'habitat) pourront être bâties dans les sites appartenant au secteur Ac.
- Un régime d'autorisation favorable au milieu agricole en n'imposant pas de trop fortes contraintes tout en visant à faciliter l'intégration paysagère par les matériaux et l'accompagnement végétal des bâtiments agricoles.

Sensibiliser les acteurs

La consommation des terres agricoles par l'urbanisation doit s'accompagner :

- d'une acquisition par phase, qui aura pour effet de répartir dans le temps la consommation de l'espace agricole ;
- d'échanges entre les agriculteurs concernés et la collectivité locale ;
- d'une juste rémunération lors des acquisitions foncières.

8. IMPACTS ET MESURES SUR L'AIR

Rappel du diagnostic et enjeux

Les sources d'altération de la qualité de l'air sont multiples. Sont généralement recensés les activités industrielles, la pollution résidentielle et tertiaire (systèmes de chauffage), du système de transports, et des pratiques agricoles.

A Ury, selon les estimations fournies pour la commune par Airparif, les émissions de polluants sont avant tout le fait des transports (Autoroute A6) et du secteur résidentiel et tertiaire.

En tout, les gaz à effets de serre sont émis à raison de plus 15 kt/an, et le poids du secteur des transports prévaut sur celui des résidentiel et tertiaire.

Impact du projet

Concernant la qualité de l'air, la croissance démographique attendue devrait entraîner une augmentation, en valeur absolue des déplacements motorisés. Cette perspective est susceptible de provoquer, sous réserve de l'évaluation des effets aggravants de l'évolution du transit routier et des effets atténuants des progrès technologiques dans le domaine de l'automobile, des incidences négatives sur la qualité de l'air.

Cette incidence potentielle est compensée par une orientation forte qui vise à diminuer la dépendance automobile en favorisant les déplacements doux et l'amélioration de l'offre en transports en commun.

L'arrivée d'une nouvelle population et la réponse à la décohabitation vont engendrer une augmentation du parc de logements. On peut toutefois légitimement estimer que grâce au renforcement du contexte législatif et aux progrès techniques, et notamment à l'amélioration de la

performance énergétique des constructions, ce développement n'impacte pas de façon excessive sur les consommations d'énergie et de manière plus large sur l'environnement.

A Ury, l'absence de projet d'envergure entraîne un impact faible du projet sur la qualité de l'air.

Le PADD

La stratégie de développement urbain déclinée au travers du PADD vise à définir des espaces d'extension dans le prolongement de l'urbanisation existante et concentrés sur le bourg, raccordés au réseau routier mais aussi aux liaisons douces existantes. Le PLU peut contribuer à réduire les émissions de polluants dues à la circulation routière en favorisant la réduction de cette dernière et en avantageant les modes de déplacement plus respectueux de l'environnement (itinéraires piétonniers et cyclables, ...).

Le PADD insiste sur le rôle de la collectivité en matière d'aménagement de l'espace et d'organisation des déplacements pour agir sur la qualité de l'air. Il fixe comme objectifs de : « préserver les liaisons douces existantes autour du bourg et compléter le maillage (Chemin de Ronde, vers le centre équestre...) ». Le PADD localise ces liaisons douces.

On peut supposer que le renforcement des Zones Activités existantes engendrera de nouveaux emplois pouvant être occupés par des habitants d'Ury. Ceci permettra de limiter les flux domicile-travail.

L'orientation d'aménagement

L'ensemble de l'orientation d'aménagement intègre des principes de maillage différenciés pour la circulation automobile et les liaisons douces, ainsi que leur raccordement au réseau existant ou en création, pour favoriser les circulations par des modes alternatifs à la voiture et les connexions des nouvelles zones d'habitat au bourg.

Les dispositions réglementaires du P.L.U.

Le zonage

Les activités économiques potentiellement polluantes et génératrices de circulation de poids lourds sont privilégiées dans des espaces plus ou moins éloignés du centre bourg et classées dans un zonage spécifique : UX.

Le règlement

Les dispositions du PLU favorisent l'utilisation des modes alternatifs à la voiture. Elles limitent également certaines fonctions dans les zones urbaines à vocation principale d'habitat susceptibles de générer des nuisances routières fortes à l'instar des activités industrielles et des entrepôts.

Concernant le stationnement (article 12), il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur le terrain même des constructions ou installations et doit répondre aux besoins des activités autorisées des constructions ou installations. En zones urbaines et à urbaniser, un nombre de place minimal est fixé pour chaque secteur en fonction des surfaces des constructions et du type d'occupation du sol.

Afin que les obligations de stationnement ne constituent pas une contrainte trop forte empêchant la réhabilitation ou la densification de secteurs au bâti dense, le règlement précise :

« En cas d'impossibilité résultant de raisons techniques d'aménager sur le terrain le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé :

- à aménager ou à réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 300m,
- à acquérir des places de stationnement dans un terrain privé ou communal voisin. »

9. IMPACTS ET MESURES SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

9.1. LES RISQUES NATURELS

- **Rappel du diagnostic et enjeux**

- La commune n'appartient pas à un PPRI validé et ne présente pas de risques forts d'inondation.
- Pour les mouvements de terrain liés au retrait/gonflement des argiles : l'aléa est nul à faible. Il est totalement nul au niveau des zones urbanisées du bourg.
- Un arrêté de catastrophe naturelle pour « Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain » a été pris suite aux évènements survenus en mai 1983 et en décembre 1999.
- Un risque majeur concerne la commune : le risque Feu de forêt, lié à l'environnement boisé de la commune. Les feux de forêts sont des sinistres qui se déclarent et se propagent dans des formations, d'une surface minimale d'un hectare pouvant être - des forêts : formations végétales, organisées ou spontanées, dominées par des arbres et des arbustes, d'essences forestières, d'âges divers et de densité variable.

- **Impact du projet**

Les nouveaux projets d'aménagement peuvent augmenter certains risques (exemple : augmentation du ruissellement au détriment de l'infiltration) ou a contrario les réduire (basculement de secteurs constructibles en zone non constructible).

Ury ne présente pas de risques naturels importants connus. Les nouveaux projets devront être vigilants en ce qui concerne la présence d'une zone de ruissellement dans la zone à urbaniser de la « mare à Soutry ». Une attention toute particulière devra être donc être portée à la gestion des eaux pluviales.

- **Mesures**

Le PADD

La stratégie du PADD qui vise à conforter les pièces d'eau s'inscrit dans une logique de prise en compte des risques naturels. En effet, le PADD, en préservant les mares, permet qu'elles ne soient pas assécher ou combler et qu'en cas d'orages, les eaux, au lieu d'être récupérées par les pièces d'eau se déversent où elles peuvent et risquent d'inonder des constructions.

L'objectif d'intégration des préoccupations environnementales dans les différentes actions (limiter l'imperméabilisation des sols, respecter les préconisations du SAGE Nappe de Beauce, porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales et à la biodiversité, faire évoluer la station d'épuration vers une station d'épuration écologique, pour les secteurs d'extension, choisir une réflexion environnementale de type écoquartiers, constructions HQE, démarche AEU... qui s'appuie sur la gestion de l'eau, ...) marque clairement l'importance d'une bonne gestion des eaux sur le territoire.

L'orientation d'aménagement

L'orientation de la « mare à Soutry » (future zone d'habitat) précise la présence de la zone de ruissellement et exige qu'une étude hydrogéologique et une étude hydraulique soient menées avant tout projet d'aménagement et toute construction. La gestion des eaux pluviales est donc bien prise en compte dans le projet communal.

Les dispositions réglementaires du PLU

Le zonage

Des dispositions ont été adoptées dans le P.L.U pour protéger les mares : une est classée en Espace Paysager à Protéger et les autres en Zone Naturelle.

L'aléa lié au retrait- gonflement des argiles est indiqué sur le plan des annexes du PLU.

Le règlement

Concernant la gestion des eaux, le PLU fixe un pourcentage de pleine terre (article 13) dans les zones UA, UB et 1AU et demande que les eaux pluviales soient infiltrées exclusivement à la parcelle pour la zone UA (article 4). Pour les autres zones : « Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation ». Les annexes du PLU (cahier de recommandations environnementales) contiennent des préconisations dans cet objectif afin de limiter le rejet des eaux de ruissellement de la parcelle dans le réseau urbain (infiltration dans le jardin si la nature du sol le permet, par une forte végétalisation des espaces extérieurs et l'aménagement de cheminements piétonniers perméables, ...).

La limitation des surfaces imperméabilisées par un pourcentage de pleine terre obligatoire et la récupération des eaux de pluie permettent ainsi de limiter les risques d'inondation en cas de fortes précipitations. L'aléa lié au retrait-gonflement des argiles doit être pris en compte par les constructeurs.

Les annexes et servitudes d'utilité publique du PLU reprennent les risques ou protections (bruit, captage d'eau potable, etc.) qui s'appliquent sur le territoire.

Les autres dispositions législatives à prendre en compte

Au-delà de ce dispositif et des dispositions inscrites au règlement, certains articles du Code de l'urbanisme peuvent être appliqués dans le cadre de l'instruction des permis de construire dans le cas où des risques non identifiés aujourd'hui apparaissent.

9.2. LES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET SOLS POLLUES

• **Rappel du diagnostic et enjeux**

Aucun site n'est référencé dans la base de données Basol du Ministère de l'Ecologie, du Développement et de l'Aménagement durables sur les sites pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif. D'après la base de données Installations Classées et les données mises à disposition par la DRIRE, il n'existe aucun site classé pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et dont l'inspection relève de la compétence de la DRIRE sur le territoire communal.

Il existe à Ury dix sites localisés par la Base de données des Anciens Sites Industriels et Activités de Service (Basias – BRGM).

Par ailleurs, la commune d'Ury est particulièrement concernée par les problématiques liées aux poids-lourds (circulation et stationnement) et aux convois exceptionnels sur la RD 152.

• **Impact du projet**

Les risques liés aux risques technologiques et à la « pollution des sols » doivent être pris en compte dans tout projet d'aménagement afin d'en limiter les incidences. Dans la limite de ce qui est connu et des compétences de chacun, les mesures mises en œuvre dans le PLU doivent permettre d'atteindre cet objectif.

• **Mesures**

Le PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable affiche comme une des priorités à l'axe 2 de « s'appuyer en priorité sur les sites disponibles au sein de l'empreinte urbanisée du bourg à l'intérieur du chemin de ronde : urbanisation des dents creuses, renouvellement urbain, densification des parcelles, ... » et « de maîtriser l'extension des principaux écarts » (axe 2).

Le but du PADD est donc de requalifier les anciens sites industriels qui se situent soit dans le bourg, soit dans la zone UX des Plaquières.

Les dispositions réglementaires et autres dispositions législatives du PLU

Ury ne présente pas de risques technologiques spécifiques trouvant leur origine sur son territoire.

Le traitement des sites contaminés est issu des législations sur les installations classées (Voir le Code de l'Environnement) pour la protection de l'environnement et sur les déchets et de nombreuses circulaires du ministère de l'environnement. Cette police spécialisée est entre les mains de l'Etat. Le Préfet dispose de l'essentiel des pouvoirs qu'il exerce avec les services de la DREAL, notamment pour recenser les sites contaminés, les surveiller, imposer au dernier exploitant la remise en état du site, édicter les mesures d'urgence à prendre le cas échéant, appliquer des sanctions et prescrire des restrictions de l'usage du sol justifiées par des contaminations résiduelles subsistant en dépit des actions de remise en état. C'est également cette réglementation qui encadre les risques liés à de nouvelles implantations

10. IMPACTS ET MESURES SUR LES NUISANCES SONORES

• **Rappel du diagnostic et enjeux**

La commune d'Ury est soumise à des sources sonores d'origines diverses, notamment liées au trafic routier et aux diverses activités urbaines.

L'arrêté préfectoral du 19 mai 1999 relatif au classement sonore des infrastructures de transport classe la RD 152 en fonction des séquences en catégorie 3 (100 m) ou 4 (30m). L'autoroute A6 est classée en catégorie 1. La RD 152 est empruntée par 9437 véhicules chaque jour (en 2005) et traverse le bourg d'Ury. L'urbanisation supporte donc d'importantes nuisances.

Par ailleurs, la commune d'Ury est concernée par les problématiques liées aux poids-lourds (circulation et stationnement) et aux convois exceptionnels.

• **Impact du projet**

Le développement de l'urbanisation s'accompagne de nuisances, généralement proportionnelles à l'ampleur des projets. Ces dernières sont à l'origine de nuisances acoustiques, aussi bien vis à vis de la création de zones d'urbanisation future que de la création de nouvelles infrastructures assurant son développement.

L'implantation de nouvelles zones d'habitat au contact de celles existantes ou des zones d'activités peut aussi augmenter les nuisances ressenties. A contrario, les projets de renouvellement urbain sur d'anciens sites industriels peuvent modifier des ambiances urbaines et rendre des sites attractifs.

A Ury, le secteur d'habitat futur envisagé est dans le prolongement du bourg et supportera des nuisances faibles équivalentes à celles de l'habitat existant. La faible dimension du projet et le phasage des zones AU rendra l'augmentation du trafic routier pouvant résulter de l'arrivée de nouveaux habitants particulièrement limitée.

• **Mesures**

Le PADD

Les mesures visant à réduire la circulation automobile à proximité des zones habitées jouent en faveur d'une meilleure qualité de l'air, mais aussi d'une diminution des nuisances sonores. Les projets déclinés dans le PADD visant à qualifier les entrées-sorties du bourg (axe 1) vont avoir des répercussions positives sur la perception des infrastructures routières. L'aménagement de liaisons douces et de pistes cyclables (axe 3), augmentant l'espace accordé aux modes alternatifs de transport, va aussi dans ce sens.

L'orientation d'aménagement

L'orientation d'aménagement intègre des principes de maillage différenciés pour la circulation automobile et les liaisons douces, ainsi que leur raccordement au réseau existant ou en création, pour favoriser les circulations par des modes alternatifs à la voiture et diminuer la place de cette dernière dans les circulations urbaines.

Les dispositions réglementaires du P.L.U.

Le zonage

Les activités économiques génératrices de circulation de poids lourds sont privilégiées dans des espaces dédiés en zone UX, facilement desservis par les routes départementales.

La localisation de la zone à urbaniser secteur « Mare à Soutry » (1 et 2 AU) a été privilégiée au nord du bourg plutôt qu'à l'ouest ou au sud afin de s'éloigner de l'A6 et de ses nuisances.

Le règlement

La volonté de diminuer les nuisances réciproques entre les espaces d'activité et l'habitat s'est traduite par plusieurs dispositions. Les dispositions du PLU favorisent l'utilisation des modes alternatifs à la voiture. Elles limitent également certaines fonctions dans les zones urbaines à vocation principale d'habitat susceptibles de générer des nuisances routières fortes à l'instar des activités industrielles, et conditionnent d'autres activités à l'absence de nuisances avérées.

Par ailleurs, d'autres restrictions d'occupation du sol sont introduites dans les zones urbaines en ce qui concerne la création d'activité agricole notamment. Sur ce point, il s'agit de limiter les conflits d'usage entre la profession agricole et la population. Les nouvelles implantations agricoles devront se faire dans la zone agricole qui leur est spécialement réservée.

Les autres dispositions législatives à prendre en compte

Les arrêtés préfectoraux relatifs au classement des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit, pris en application de la loi du 31 janvier 1992 relative à la lutte contre le bruit, sont pris en compte dans le P.L.U.

Dans ces secteurs, pour limiter les nuisances phoniques, les constructeurs ont l'obligation de prendre en compte le bruit engendré par les voies bruyantes existantes ou en projet, en dotant leur construction d'un isolement acoustique. Ces secteurs de prescriptions acoustiques sont reportés dans les obligations diverses (documents graphiques et liste), faisant partie des annexes.

Parallèlement, les maîtres d'ouvrage d'infrastructure doivent également prendre en compte les nuisances sonores lors de la construction de voies nouvelles et la modification de voies existantes. Par ailleurs, la lutte contre les nuisances passe également de façon plus générale par la qualité des logements construits.

11. IMPACTS ET MESURES SUR LES DECHETS

Rappel du diagnostic et enjeux

La politique de gestion des déchets s'est considérablement renforcée et a pris un nouveau tournant en février 2004, après l'approbation du Plan révisé d'élimination des déchets ménagers et assimilés de Seine et Marne et l'adoption du Plan départemental de gestion des déchets de chantier du bâtiment et des travaux publics adopté en novembre 2002.

La commune fait partie du SICTRM (Syndicat Intercommunal Collecte Traitement et Résidus) qui est chargé de la collecte sélective, du traitement des ordures ménagères des communes membres et de la déchetterie.

Le ramassage des ordures ménagères a lieu en porte à porte, deux fois par semaine en 2009 et dès 2010, une fois par semaine.

Impact du projet

Dans le cadre de son projet d'aménagement, la croissance de la population a un impact, à terme sur la gestion des déchets, avec notamment une augmentation des volumes à traiter, une extension des zones de ramassage,...

A Ury, la faible dimension des projets d'urbanisation prévus, avec une arrivée de nouveaux habitants particulièrement limitée et progressive entrainera un impact limité. Leur localisation à proximité du bourg facilitera l'adaptation du circuit de ramassage des ordures ménagères. De plus, la sensibilisation aux problématiques environnementales pourrait être à l'origine d'une diminution du volume de déchets produit par chaque habitant.

- **Mesures**

Le PADD

La volonté de renouvellement urbain et l'implantation des nouvelles zones d'habitat à proximité du bourg faciliteront l'adaptation du circuit de ramassage des ordures ménagères. De plus, la sensibilisation aux problématiques environnementales pourrait être à l'origine d'une diminution du volume de déchets produit par chaque habitant.

Les dispositions réglementaires du PLU et autres dispositions législatives

L'article 11 du règlement de toutes les zones rappelle que « Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue du bourg, ni à l'harmonie des perceptions visuelles.»

Plus précisément, les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre sont interdits par l'article 2 dans toutes les zones. Les annexes du règlement complètent ces informations en précisant que :

« L'installation de dépôts de ferraille, de vieux véhicules, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, etc. non soumis au permis de construire, à la législation sur les installations classées ou à la réglementation concernant le camping est subordonnée à l'obtention d'une autorisation délivrée dans les conditions fixées par l'article R.442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme. La demande d'autorisation doit être adressée au Maire, conformément aux dispositions prévues par l'arrêté du 25 avril 1963. L'extension ou la création de décharges (y compris le remblaiement de carrières) devront faire l'objet d'une déclaration préalable à la Mairie du lieu intéressé.

En annexe, le cahier de recommandations environnementales donne des éléments pour une meilleure prise en compte des déchets et du tri sélectif sur les communes.

12. IMPACTS ET MESURES SUR LES ENERGIES

- **Rappel du diagnostic et enjeux**

Sur la commune d'Ury, concernant les énergies renouvelables, on recense :

- un potentiel géothermique moyen,
- un potentiel d'énergie solaire permettant l'exploitation de dispositifs thermiques et photovoltaïques,
- et un gisement éolien dans le secteur de la Seine et Marne où se situe Ury important.

- **Impact du projet**

L'augmentation de la population souhaitée, l'accroissement du parc de logements lié aux phénomènes de décohabitation, la création de la zone d'activités, la poursuite de la motorisation des ménages va engendrer inévitablement une augmentation de la demande en énergie. Mais la faible dimension des projets d'urbanisation prévus, avec une arrivée de nouveaux habitants particulièrement limitée et progressive entrainera un impact limité sur les consommations d'énergie résultantes.

Les avancées techniques et exigences croissantes en matière de construction (réglementation thermique RT 2012, généralisation progressive des principes HQE...), les innovations technologiques dans les processus de production, dans le domaine de la mobilité (véhicules moins polluants...) devraient contrebalancer pour partie la demande nouvelle.

Aussi, dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme, des orientations ont été prises afin d'inciter à la valorisation des ressources naturelles locales, de favoriser les dispositifs de valorisation d'énergie alternative et de maîtriser les déplacements routiers.

- **Mesures**

Le PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable aborde la problématique de l'énergie au travers d'actions sur les déplacements avec le développement des modes alternatifs à la voiture (liaisons douces) et en matière d'urbanisation avec les orientations visant à conforter la centralité, favoriser le renouvellement urbain et avec l'engagement pour des modes d'habiter plus durables permettant une architecture innovante de type bioclimatique ou solaire et pour les secteurs d'extension, le choix d'une réflexion environnementale de type écoquartiers, constructions HQE, démarche AEU... qui s'appuie sur la gestion de l'eau, les économies d'énergie, ...

Les dispositions réglementaires du PLU

Le règlement

Pour les constructions intégrant la mise en place d'énergies renouvelables ou d'architecture innovante ou utilisant des technologies énergétiques récentes (habitat solaire, architecture bioclimatique), une possibilité de dérogation aux articles 4 (réseaux) et 13 (espaces libres et plantations) est offerte dans toutes les zones urbaines, suite au nouvel article L.111-6-2 du code de l'urbanisme introduit par la loi Grenelle 2.

Il facilite ainsi la création de telles constructions pour lesquelles d'autres dispositions pourront alors être retenues pour ces constructions lors de la demande et de l'instruction du permis de construire ou de l'autorisation d'urbanisme, à condition toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

De plus, pour permettre l'amélioration de l'efficacité énergétique d'une construction déjà implantée au recul minimum fixé, une dérogation à l'article 6 peut aussi être accordée. La marge de recul peut alors être amputée pour permettre la mise en place de dispositifs d'isolation extérieure, dans l'ensemble des zones urbaines. L'article 7 offre la possibilité d'une implantation sur les limites séparatives latérales pour les zones UB et 1AU, pouvant induire la réalisation de constructions accolées limitant ainsi la perte d'énergie.

Le règlement de la zone UA vise aussi à ne pas bloquer l'évolution d'un tissu bâti dense, en autorisant une emprise au sol qui est celle de l'existant en cas d'aménagement ou du changement de destination de constructions dépassant la limite fixée à l'article 9.

En annexe, les cahiers de recommandations architecturales et environnementales donnent aussi des éléments pour faciliter les économies d'énergie et la mise en place d'énergies renouvelables.

Les autres dispositions à prendre en compte

Les évolutions réglementaires en faveur de la production ou de l'exploitation d'énergies renouvelables se renforcent que ce soit à l'échelon européen comme la directive du Parlement européen et du Conseil, du 16 décembre 2002, sur la performance énergétique des bâtiments, la loi POPE en France....

La loi POPE du 13 Juillet 2005 fixant les orientations de la politique énergétique renforce la constructibilité en cas de constructions remplissant des critères de performances énergétiques. L'article 30 apporte une modification importante au Code de l'Urbanisme, en offrant « la possibilité d'un dépassement du coefficient d'occupation des sols, dans la limite de 20 % et dans le respect des autres règles du plan local d'urbanisme, pour les constructions remplissant des critères de performances énergétiques ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable. » L'article 31 modifie également le code de l'urbanisme afin de « recommander l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages. »

Sensibiliser les acteurs

Pour mettre en œuvre une politique énergétique efficace, la sensibilisation de l'ensemble des acteurs est fondamentale. Des centres ressources existent. Ainsi le site de l'ADEME met à disposition une masse d'informations extrêmement importante sur les dispositifs énergétiques (aspect législatif, technique, financier..) et sur l'ensemble de ces domaines d'intervention.

Le chantier de l'énergie n'en est qu'à ces débuts et les premières actions déclinées dans le cadre de ce P.L.U.devront être amplifiées.

L'objectif à terme de la planification spatiale est de généraliser :

- La localisation des zones d'urbanisation dans les secteurs où l'extension des réseaux énergétiques pourra se faire à moindre coût, donc limiter la périurbanisation.
- La prise en compte des conditions climatiques locales dans les choix de localisation des zones à urbaniser.
- L'optimisation de la qualité résidentielle des constructions en favorisant une approche énergétique notamment à travers le développement de l'habitat bas à haute densité.
- L'incitation à une utilisation optimisée de la lumière naturelle, de la ventilation naturelle afin de faire des économies d'énergie.
- Le développement de principes constructifs comme par exemple l'utilisation du bois
- La valorisation de la production de biomasse qu'elles soient naturelles (boisement) ou artificielles (taillis à très courte rotation)

B. L'OBLIGATION DE SUIVI

Conformément à l'alinéa 5 de l'article R 123-2-1 du Code de l'urbanisme découlant du décret n°2005-608 du 27 Mai 2005, le Plan Local d'Urbanisme « *présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et si possible, compenser s'il y a lieu les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et rappelle que le plan fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de dix ans à compter de son approbation* ».

A ce titre, le Plan Local d'Urbanisme d'Ury devra faire l'objet d'une analyse de son application notamment en ce qui concerne l'environnement dans un délai de 10 ans à compter de son approbation.

Afin de permettre cette analyse des résultats, la mise en place d'un socle de données comparatives sera essentielle pour mesurer les incidences réelles du document d'urbanisme sur l'environnement.

A ce jour, la commune d'Ury, n'a pas précisément défini une liste d'indicateurs. Toutefois, à titre indicatif, **plusieurs indicateurs pourraient être développés** à partir des connaissances à la date d'arrêt du PLU :

- **Evolution de l'occupation générale du territoire**
 - o % d'espaces urbanisés, % d'espaces agricoles, % d'espaces naturels avec protection réglementaire ou inventaire, % d'espaces naturels simple (sans protection réglementaire), % d'espaces protégés par le L123-1-7° du code de l'urbanisme, % d'espaces forestiers protégés par le L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, % de zones humides;
 - o Mesures (surface) des zones stables (n'ayant pas connu d'évolution) ;
 - o Mesures (surface) des zones en mouvement

- **Evolution de l'urbanisation**
 - A vocation de logement :
Consommation d'espace à destination d'habitat :
 - o Analyse du rythme de l'évolution annuelle moyenne de l'urbanisation à l'échelle communale (consommation des zones AU)
 - o Potentiel annuel moyen d'espaces mutables renouvelés.
 Pour rappel, la loi Engagement National pour le Logement exige que le Conseil Municipal vérifie tous les 3 ans l'application du PLU au regard de la satisfaction des besoins.

 - A vocation économique :
Consommation d'espace à destination économique (surfaces consommées, surfaces en friche ayant retrouvé une activité,...)

- **Evolution des paysages**
 - o Suivi photographique des paysages sensibles (vallée de l'Œuf,...)
 - o Suivi de l'application du L123-1-7 du code de l'urbanisme

- **Evolution du patrimoine bâti**
 - o Suivi photographique des constructions répertoriées
 - o Si modifications effectuées, respect de l'architecture existante

- **Evolution du milieu agricole**
 - o Evolution de la Surface agricole utile,
 - o Evolution de l'activité agricole (nombre d'exploitants,...)

- **Evolution des ressources**
 - o Evolution de la qualité de l'eau (superficielle et souterraine), des quantités d'eau prélevées
 - o Evolution de la qualité de l'air

- **Evolution des déchets**
 - o Quantité produite total, par habitant,...
 - o Evolution du tri sélectif (pourcentage de déchets triés,...)

- **Evolution des risques**
 - o Analyse des arrêtés de catastrophes naturelles sur les différents risques : récurrence, évolution de la vulnérabilité des biens et personnes exposés
 - o Evolution du nombre d'ICPE
 - o Evolution des sites et sols pollués

- **Evolution de l'énergie**
 - o Evolution du rythme annuel moyen de constructions exploitant un dispositif d'énergie renouvelable (panneaux solaires, tuiles...)
 - o Evolution du nombre de constructions exploitant les principes énergétiques HQE
 - o Evolution de l'énergie renouvelable produite par éoliennes et autres dispositifs

- ...

CINQUIEME PARTIE :
RESUME NON TECHNIQUE ET OBLIGATION DE
SUIVI

Ce titre est un résumé non technique de l'évaluation environnementale.

Il reprend succinctement les analyses développées dans les pages qui précèdent.

A. RAPPEL DU CONTEXTE ET DES ENJEUX

On distingue sur la commune deux entités topographiques : le plateau qui occupe l'ouest du territoire. On y trouve le point le plus bas du territoire communal et la zone bâtie d'Ury. La deuxième entité est composée de légères déclivités, qui s'inscrivent en bordure nord et sud du plateau. Leur profil est convexo-concave.

Développée sur un plateau calcaire couvert de limons, la commune d'Ury présente un aléa faible pour le retrait-gonflement des argiles.

Additionnés les uns aux autres, les éléments végétaux composent des paysages d'une grande richesse sur le nord et un peu plus monotone au sud. Les arbres et la lisière de la forêt de Fontainebleau viennent jouer avec le «vide» des prairies et des cultures sur la majorité du territoire de la commune excepté au sud. En plus de cela, on peut évoquer les entités urbanisées et les routes et autoroute qui contribuent à structurer le territoire par des limites et des points de repères plus ou moins marqués.

La commune d'Ury reste un secteur très rural, peu urbanisé avec des paysages essentiellement agricoles. Un type de paysage agricole peut ainsi être défini dont les frontières sont dessinées au nord par le massif forestier de Fontainebleau : un plateau, cultivé, dégagé, animé par des boisements et coupé par l'A6. A cela se superposent la silhouette discrète et à l'aspect chaleureux du bourg ainsi que les bâtis industriels épars et peu intégrés. Les paysages d'Ury se constituent donc par une imbrication plus ou moins respectueuse entre nature et occupation humaine.

Le PLU vise : à préserver les espaces, à conforter le bourg comme centre de la vie locale, à favoriser la densité et le renouvellement urbain, à préserver l'identité du territoire et de l'habitat du centre-bourg, à travailler sur l'aspect qualitatif des nouvelles constructions et à protéger les éléments paysagers (bâtis et naturels) intéressants.

Le territoire de la commune d'Ury présente une véritable richesse écologique. Un secteur fait l'objet de mesures de sauvegarde et de préservation : le massif forestier de Fontainebleau dont la richesse a été reconnue par ses quatre classements : *Natura 2000 «Massif de Fontainebleau» ZPS*, *Natura 2000 «Massif de Fontainebleau» ZSC*, *Z.N.I.E.F.F. de type 2 « Massif de Fontainebleau »* et *ZICO Massif de Fontainebleau et zones humides adjacentes*. Ces espaces remarquables ont été écartés des secteurs pressentis pour le développement urbanistique.

Des espaces naturels à valeur identitaire et paysagère (qualité du cadre de vie) sont préservés par l'article L123-1 7° du code de l'urbanisme.

Les eaux souterraines de la nappe de Beauce constituent une ressource fragile (qualité et quantité) et fortement sollicitée par l'habitat et les activités. Avec le développement modéré souhaité, un équilibre devra être préservé entre les prélèvements et les ressources du territoire.

Les principales gênes sonores du territoire ont été appréhendées. Elles proviennent principalement des infrastructures terrestres et des activités urbaines.

La qualité de l'air est détériorée en raison de la présence de l'autoroute A6 bien que le milieu ouvert soit favorable à la dispersion des polluants.

Le tri sélectif est collecté en porte à porte. Les enjeux sont de poursuivre et renforcer cette politique.

Les données climatiques indiquent qu'il existe un potentiel éolien et photovoltaïque.

B. SYNTHÈSE ET EFFETS DES MESURES

1. LE MILIEU PHYSIQUE

A Ury, les impacts sur la topographie sont réduits car les zones d'urbanisation future inscrites dans le projet de PLU viennent s'insérer pour la zone 1AU, à l'intérieur du chemin de ronde qui délimite l'urbanisation du bourg, zone basse du territoire communal. Sur les zones hautes classées en zones agricoles ou naturelles, toute nouvelle urbanisation est interdite.

Aucun projet d'infrastructure susceptible d'avoir des impacts n'est envisagé sur le territoire.

Toutefois, des dispositions particulières ont été inscrites dans le PADD afin de ne pas évoluer sur de nouveaux espaces ouverts, les plus fragiles au regard de la topographie. Cet objectif vise à faciliter l'intégration des constructions au paysage et donc à la topographie. De même, l'orientation d'aménagement spécifique pour le secteur d'urbanisation future « La mare à Soutry » stipule qu'une attention toute particulière devra être portée au projet pour infiltrer les eaux lors de forts orages à cause du dénivelé que connaît cette zone. La vue depuis le bourg, inscrit sur un plateau bas, vers la forêt est protégée par l'orientation d'aménagement qui en demande sa préservation.

Ensuite, au zonage a été inscrit une zone N, donc inconstructible entre la zone 1AU et la zone UB nord afin de préserver une large percée visuelle vers la forêt. Des dispositions réglementaires concernent la topographie : règles de hauteur, l'aspect extérieur des constructions, etc.

2. LA RESSOURCE EN EAU

Sur les eaux superficielles, les impacts générés par le PLU devraient générer des effets positifs par le biais des évolutions de zonage effectuées : protection des zones humides. Les mares sont toutes classées en zone naturelle stricte ou aux possibilités de constructions très limitées ou en EPP. Le zonage proscrit tout développement d'urbanisation à proximité. Et le règlement autorise les constructions et installations techniques d'intérêt collectif liées à l'eau.

Les préoccupations environnementales (limitation de l'imperméabilisation des sols, respect des préconisations du SAGE Nappe de Beauce et attention particulière à la gestion des eaux pluviales et à la biodiversité) seront intégrées dans les différents projets. La création d'une station d'épuration écologique est aussi inscrite au PADD.

Sur la ressource en eau, des effets sont prévisibles avec une augmentation des besoins au regard de l'objectif démographique. Ce thème fait l'objet d'une forte attention dans le cadre du PLU avec un phasage et l'optique d'une croissance modérée. L'orientation de la zone 1AU/2AU au vu de la présence exceptionnelle d'eaux de ruissellement exige que soient réalisées des études hydrogéologique et hydraulique. Le zonage a intégré les orientations du schéma directeur d'assainissement en limitant les extensions des constructions isolées. Dans toutes les zones, le règlement stipule le branchement au réseau collectif d'assainissement et limite l'imperméabilisation des terrains en imposant un pourcentage de surface en pleine terre.

3. LE MILIEU HUMAIN

L'objectif démographique d'Ury repose sur un maintien des effectifs scolaires, d'ici à 15 ans. Le PADD prévoit une extension de la zone d'habitat dans une logique de développement concentrique et qui fait l'objet d'un phasage afin de contrôler la croissance démographique, après exploitation des dents creuses et du renouvellement urbain. Il s'inscrit dans son ensemble dans une optique de préservation et d'amélioration du cadre de vie, via la volonté de qualifier les entrées de ville, la mise en place de lisières végétales entre le bourg et l'espace agricole, etc.

L'orientation spécifique d'aménagement décline ces objectifs à l'échelle sur le site de la Mare à Soutry. Elle fixe l'organisation de chaque zone d'urbanisation future (accès, voirie, espace verts, bordure végétale, liaisons douces,...) afin de favoriser son intégration dans l'espace urbain existant.

Le zonage et le règlement du PLU fixent des règles adaptées pour chaque typologie d'habitat, différenciant le centre ancien des extensions pavillonnaires. La préservation du milieu humain passe également par la promotion d'une qualité architecturale des constructions et de l'aménagement des espaces extérieurs (espaces en pleine terre, implantation, aspect extérieur, limitation des hauteurs...).

4. L'HABITAT

Le positionnement de la nouvelle zone d'habitat accolée au centre du bourg, les règles imposées dans chacun des secteurs de zone urbaine mixte ou zone à urbaniser en cohérence avec l'existant, visent à limiter l'impact du projet sur l'habitat existant. Ils permettent aussi une diversification du parc dans un objectif d'amélioration de l'offre de logements sur la commune : création de petits et moyens logements pour attirer de jeunes couples avec enfants en bas âge et permettre aux personnes âgées de trouver une offre plus adaptée.

Le phasage dans le temps du projet d'urbanisation future et les règles fixées, relatives notamment à l'implantation et à l'aspect des constructions, faciliteront son intégration.

5. LES PAYSAGES

Le projet aura inévitablement un impact sur les espaces naturels et ruraux, mais aussi sur les espaces urbanisés : nouvelles habitations, nouveaux équipements et infrastructures...

La zone d'urbanisation future inscrite dans le projet de PLU vient étoffer le bourg en étant implantée autour du bâti existant. Les risques de dégradation demeurent limités au regard du parti général d'aménagement qui vise à urbaniser préférentiellement les dents creuses. Le Plan Local d'Urbanisme agrandit peu l'enveloppe actuelle de l'espace urbanisé et précise par les orientations d'aménagement et le règlement des prescriptions pour une bonne intégration (qui pourrait même améliorer la qualité paysagère des transitions espace urbanisé – espace agricole). Le massif forestier, la zone naturelle s'inscrivant entre le bourg et la forêt et les terres agricoles au sud de la commune seront par ailleurs préservés de toute nouvelle urbanisation (hors bâtiments agricoles) par un zonage A ou N dans sa totalité.

Au contraire, plusieurs incidences positives du document sont prévisibles. « Préserver, mettre en valeur et améliorer le cadre de vie » constitue le 1^{er} axe du PADD qui se décline en différentes actions : protection de certains espaces paysagers,...

Par ailleurs, le PLU par le règlement et l'orientation d'aménagement prévoit également l'intégration de la qualité architecturale et paysagère dans les projets.

Suite à un relevé topographique, a été définie la longueur de la zone 1AU/2AU (en direction du Nord). Cette dernière correspond à une profondeur de 130 m pris depuis le sud-est de la zone qui permet de préserver des vues vers le massif forestier en étant décalé au sud du chemin de Ronde. Dans l'orientation spécifique d'aménagement, il est spécifié que dans la partie la plus basse (<110m pris

depuis le sud-est de la zone), les constructions peuvent avoir une hauteur maximale de R+1 car le faîtage sera moins perceptible en contre bas alors que sur la partie la plus haute (entre 110m et 120m pris depuis le sud-est de la zone), seule sera autorisée une hauteur des constructions avoisinant les 5m au faîtage, soit R+c maximum. Ceci a pour objectif de préserver des cônes de vue vers la forêt depuis le centre bourg.

6. LE MILIEU NATUREL

D'une manière générale, les emprises des futures zones à urbaniser ont été strictement délimitées en dehors des zones présentant une richesse écologique élevée afin d'éviter toute destruction d'habitats naturels et d'espèce d'intérêt communautaire

Le PLU affiche une volonté forte de préservation des espaces naturels majeurs au PADD comme au zonage et au règlement.

Les secteurs d'urbanisation future ont fait l'objet d'une étude faune/flore spécifique qui a permis de mettre en évidence leur faible intérêt écologique.

Les espaces tampons paysagers dont la localisation est indiquée dans les orientations des secteurs d'urbanisation prévus visent à assurer une transition riche en biodiversité avec les espaces agricoles ou les zones naturelles. Enherbés et plantés d'arbres et d'arbustes d'essences locales, s'ajoute à leur richesse spécifique celle de la faune et de la flore qu'ils peuvent abriter.

7. LE MILIEU AGRICOLE

Le PLU s'est efforcé de préserver le rôle paysager des terres agricoles et doit donc favoriser à la fois la préservation de cette activité et le maintien d'un bon équilibre entre l'espace rural et les espaces urbains. Les superficies des zones d'urbanisation future ont été adaptées pour répondre aux besoins stricts de développement de la collectivité et pour permettre une gestion économe de l'espace.

A Ury, les surfaces agricoles, ainsi que les bâtiments d'exploitation agricole ont été classés en zone A qui favorise et privilégie cette activité. Ont été classés en zone Ac les sites sur lesquels les agriculteurs souhaitent construire.

Le dispositif réglementaire peut être résumé comme suit :

- Limité aux besoins de l'exploitant pour préserver les espaces agricoles ouverts de constructions intempestives : seules, les nouvelles constructions liées à des exploitations agricoles (limitées à 250 m² de SHON et implantées à proximité directe des corps de ferme ou des constructions existantes pour les constructions à vocation d'habitat) pourront être bâties dans les sites appartenant au secteur Ac.
- Un régime d'autorisation favorable au milieu agricole en n'imposant pas de trop fortes contraintes tout en visant à faciliter l'intégration paysagère par les matériaux et l'accompagnement végétal des bâtiments agricoles.

8. LA QUALITE DE L'AIR

Sur la qualité de l'air, le principal effet du projet sera le trafic supplémentaire lié au développement de l'urbanisation. Toutefois, le PLU exprime la volonté forte de contrôler l'urbanisation et de favoriser le développement des liaisons douces.

Par ailleurs, le projet interdit les possibilités d'implantation d'industries et d'entrepôts générant des circulations lourdes dans les secteurs d'habitat. Il privilégie l'installation des activités économiques dans les sites de la zone UX, diminuant les circulations de poids lourds près des zones d'habitat.

De plus, pour la grande majorité des polluants étudiés (CO, Nox, COV, PM, SO₂ et benzène), les effets réducteurs dus aux améliorations technologiques sur les véhicules compenseront en partie les effets pénalisants des augmentations de trafic.

9. LES RISQUES ET CONTRAINTES

Les risques de mouvement de terrain devront être pris en compte par les aménageurs par des études appropriées et dans le respect des périmètres de sécurité.

10. LE BRUIT

Les secteurs d'urbanisation future envisagés sont à proximité du bourg et supporteront des nuisances faibles équivalentes à celles de l'habitat existant. La faible dimension des projets et le phasage des zones AU rendront l'augmentation du trafic routier pouvant résulter de l'arrivée de nouveaux habitants particulièrement limitée.

L'aménagement de liaisons douces et de pistes cyclables augmentant l'espace accordé aux modes alternatifs de transport, et la qualification des entrées de ville vont avoir des répercussions positives sur la perception des infrastructures routières.

De plus, conformément aux prescriptions préfectorales relatives au classement des infrastructures de transports terrestres, les habitations seront soumises à des normes d'isolation acoustique selon leurs affectations.

11. LES DECHETS

Le PLU va dans le sens d'un renforcement des politiques mises en œuvre en terme de tri et de recyclage. Il facilite la desserte par le réseau de collecte des nouvelles habitations en les implantant à proximité de l'habitat existant.

12. LES ENERGIES

Le projet de PLU favorise l'utilisation des énergies renouvelables en réglementant spécifiquement certains articles du règlement (tel l'implantation sur les limites séparatives), et en permettant des dérogations à certaines règles du PLU pour mettre en place des dispositifs d'isolation, d'énergie renouvelable (solaire,...) ou des constructions d'architecture innovante ou bioclimatique ; l'intégration dans le paysage de ces dernières devant cependant être précisément étudiée. Le projet incite aussi à l'utilisation de modes alternatifs de transport visant à réduire les circulations automobiles.

TABLE DES ILLUSTRATIONS ANNEXÉES

Les références aux cartes annexées au cours du développement figurent aux pages suivantes :

Voir carte SITUATION.....	10
Voir carte LIMITES COMMUNALES.....	10
Voir carte PARC NATUREL REGIONAL.....	11
Voir carte TOPOGRAPHIE.....	13
Voir carte CONTEXTE GEOLOGIQUE.....	13
Voir carte PRESENCE PONCTUELLE DE L'EAU EN SURFACE.....	15
Voir carte URY ET LE RESEAU NATIONAL.....	22
Voir carte HIERARCHIE DU RESEAU VIAIRE (deux cartes).....	22
Voir carte des CIRCULATIONS DOUCES.....	25
Voir carte TRAME PARCELLAIRE.....	28
Voir carte TRAME BATIE.....	29
Voir carte OCCUPATION DU SOL.....	29
Voir carte MILIEU NATUREL : boisements et haies.....	34
Voir carte RISQUES ET CONTRAINTES.....	35
Voir carte ELEMENTS ARCHITECTURAUX REMARQUABLES.....	45
Voir cartes des EQUIPEMENTS.....	102
Voir carte CHEMINS DE RANDONNEE.....	117