

## Sommaire

Introduction.....	3
<i>Présentation générale du contexte communal</i> .....	3
<i>Le Plan Local d'Urbanisme</i> .....	6
<b>1ERE PARTIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>8</b>
<b>1. LE MILIEU PHYSIQUE.....</b>	<b>9</b>
1.1. LE CLIMAT.....	9
1.2. LE RELIEF.....	10
1.3. L'HYDROLOGIE.....	12
1.4. LA GEOLOGIE.....	12
<b>2. LE MILIEU NATUREL.....</b>	<b>16</b>
2.1. LES GRANDES ENTITES DU MILIEU NATUREL.....	16
2.2. LES GRANDES ENTITES PROTEGEES.....	20
2.3. LA FAUNE ET LA FLORE.....	25
2.4. LES RICHESSES DES SOLS ET DU SOUS-SOL.....	27
<b>3. RISQUES ET POLLUTIONS.....</b>	<b>31</b>
3.1. LA QUALITE DE L'EAU.....	31
3.2. LA POLLUTION DE L'AIR.....	33
3.3. LES NUISANCES SONORES.....	36
3.4. LES DECHETS.....	36
3.5. LES RISQUES NATURELS.....	36
<b>2EME PARTIE : DIAGNOSTIC.....</b>	<b>39</b>
<b>1. CADRAGE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE .....</b>	<b>40</b>
1.1. ANALYSE DEMOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE.....	41
1.2. LE PARC DE LOGEMENT.....	49
1.3. EVOLUTION ET TENDANCES.....	57
1.4. ANALYSE DU MILIEU SOCIO-ECONOMIQUE.....	58

2.

<b>OCCUPATION ET ORGANISATION DE L'ESPACE.....</b>	<b>64</b>
2.1. LE SITE.....	65
2.2. HISTORIQUE DE LA FORMATION URBAINE.....	67
2.3. L'OCCUPATION ACTUELLE DU TERRITOIRE.....	73
2.4. LES TYPOLOGIES URBAINES.....	75
2.5. LE TISSU URBAIN.....	76
2.6. LES TYPOLOGIES ARCHITECTURALES.....	80
2.7. LE PATRIMOINE REMARQUABLE.....	81
<b>3. LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS.....</b>	<b>85</b>
3.1. L'ORGANISATION DE LA DESSERTER ROUTIERE.....	86
3.2. LES TRANSPORTS COLLECTIFS.....	89
3.3. LES LIAISONS DOUCES.....	90
3.4. LE STATIONNEMENT.....	93
3.5. SECURITE ROUTIERE.....	94
3.6. LES DEPLACEMENTS.....	95
<b>4. LES EQUIPEMENTS.....</b>	<b>97</b>
4.1. LES EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE.....	98
4.2. LES RESEAUX.....	103
<b>5. PREVISIONS ET BESOINS.....</b>	<b>105</b>
5.1. LES PREVISIONS ECONOMIQUES.....	107
5.2. LES PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES.....	107
5.3. LES BESOINS REPERTORIES.....	108

### **3EME PARTIE : LES CHOIX RETENUS POUR L'ELABORATION DU PLU**

**114**

<b>1. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD.....</b>	<b>115</b>
1.1. PRESERVER L'ENVIRONNEMENT ET LES GRANDS PAYSAGES.....	116
1.2. ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN HARMONIEUX POUR UNE VILLE COHERENTE ET DURABLE.....	116
1.3. DEVELOPPER LA MIXITE SOCIALE DE L'HABITAT POUR UNE VILLE SOLIDAIRE QUI SE RENOUVELLE.....	118
1.4. FACILITER LA MOBILITE.....	118

<b>2.</b>	<b>LES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES..</b>	<b>120</b>
2.1.	LES ZONES URBAINES .....	120
2.2.	LES ZONES D'URBANISATION FUTURES .....	122
2.3.	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	123
2.4.	LES ZONES AGRICOLES.....	124
2.5.	LES ESPACES BOISES CLASSES .....	124
2.6.	LES ELEMENTS VISES AUX ARTICLES R123-11 ET R123-12 .....	125
2.7.	LES ELEMENTS ENUMERES A L'ARTICLE L123-3 CONCERNANT LA Z.A.C. DES SERANDS	126
<b>3.</b>	<b>JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS ART.L 123-2 (A).....</b>	<b>127</b>
<b>4.</b>	<b>JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT DU PLU</b>	<b>128</b>

**4<sup>EME</sup> PARTIE : LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR  
L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION  
ET MISE EN VALEUR**

.....	<b>13</b>	
<b>4</b>		
<b>1.</b>	<b>LE MILIEU PHYSIQUE ET LE MILIEU NATUREL .....</b>	<b>135</b>
1.1.	CLIMAT, RELIEF, GEOLOGIE, HYDROGEOLOGIE .....	135
1.2.	LES GRANDES ENTITES NATURELLES.....	135
1.3.	LE RISQUE D'INONDATION .....	136
1.4.	LES POLLUTIONS ET NUISANCES.....	136
<b>2.</b>	<b>LA PRESERVATION DU CADRE BATI ET DES PAYSAGES .....</b>	<b>139</b>

# Introduction

## Présentation générale du contexte communal

### a) Localisation de Chartrettes

#### **Une situation privilégiée entre deux pôles attractifs seine et marnais : Melun et Fontainebleau**

La commune de Chartrettes est située au sud-ouest du département de la Seine et Marne dans l'arrondissement de Melun et le canton de Châtelet-en-Brie.

Cette commune, en bordure de Seine, bénéficie d'une position géographique privilégiée, à 6 kilomètres au sud de la préfecture du département, Melun, et à 9 kilomètres au nord de Fontainebleau.

Chartrettes est drainée par des axes de communication nationaux :

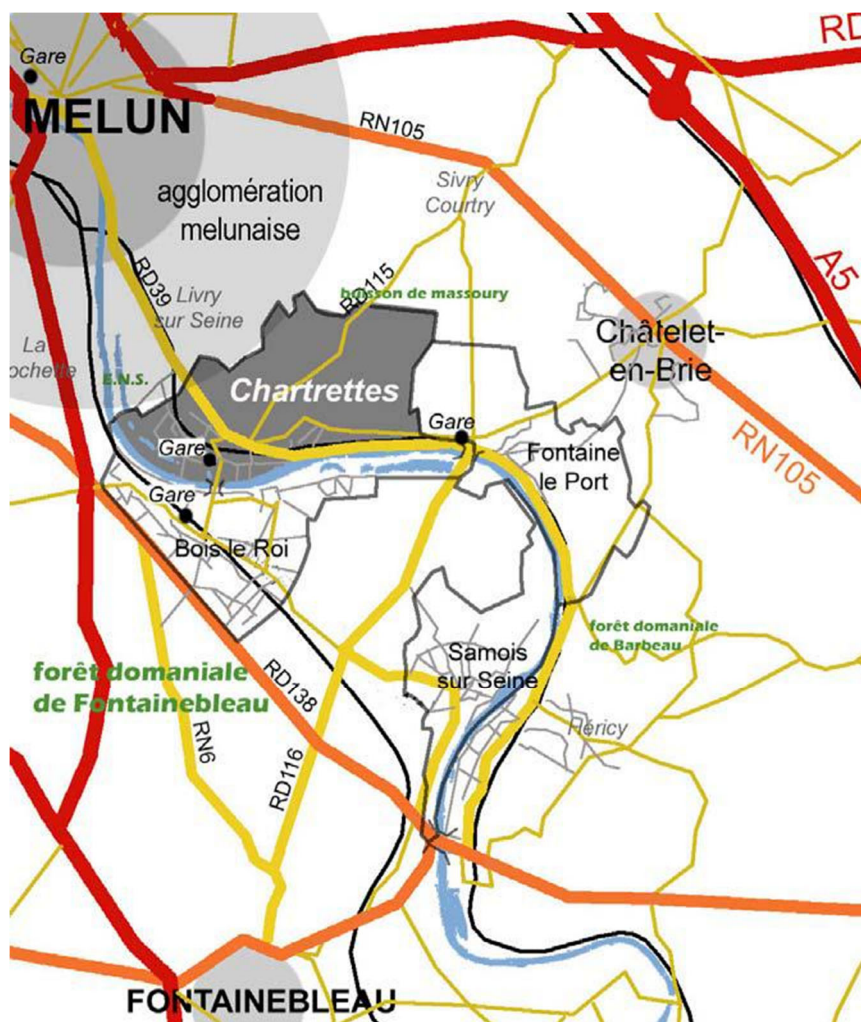
- au nord, l'A5 qui assure les liaisons de Paris vers le sud-est et la RN 105
- à l'est, la RN6

Enfin, Chartrettes est traversée par plusieurs routes départementales :

- la RD39 parallèle à la Seine
- la RD115 et RD135 reliant Sivry-Courtry et Bois-le-Roi

Elle est reliée à Melun et Paris par la voie ferrée, la ligne Melun – Montereau

La commune de Chartrettes est également traversée, au sud de son territoire, par le chemin de grandes randonnées, le GR 2.



Les communes limitrophes de Chartrettes sont :

- Fontaine-le-Port à l'est,
- Bois-le-Roi au sud et la Rochette à son extrême sud ouest,
- Livry-sur-Seine à l'ouest,
- Sivry-Courtry et Vaux le Pénil au nord.

### Un site naturel remarquable

Etablie sur la rive droite de la Seine, au sein d'un de ses méandres, Chartrettes se situe entre le plateau briard (en bordure sud de ce dernier) au nord-est et la vallée fluviale au sud et à l'ouest. Elle jouxte le vaste territoire de la forêt de Fontainebleau.

### b) Evolution générale de la commune

#### Une commune rurale qui devient territoire de villégiature...

Commune rurale pendant longtemps, terres de vignoble sur les coteaux et céréalières sur le plateau, Chartrettes connaît un premier développement lié à la villégiature des parisiens au moment de la création de la voie de chemin de fer dès la seconde moitié du XIXème siècle.

Il en résulte un patrimoine bâti remarquable.

#### ... puis commune « résidentielle »...

La commune connaît une pression foncière importante liée à sa situation géographique : bien reliée aux principaux pôles locaux de Seine et Marne : Melun et Fontainebleau, à Paris, via l'A5, et située dans un site privilégié.

Ainsi, la commune a connu la vague d'urbanisation constatée sur l'ensemble de la région Ile-de-France du développement périurbain depuis les années 1975.

En 1999, la commune comptait 2391 habitants.

Le territoire communal occupe une superficie de 1 010 ha dont 170 ha de surface urbanisée.



### c) La commune dans son

#### contexte Situation administrative

La commune de Chartrettes appartient au canton de Châtelet-en-Brie, entité de l'arrondissement de Melun. Ce canton est composé des communes suivantes :

Blandy-les-Tours, Châtillon-la-Borde, Chartrettes, Echouboulains, les Ecrennes, Féricy, Fontaine-le-Port, Machault, Moisenay, Pamfou, Sivry-Courtry et Valence-en-Brie.

#### La coopération intercommunale

Chartrettes et les communes riveraines de la Seine se sont constituées en communauté de communes : **la Communauté de Communes du Pays de Seine**.

Le Pays de Seine regroupe les 4 communes suivantes :

Chartrettes, Bois le Roi, Fontaine le Port et Samois sur Seine.

Elles sont confrontées aux mêmes problématiques de gestion du développement urbain dans le respect du cadre naturel remarquable en frange de la Forêt de Fontainebleau et en rives de la Seine.

Chartrettes, ainsi que les trois autres communes du Pays de Seine, est membre de **SIEP de Fontainebleau** (Syndicat Mixte d'Etudes et de Programmation pour la Révision du Schéma Directeur de Fontainebleau).

Les grandes orientations du développement de ce territoire s'appréhendent donc à cette échelle.

Chartrettes est également membre des **syndicats intercommunaux** suivants :

- Le Syndicat Intercommunal d'Aménagement des Rus de la Noue et du Châtelet-en-Brie,
- Le Syndicat de Gestion du Collège de Bois-le-Roi,
- Le Syndicat Mixte Intercommunal du Traitement des Ordures Ménagères (SMITOM) : syndicat des ordures ménagères de la région de Melun,
- Le Syndicat Mixte pour la Collecte et le Traitement des Ordures Ménagères (SMICTOM) : syndicat auquel Chartrettes adhère au sein de la communauté de communes (région de Fontainebleau),
- Le syndicat d'Assainissement (Bois-le-Roi, Chartrettes, Fontaine-le-Port).

## Le Plan Local d'Urbanisme

### a) La nouvelle législation

La loi n°2000-1208 relative à la Solidarité et au Renouveau Urbain, dite loi SRU, du 13 décembre 2000 a eu pour application de transformer, notamment, le Plan d'Occupation des Sols (POS), issu de la Loi d'Orientation Foncière de 1967, en Plans Locaux d'Urbanisme (PLU). Cette loi a été complétée par la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003, dite loi Urbanisme et Habitat.

Le PLU continue de définir précisément le droit des sols mais il permet aussi aux collectivités de mieux exprimer un projet pour la commune, après avoir élaboré un diagnostic d'ensemble et une politique globale (développement urbain, économique, social...) pour l'aménagement ou le renouvellement de la commune.

Le PLU doit couvrir l'intégralité du territoire communal et comprendre, notamment un projet d'aménagement et de développement durable qui présente le projet communal.

#### *Rappel législatif :*

#### *Article L.123-1 du code de l'urbanisme*

**Les plans locaux d'urbanisme** exposent le **diagnostic** établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Ils comportent un **projet d'aménagement et de développement durable** qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Ils peuvent, en outre, comporter des **orientations d'aménagement** relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de

développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.  
(...)

Les plans locaux d'urbanisme comportent un **règlement** qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article

L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. (...)

**Les documents graphiques** du plan local d'urbanisme peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat.

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, les dispositions du plan local d'urbanisme sont applicables jusqu'à la révision de ce document, qui doit être achevée avant le terme d'un délai de trois ans.

### b) Les objectifs de la révision du PLU de Chartrettes

#### Historique du document d'urbanisme communal

Le Plan d'Occupation des Sols de Chartrettes a été approuvé sur une partie du territoire communal le 14 juin 1985. Le Règlement National d'Urbanisme continuait donc à s'appliquer sur la partie non couverte par le POS.

Depuis, le POS a fait l'objet de deux modifications, le 13 juin 1986 et le 4 décembre 1987, et d'une révision approuvée le 24 septembre 1993.

#### RECAPITULATIF

<i>Elaboration du POS</i>	<i>Approuvé le 14 juin 1985</i>
	<i>Modifié le 13 juin 1986</i>
	<i>Modifié le 4 décembre 1987</i>
<i>Révision du POS</i>	<i>Arrêté le 4 décembre 1992</i>
	<i>Approuvé le 24 septembre 1993</i>
	<i>Modifié le 25 mars 1994</i>

La commune a créé la Z.A.C. des Sérands, par délibération du Conseil Municipal le 09.10.2001.

Afin d'intégrer les éléments réglementaires relatifs à la réalisation de la Z.A.C. des Sérands, une procédure de modification a été engagée.

La révision du document d'urbanisme est rendue nécessaire afin que ce dernier soit en cohérence avec les réalités démographiques et économiques de la commune et qu'il réponde à la nouvelle législation en vigueur.

La délibération du Conseil Municipal du 18 décembre 2003 détermine les objectifs de la révision du POS en PLU suivants :

- « Définir conformément aux lois « SRU » et « urbanisme et habitat » le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de la Commune de Chartrettes liant étroitement et mettant en cohérence l'occupation du sol avec les autres politiques publiques telles que la politique des transports et des déplacements urbains (PDU), la politique sociale, la politique de développement économique local,
- Permettre une continuité de la maîtrise du développement urbain,
- Poursuivre le renforcement du cadre de vie,
- Permettre la préservation des entrées du village,
- Renforcer la mise en valeur des circulations piétonnes,
- Intégrer les contraintes réglementaires du PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation),
- Intégrer les projets d'évolution de l'assainissement liés notamment à l'implantation d'une station d'épuration sur le territoire de la commune,
- Prendre en compte les études de sécurité routière en cours de réalisation,
- Favoriser le développement économique et l'emploi par la valorisation et le développement de la zone d'activités ».

De plus, la révision du PLU va permettre d'intégrer dans le document d'urbanisme les dispositions propres à la Z.A.C. des Sérands conformément à la réglementation en vigueur.

# **1ère partie : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

# 1. Le milieu physique

## 1.1. Le climat

La commune de Chartrettes se situe en Seine et Marne, département qui connaît, comme toute l'Ile-de-France, un climat océanique dégradé. Ce climat concerne approximativement un tiers du territoire français ceinturant au nord et à l'ouest le Massif Central (outre l'Ile-de-France : Quercy, Périgord, pays du Val de Loire, Nivernais, Berry).

La station de mesure de Météofrance, située à Melun, (environ 6 km de Chartrettes), permet de préciser les données climatiques.

### 1.1.1. Les températures

Le mois le plus chaud est juillet avec une température moyenne de 19,9°. Le mois le plus froid est janvier avec une température moyenne sur la période 1971-2000 de 3,6°.

La commune de Chartrettes est exposée au sud. Cette exposition entraîne vraisemblablement des températures légèrement supérieures à celle constatée à Melun.

### 1.1.2. Les précipitations

#### Hauteur moyenne des précipitations sur la période 1971-2000

MOIS	Jan	Fév	Mars	Avril	Mai	Juin	Juil	Août	Sept	Oct	Nov	Déc	Année
Précipitation en mm	57,3	46,2	54,8	40,8	66,6	68,3	52,2	50,0	62,4	54,6	55,8	59,0	668,3
Nbre de jours	16	15	15	14	14	12	12	12	12	13	16	16	167

Sources : Météo-France

La valeur moyenne des précipitations annuelles, entre 1971 et 2003, est de 668,3 mm. Le mois d'avril est plutôt sec avec des précipitations moyennes de 40,8 mm, tandis que le mois de juin est particulièrement pluvieux avec 68,3 mm.

Le régime pluviométrique est donc relativement homogène sur l'ensemble de l'année avec des maxima atteints en mai et juin et des minima pour les mois de février et d'avril.

### 1.1.3. Les vents

Selon les données de la station météorologique de Melun-Villaroche située sur la commune de Montereau-sur-le-Jard, concernant la période de janvier 1982 à décembre 2001, les vents orientés du secteur sud-ouest sont dominants. En effet, ces derniers peuvent atteindre des vitesses supérieures à 8 m/sec. Ils sont suivis par des vents du secteur nord-est.

En revanche, les plus faibles vitesses sont enregistrées par des vents de secteur sud-est et nord-ouest.

## **1.2. Le relief**

### **1.2.1. Contexte général**

La commune de Chartrettes est établie au nord de la Seine, sur sa rive droite. Elle est située dans la vallée de la Seine, à l'extrémité sud ouest du plateau Briard.

### **1.2.2. Le relief de la commune de Chartrettes**

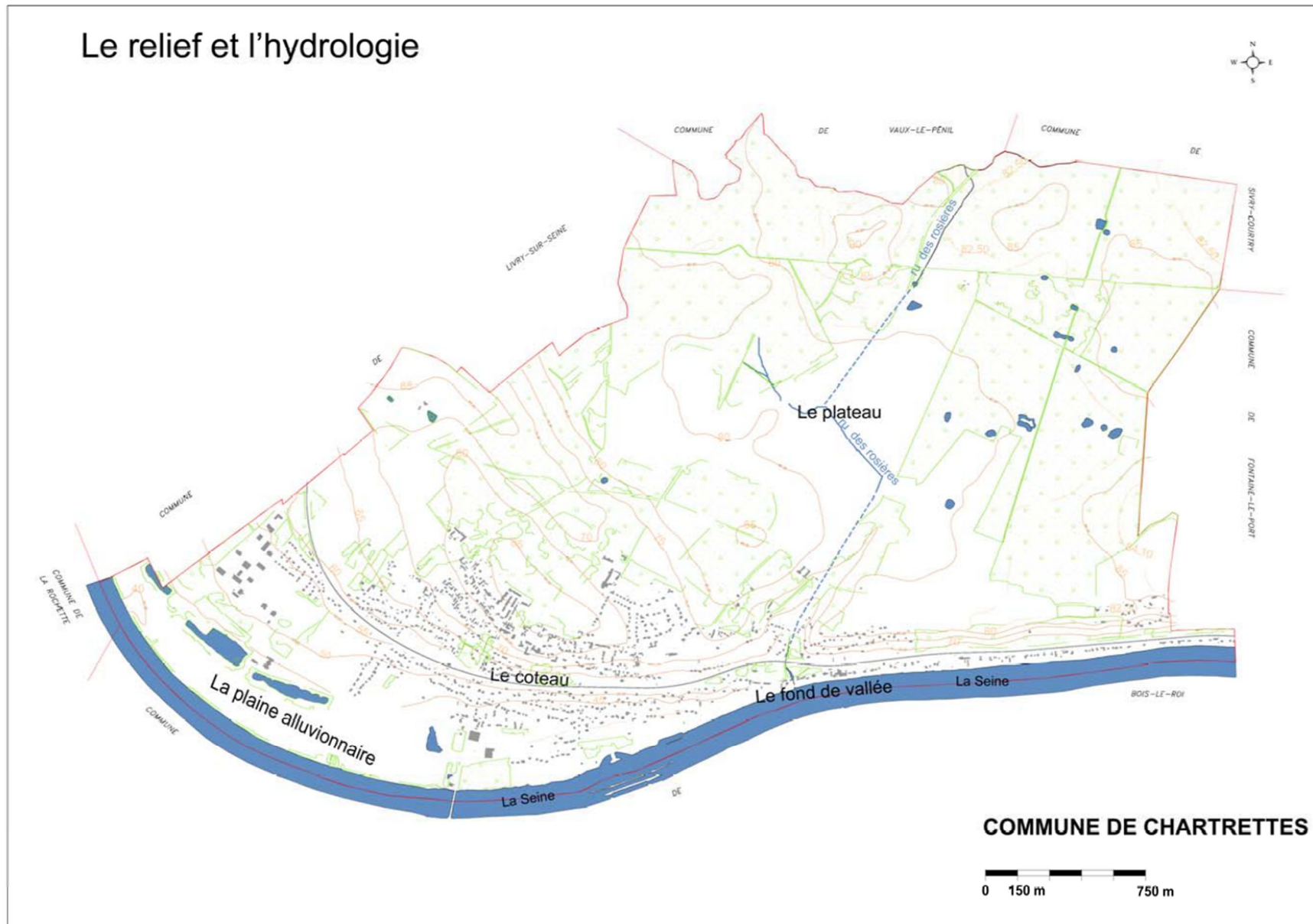
Le territoire communal se situe à une altitude comprise entre environ 84 mètres sur le plateau et 42 mètres dans le fond de la vallée.

Le relief de Chartrettes se caractérise par une diversité des ensembles topographiques :

- Le plateau Briard au nord-est, est relativement plat et en grande partie boisé. Il est légèrement entaillé par le ru des Rosières qui s'écoule vers le sud. Le bord sud du plateau est marqué par l'implantation du noyau ancien du village et les grands domaines privés,
- le coteau à l'est de la commune dominant la Seine, est particulièrement abrupt : la pente est d'environ 20 %. Il s'adoucit progressivement vers l'ouest pour atteindre 2 % en limite ouest de la commune,
- la plaine alluvionnaire à l'ouest dans la boucle de la Seine a une altitude comprise entre 45 et 50 mètres d'altitude,
- le fond de la vallée, constituant la limite sud du territoire communal, se resserre dans la partie est.

La commune dispose donc d'un relief relativement marqué.

## Le relief et l'hydrologie



### 1.3. L'hydrologie

Le réseau hydrologique concerne sur la commune de Chartrettes la Seine, exutoire de l'ensemble des eaux de pluies et le ru des Rosières, affluent de la Seine.

#### La Seine :

La Seine s'écoule d'est en ouest et a un débit d'étiage de 38 000 l/s au niveau de Chartrettes. La Seine reçoit la quasi totalité des eaux pluviales de la commune.

La proximité des habitations entraîne des risques d'inondation notable, qui ont nécessité la mise en place d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI).

#### Le ru des Rosières

Le ru des Rosières s'écoule du nord vers le sud et se jette dans la Seine. Il reçoit les eaux pluviales de la partie est du bourg.

La présence de nappes d'eau permanentes et de sources sur le plateau de Chartrettes révèle un sol relativement humide et donc imperméable. Pour être plus favorables à l'agriculture, les terres du plateau ont été drainées.

### 1.4. La géologie<sup>1</sup>

La carte géologique de Melun couvre un territoire qui peut se diviser géographiquement en deux régions naturelles principales séparées par la Seine qui traverse la carte en diagonale du sud-est au nord-ouest. Au nord, la région appartient à la Brie française dont la Brie melunaise représente une subdivision. Au sud de la Seine, la région occupée par la forêt de Fontainebleau et les zones avoisinantes constitue la Bière.

L'ensemble de la région se présente comme un plateau déterminé par la formation de Brie, entaillé profondément par la Seine.

A l'échelle de la commune de Chartrettes, la formation alluviale du quaternaire domine.

#### **Description des formations géologiques :**

##### La vallée :

**Fz. Alluvions actuelles ou subactuelles :** dans la vallée de la Seine les alluvions sont peu épaisses et sont situées près des rives de la Seine jusqu'à 100-200m maximum. L'essentielle des alluvions sont constituées de limons, argiles et sables.

**Fy. Alluvions anciennes :** c'est la formation plus importante par la masse de matériaux qu'elle représente (épaisseur moyenne de 6 à 8 m). D'une façon générale, ces alluvions sont composées, en proportion variable, de galets de silex et de calcaire, de sables siliceux ou calcaires, soit de sables silico-calcaires. Ces alluvions ont pu être observées en carrière, notamment à Chartrettes.

<sup>1</sup> Source : Carte géologique de la France, Melun, édition du BRGM



**Fx. Alluvions anciennes – Moyenne terrasse (10-20 m) :** cette couche est représentée tout au long de la vallée de la Seine sur la carte de Melun. L'épaisseur des matériaux est de l'ordre de 4 m. Ce sont des sables et graviers essentiellement siliceux. Les éléments grossiers sont représentés par des silex de taille et de formes variées, noirs ou châains.

### Le coteau :

**Fw. Alluvions anciennes – Haute terrasse (20-30 m) :** cette terrasse apparaît surtout dans la boucle de Samois, à Chartrettes et à Villers, dans la boucle de Seine-Port. Son épaisseur ne semble pas dépasser 3 m. C'est une grave constituée de silex blancs, noirs ou châains, de graviers de quartz et de sables siliceux ; elle est parfois argileuse. L'essentiel du développement urbain de Chartrettes se situe sur ces alluvions anciennes.

Le coteau est marqué par l'alternance de couches :

**g1a. Stampien inférieur (« Sannoisien ») : Marnes vertes :** elles constituent l'équivalent latéral des Glaises à Cyrènes et des Argiles vertes de Romainville des environs de Paris. Ce sont des marnes, ou des argiles carbonatées, de teinte verte, épaisses de 3 à 6 m en général.

**e7b. Bartonien supérieur – Ludien : Marnes supragypseuses :** ce sont les marnes bleues d'Argenteuil à la base et les marnes blanches de Pantin au sommet.

**e7a. Bartonien supérieur – Ludien : Calcaire de Champigny :** il se présente sous forme d'un ensemble de calcaires massifs, bréchoïdes, parfois silicifiés, dans lesquels s'intercalent souvent des niveaux plus marneux, surtout vers l'ouest. Son épaisseur est de l'ordre de 20 à 30 m.

Les terrains argileux posent des problèmes de stabilité dès que les pentes deviennent notables, sur les flancs de vallées. Ils tendent à fluer, surtout si les venues d'eau d'une nappe suspendue viennent augmenter leur plasticité. Il peut alors subvenir de véritables glissements de terrain risquant d'entraîner une partie des terrains sus-jacents et provoquer leur affaissement.

Les limons et argiles à meulière peuvent localement présenter quelques risques, mais ce sont les Marnes supragypseuses et surtout les marnes vertes qui avec leurs colluvions présentent de plus grands dangers. Ceci est d'autant plus vrai qu'elles se situent généralement à flanc de vallées et que la nappe du calcaire de Brie vient se déverser au sommet des Marnes vertes en donnant une ligne de sources, la plupart temporaires d'ailleurs.

### Le plateau :

Le plateau de la Brie Melunaise est recouvert par une strate de complexe limoneux des plateaux masquant l'assise structurale du calcaire de Brie.

**LP. Complexe limoneux des plateaux :** Ces formations limono-sableuses recouvrent, sur les plateaux, le calcaire de Brie. Elles sont formées de sables, limons proprement dits et d'argiles. Elles renferment assez souvent des débris de meulière.

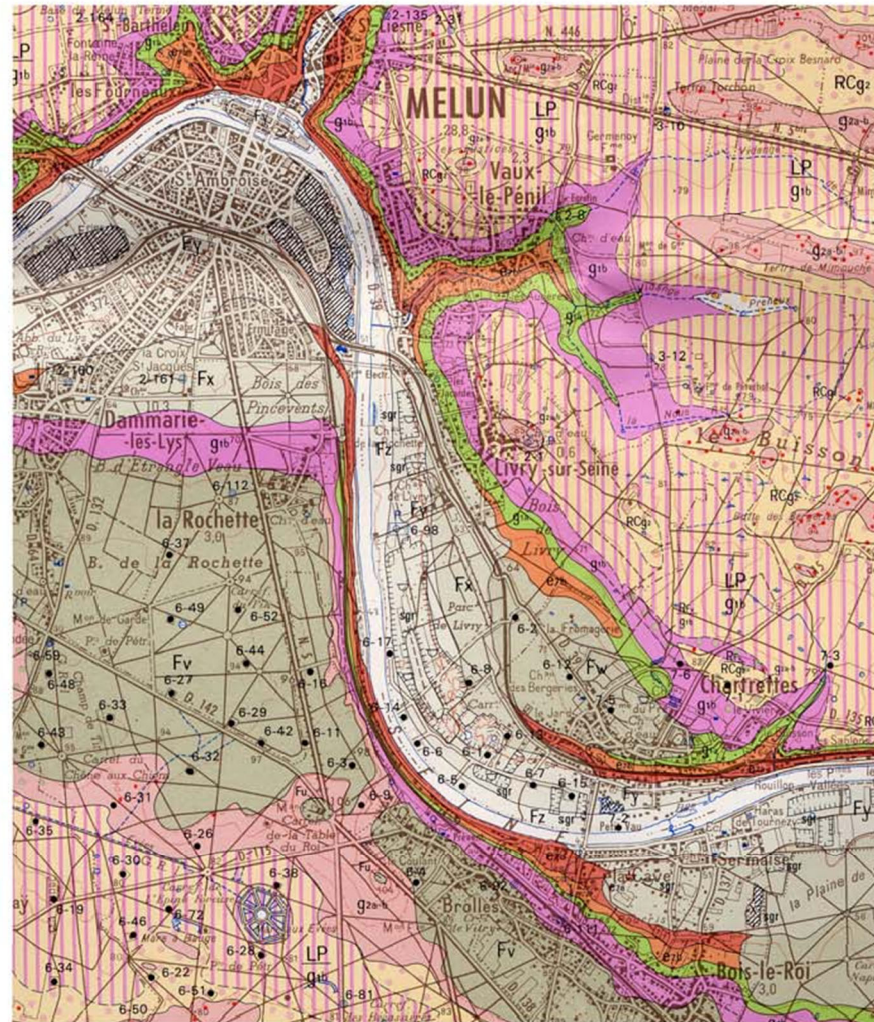
Localement, le plateau comprend :

**RCg2. Formations sableuses dérivant pour l'essentiel des Sables de Fontainebleau :** ces formations ont naturellement alimenté largement tous les limons de la Brie dont elles se distinguent par la plus grande épaisseur et l'aspect moins remanié des sables rencontrés à la base des limons.

**g2ab. Stampien moyen et supérieur marin : Sables et grès de Fontainebleau :** ils constituent une puissante masse de sables fins, purs, un peu micacés, sans stratification bien marquée en général. La base de la formation contient un mince conglomérat et, localement, un niveau calcaire fossilifère. Au sommet, les grès se développent suivant des bandes parallèles, espacées de 1 à 2 km, alternant avec des bandes dépourvues de grès. Sur les plateaux de Brie et de Bière, ils ne subsistent qu'à l'état de buttes-témoins.

**g1b. Stampien inférieur (Sannoisien) : Calcaire et Meulière de Brie :** La formation de Brie est composée de calcaires, de marnes et de meulière. Ce sont, dans l'ensemble, des calcaires plus ou moins silicifiés, de teinte crème ou beige plus ou moins foncé, verdâtre vers la base.

## Carte géologique de Chartrettes



sources BRGM

### 1.4.1. L'hydrogéologie<sup>2</sup>

L'alternance de couches perméables et imperméables dans les terrains tertiaires détermine plusieurs réservoirs aquifères distincts :

- dans la partie basse de la vallée se trouve la **nappe superficielle des alluvions de Seine** qui est alimentée en partie par l'infiltration des eaux de pluie et des eaux de la Seine, mais essentiellement par la nappe des calcaires de Champigny dont elle n'est séparée par aucun niveau imperméable.

On note souvent des teneurs anormalement élevées en sulfates, chlorures ou nitrates, dans les eaux des captages de la vallée ; sans doute sont-elles dues à des pollutions provenant de la Seine par l'intermédiaire du réservoir alluvial,

- **La nappe du calcaire de Brie** : sur le plateau, la nappe se situe dans l'aquifère des calcaires de Brie qui constituent le réservoir. Cette nappe est alimentée en majorité par l'infiltration des eaux de pluie. Sa capacité est variable selon les niveaux de précipitations.

Les caractères chimiques des eaux des plateaux de la Brie sont mieux connus : ces eaux sont sensibles aux pollutions contenues dans les eaux de pluies même si les limons jouent un rôle de filtre. Ces eaux sont franchement calcaires, un peu alcalines, moyennement minéralisées, bicarbonatées calciques, assez dures,

- **la nappe du calcaire de Champigny** : Cette nappe alimente en eau la quasi totalité des communes de la Brie, dont Chartrettes, ainsi qu'une partie de l'agglomération parisienne.

Son réservoir, situé plus profondément, est constitué par le calcaire de Champigny qui est surtout aquifère dans les vallées, sous les alluvions, où il est particulièrement altéré et fissuré.

Cependant, cette nappe qui alimente en eau potable la quasi-totalité des communes de la Brie se dégrade tant quantitativement (baisse régulière des niveaux) que qualitativement (nitrates, produits phytosanitaires) de manière inquiétante<sup>3</sup>.

Au droit de Chartrettes, et de manière générale, dans la partie basse du plateau, les nappes des alluvions de la Seine et du calcaire de Champigny communiquent dégradant la qualité des eaux profondes.

<sup>2</sup>Sources : Carte géologique de la France, Melun, édition du BRGM

<sup>3</sup>Sources : SDAGE

## **2. *Le milieu naturel***

### **2.1. Les grandes entités du milieu naturel**

L'implantation de Chartrettes s'inscrit dans un site naturel de grande qualité : la commune est localisée à la frange de la forêt domaniale de Fontainebleau, un des premiers espaces touristiques de l'Île de France, et en bordure de Seine.

Sur le territoire de Chartrettes, les grandes entités du milieu naturel à protéger et encore présentes, sont les espaces boisés et les milieux humides (les plans d'eau de la plaine alluviales et les cours d'eau, ainsi que les zones humides des bois), et les espaces ouverts de la plaine agricole, fortement anthropisés de nos jours.

#### **2.1.1. Les milieux boisés**

La commune de Chartrettes est très boisée : 40 % de la surface totale est recouvert par des massifs boisés.

L'essentiel des boisements se situe sur le plateau : la vaste entité boisée du **Buisson de Massoury**, qui comprend le Bois Saint-Denis, les bois du Gland, des Bergeries, la mare des Essarts et les Jarriers.

Cette forêt est le prolongement sur la rive droite de la Seine du massif forestier de Fontainebleau, couvrant plus de 26 000 ha.

**Il s'agit donc d'un espace boisé appartenant à une entité boisée de plus de 100ha identifiée au schéma directeur de la région Ile-de-France.**

Ce massif comprend des réserves biologiques.

Le buisson de Massoury est un milieu naturel très riche et qui présente un fort potentiel mais qui pourrait se fragiliser pour deux motifs principaux :

#### 1. La fréquentation humaine

La présence de massifs forestiers suscite le développement d'activités de randonnées.

Chartrettes dispose également d'un réseau de sentiers et chemins permettant de parcourir les espaces boisés et cultivés.

#### 2. Sa situation en interface de divers milieux

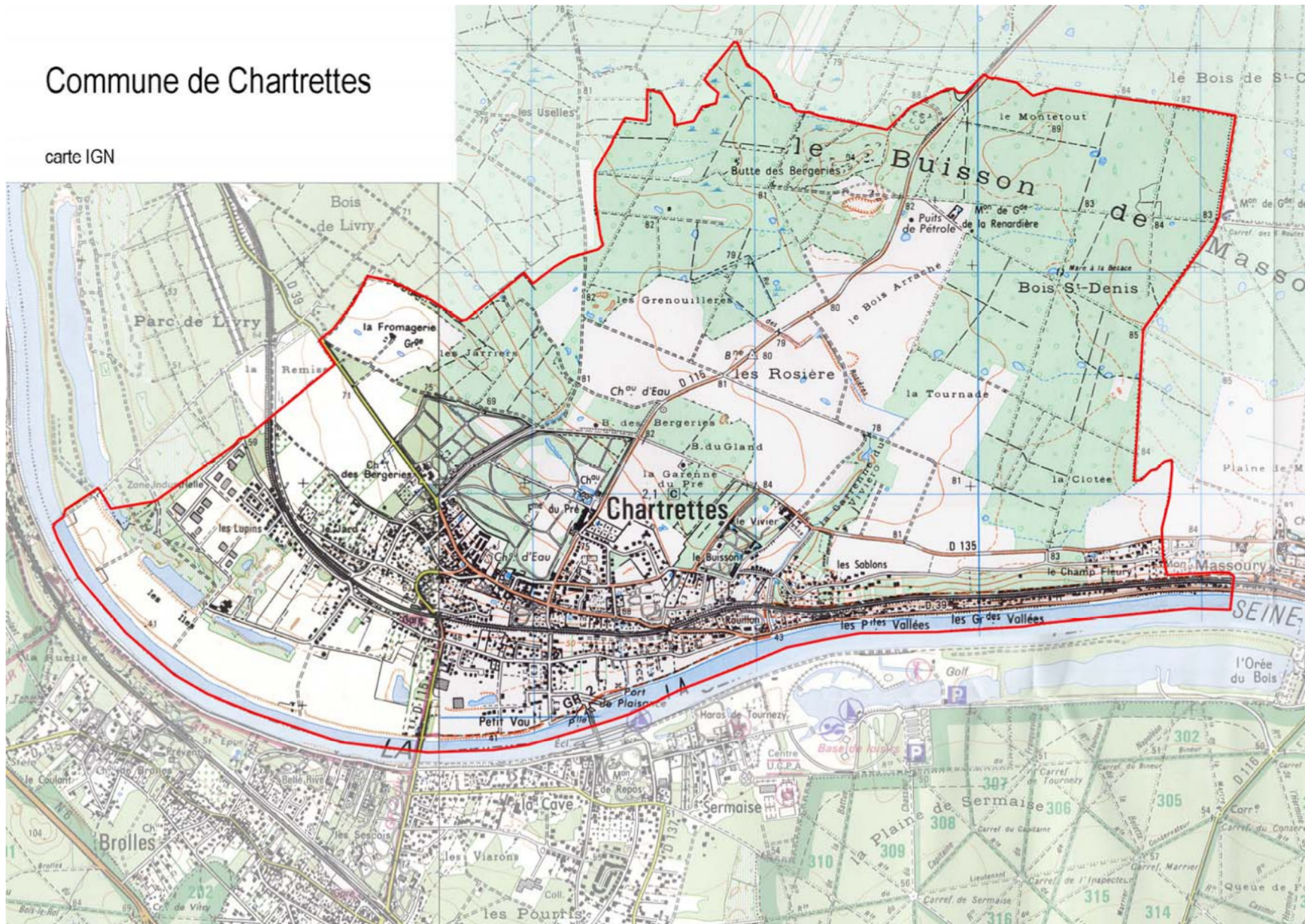
La forêt est sensible puisqu'elle constitue un site de transition entre les plateaux agricoles de la Brie au Nord de la commune de Chartrettes et la vaste forêt domaniale de Fontainebleau au sud.

Sur le territoire même de Chartrettes, les espaces agricoles sont inclus entre zones urbanisées et zones boisées.



# Commune de Chartrettes

carte IGN





## 2.1.2. Les milieux humides

Les plans d'eau et leurs alentours, mais aussi les bords de Seine, les rus non busés constituent des zones humides au regard de la convention de RAMSAR (Iran, 1971) qui ont plusieurs fonctions :

Les fonctions biologiques :

- Les zones humides constituent des réservoirs de biodiversité,
- Les zones humides figurent parmi les milieux naturels les plus productifs,
- Les zones humides assurent les fonctions essentielles (alimentation, reproduction, abri refuge et repos) pour des espèces animales et végétales.

Les fonctions hydrologiques :

- Les zones humides contribuent au maintien et à l'amélioration de la qualité de l'eau en agissant comme filtre épurateur physique et biologique,
- Les zones humides jouent un rôle déterminant dans la régulation des régimes hydrologiques. Elles participent à la régulation du débit des rivières en écrêtant les crues et en restituant l'eau en période d'étiage. Elles participent également au rechargement des nappes phréatiques.

Les fonctions socio-économiques :

Les zones humides représentent une ressource économique directe en tant que ressource en eau pour la consommation humaine, l'agriculture et les besoins industriels, ou encore en favorisant le tourisme « nature ».

Selon cette convention, sont également définies comme zone humide, tout un éventail de milieux naturels très variés où l'eau est présente de façon permanente ou temporaire, auxquelles il faut ajouter les zones humides de création récente, telles que les sablières, les bassins de décantation, les retenues d'eau diverses.

La commune possède une variété de milieux humides : le réseau hydrologique (la Seine et ses rives ainsi que le ru de la Rosière), les anciennes carrières ont laissé des plans d'eau dans la plaine alluviale de la Seine, le bois de Massoury comprend des tourbières et plusieurs mares naturelles protégées par une ZNIEFF ...



*Plan d'eau d'une ancienne carrière*



*La Seine et ses rives*

### 2.1.3. Le plateau agricole

Les territoires agricoles occupent 30 % du territoire communal. Ils sont essentiellement situés sur le plateau Briard au nord de Chartrettes. Ce sont des espaces ouverts qui n'ont plus vraiment de valeur écologique en raison de leur forte anthropisation.



**Espaces agricoles au nord du bourg, limité par le vaste Buisson de Massoury**



**Espaces agricoles à l'entrée Ouest de la commune**

## 2.2. Les grandes entités protégées

### 2.2.1. Les espaces boisés

Les vastes espaces boisés du plateau de Chartrettes sont classés.

Au nord-est de la commune :

- le Buisson de Massoury, appartenant à une entité de plus de 100ha
- le Bois Saint-denis.

A l'est :

- le clos roace (sur les coteaux),
- la Tournade,
- la Clotée,
- la Garenne du Vivier.

Au nord :

- le Bois du Gland,
- Bois des Bergeries,
- la mare des Essarts,
- les Jarriers.

Le parc du pré est également classé ainsi que d'autres espaces boisés insérés dans les secteurs urbanisés de Chartrettes.



## 2.2.2. Les sites classés<sup>4</sup>

Chartrettes possède deux sites classés.

### Propriété du Pré (n°7095)

La protection a été décidée en application de la loi du 2 mai 1930 pour son caractère pittoresque. Cette grande propriété privée nommée le Château du Pré est située sur le plateau de la commune de Chartrettes. D'une superficie de 33,3 ha, la Propriété du Pré est un site classé depuis le décret du 23 octobre 1985.

Le domaine date du XVI<sup>e</sup> siècle. Il a subi de nombreuses transformations. L'intérêt de cette propriété réside essentiellement sur l'ordonnement de son parc et la qualité de son boisement. Le parc est particulièrement bien planté avec beaucoup de grands arbres, certains d'essences rares (résineux dépassant une centaine d'années). L'intérêt du site est avant tout d'ordre paysager.

Le parc se compose de vingt hectares de parties boisées, ainsi que de douze hectares de prairies. Il est entièrement clos de murs et de murets. Un hectare est consacré à plusieurs corps de bâtiments dont le principal est le château. Celui-ci date de 1510 et a été maintes fois reconstruit. Il fait aujourd'hui l'objet d'une réhabilitation radicale. Seules ont été conservées les façades ; l'intérieur a été refait à neuf. Le château entouré de très belles douves forme un carré parfait. Son parc possède de magnifiques allées tracées dans le style des jardins à la française dont une, particulièrement remarquable, est parallèle à l'axe du château et mesure près de six cents mètres de long. Elle est bordée de très vieux tilleuls.

<sup>4</sup> Source : DIREN, Les espaces protégés de l'Ile-de-France

### Propriété Les Bergeries (n°7030)

La protection a été décidée en application de la loi du 2 mai 1930. La propriété les Bergeries est un site classé depuis l'arrêté du 7 juin 1984.

Il s'agit d'une propriété privée de quatorze hectares environ, composée d'une grande maison bourgeoise et d'un parc. L'ensemble se situe à l'entrée de la commune de Chartrettes depuis Melun. La propriété est entourée de bois dans la partie nord, et se situe en limite d'urbanisation de Chartrettes en partie sud. Elle est bordée par la départementale 39.

Le bâtiment le plus ancien des lieux est sans doute le pigeonnier datant du XVII<sup>e</sup> siècle. La bâtisse principale a été reconstruite au XVIII<sup>e</sup> siècle. Si le parc avait, à l'origine, été conçu d'après l'inspiration des jardins à la française, ses tracés n'existent plus et les parterres font actuellement place à de larges pelouses à l'anglaise. La partie boisée en fond de parcelle est réservée à la chasse, elle est séparée de la première partie du parc par une clôture. Le long du mur qui borde l'entrée du domaine subsiste une partie des douves. Celles-ci, bien que non entretenues, donnent tout le charme du lieu.

En face de la propriété existe un potager qui participe de la mise en scène de l'ensemble et plus particulièrement de l'entrée par le dessin en courbe de ses murets qui répondent à ceux de l'entrée. Ce potager pourrait faire l'objet d'une inscription.

## 2.2.3. Les espaces inventoriés

### a) Les ZNIEFF

Les ZNIEFF (zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique) définissent des espaces où se développent une flore et une faune remarquables. Elles constituent un inventaire scientifique du patrimoine naturel à l'échelle nationale. La désignation d'une ZNIEFF est toujours motivée par la présence d'une espèce de la faune ou de la flore remarquable et/ou rare.

On distingue deux types de ZNIEFF :

- les zones de type 1 regroupent des secteurs caractérisés par leur intérêt biologique remarquable (présence d'espèces ou de milieux déterminants). Ces espaces doivent faire l'objet d'une attention toute particulière lors de l'élaboration de tout projet d'aménagement et de gestion,
- Les zones de type 2 sont constituées par des grands ensembles naturels riches et peu modifiés qui offrent des potentialités biologiques importantes.

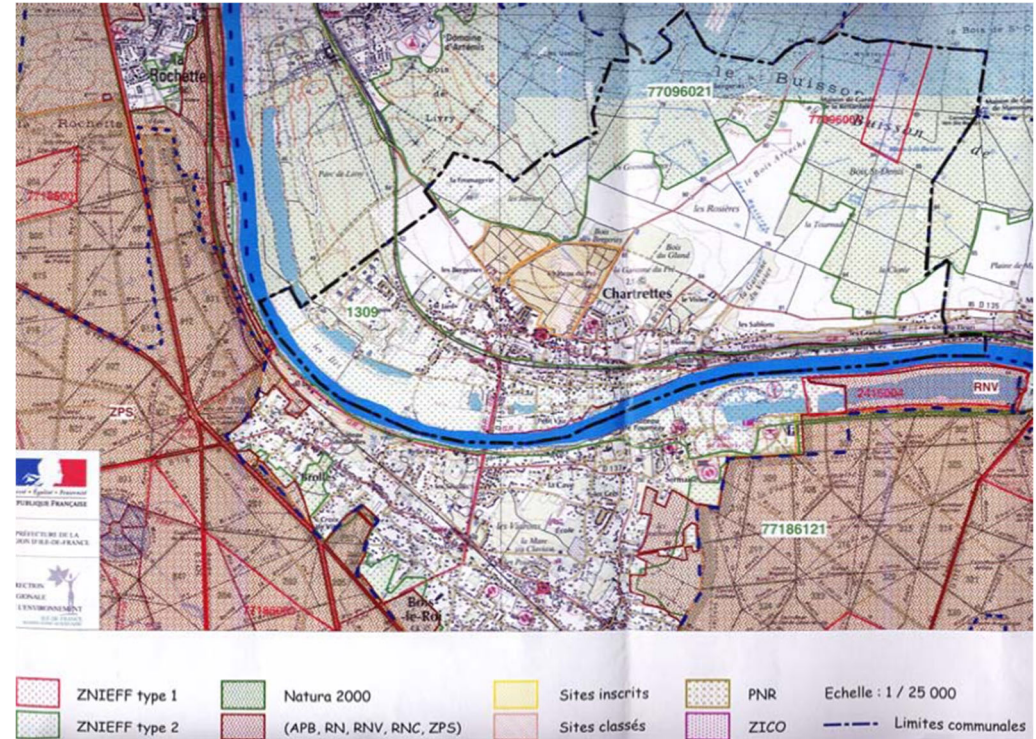
Chartrettes possède sur son territoire trois ZNIEFF :

- au nord du territoire communal, **la ZNIEFF n° 77096021 de type 2, buisson de Massoury**. Elle est située à 70-90 m d'altitude et occupe une surface de 1 250 hectares dont 1 010ha sur la commune de Chartrettes.

Site d'intérêt majeur pour l'Ile de France sur le plan floristique, abritant un massif forestier qui accueille de nombreux milieux naturels particulièrement variés : tourbières, mares et leurs abords humides, landes, fourrés et pelouses. Récemment redécouvert, il présente de fortes potentialités d'accueil (flore, entomofaune) et nécessite des prospections complémentaires. Son statut privé en limite la connaissance,

- Au sud de la commune, **la ZNIEFF n° 1309 de type 2 : vallée de la Seine entre Melun et Champagne sur Seine**. Elle est située à 41-54 m d'altitude et occupe une surface de 1 100 hectares au sein de la vallée fluviale. Elle concerne un secteur de vallée fluviale fragilisée par l'urbanisation, l'extraction de granulats et la sur-fréquentation. Les principaux intérêts sont biologiques, zoologiques, hydrobiologiques, climatiques et paysagers, liés aux milieux naturels rivulaires de la Seine.
- Au nord-est de Chartrettes, **la ZNIEFF n° 77096001 de type 1 : Mares tourbeuses du buisson de Massoury**. Elle est située à 83-89 m d'altitude et recouvre une surface de 26 hectares. C'est un espace

d'intérêt floristique majeur pour l'Ile de France composé essentiellement de tourbières qui abritent plusieurs espèces protégées. Ce site redécouvert en 2001, nécessite des prospections complémentaires afin de préciser le contour de cette ZNIEFF.



La rive opposée à Chartrettes fait également l'objet de nombreux inventaires :

- La ZNIEFF n° 2416004 de type 1, localisée à l'est de la commune de Bois-le-Roi,
- Le massif de Fontainebleau (ZNIEFF n° 77186121 de type 2),
- La mare aux Evées (ZNIEFF n° 77186003 de type 1) : vieil étang constitué en milieu acidiphile et appartenant à la forêt domaniale de Fontainebleau.

## b) Les ZICO et biotopes

Si Chartrettes n'est pas directement concernée, c'est son environnement qui fait à la fois l'objet :

- d'un arrêté de biotope du 10/09/1986 pour l'étang de Sermaize, située sur la commune de Bois-le-Roi,
- d'une Zone d'Intérêt Communautaire pour les Oiseaux (ZICO), n° IFO2 sur le massif bellifontain et ses abords humides. La proximité de cette zone avec Chartrettes fait que les oiseaux inventoriés sont susceptibles d'y venir nicher ou migrer.

Les principales espèces inventoriées dans la ZICO sont :

- le Grand Cormoran (*phalacrocorax carbo sinensis*)
- le héron cendré (*ardeacinerea*)
- le canard colvert (*anasplatyrhynchos*)
- fuligule milouin (*aythya fuligula*)
- bondrée apivore (*pernis apivorus*)
- épervier d'Europe (*accipiter nisus*)
- busard cendré (*circus ygargus*)
- busard des roseaux (*circus aeruginosus*)
- sterne pierregarin (*sterna hirundo*)
- engoulevent d'Europe (*caprimulguseuropaeus*)
- pic cendré (*picus canus*)
- pic noir (*dryocopus martius*)
- alouette lulu (*lullula arborea*)
- fauvette pitchou (*sylvia undata*)
- pie grièche écorcheur (*lanieus collurio*)

Ainsi, Chartrettes possède un environnement paysager et écologique qu'il est nécessaire de protéger et par conséquent de prendre en compte.

## 2.2.4. L'Espace Naturel Sensible (ENS)

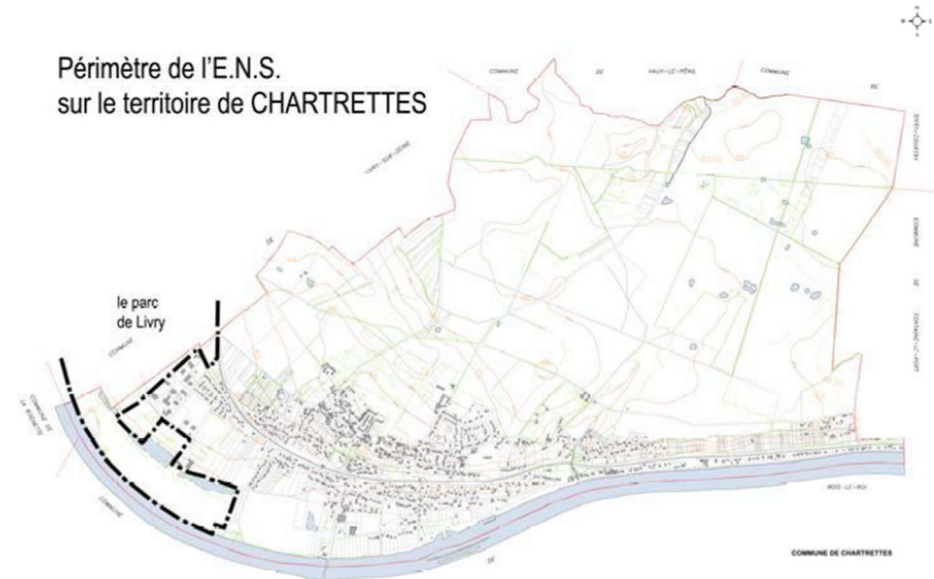
Dans le cadre de sa politique en faveur de l'environnement et du paysage, le Conseil Général de Seine et Marne a entrepris de mener les actions nécessaires à la préservation, la mise en valeur et l'ouverture au public des sites et milieux naturels remarquables ou particulièrement menacés dans le département.

Il a donc été créé un ENS pour le Parc de Livry situé sur les deux communes de Livry sur Seine et de Chartrettes entre la Seine et la RD 39. Il est localisé au nord-ouest de cette dernière et occupe une surface de 180 ha.

Le Parc de Livry présente une écologie moyennement fragile mais une très grande et variée qualité paysagère.

La variété des milieux et leur caractère sauvage à proximité de Melun contribuent fortement à un équilibre écologique des milieux et des espèces et représentent un patrimoine important à mettre en valeur.

Cette variété des paysages, à la fois naturels et/ou façonnés par l'homme, permet d'envisager une mise en valeur intéressante pour le public.





## **2.3. La faune et la flore**

### **2.3.1. Les espèces remarquables<sup>5</sup>**

L'importance des espaces boisés de la commune de Chartrettes et la présence des zones humides lui offre une variété d'espèces floristiques.

Le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien recense sur le territoire de Chartrettes les espèces remarquables suivantes :

(La plupart des espèces sont rares voire en régressions)

- Cardamine impatiens ou Cardamine impatiente (Cardamine impatiens L.)
- Laïche allongée (Carex elongata L.)
- Pédiculaire des forêts, Pédiculaire des bois (Pedicularis sylvatica L.)
- Fougère des marais, Thélyptéris des marais (Thelypteris palustris Schott)
- Laïche à fruit barbu, Laïche à fruit velu, Laïche filiforme (Carex lasiocarpa)
- Anémone fausse-renoncule (Anemone ranunculoides L.)
- Utriculaire citrine, Utriculaire élevée, Grande utriculaire (Utricularia australis R. Br.)
- Potamogeton à feuilles de renouée (Potamogeton polygonifolius Pourret)
- Rossolis à feuilles rondes (Drosera rotundifolia L.)
- Linaigrette à feuilles étroites (Eriophorum polystachion L.)
- Rhynchospora blanc (Rhynchospora alba (L.) Vahl)
- Calamagrostide blanchâtre (Calamagrostis canescens (Weber) Roth)



**Calamagrostide blanchâtre**



**Fougère des marais**



**Laïche allongée**



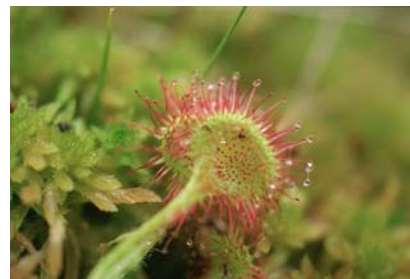
**Linaigrette à feuilles étroites**



**Cardamine impatiente**



**Laïche à fruit barbu**



**Rossolis à feuilles rondes**

<sup>5</sup>Sources : texte et photos, conservatoire botanique national du Bassin parisien

### 2.3.2. La faune et la flore des espaces boisés

#### La faune

Les bois de Chartrettes n'abritent pas de grands cervidés mais peuvent recueillir des sangliers, des chevreuils, des renards, des blaireaux, des fouines, des martres, des lapins, des lièvres, des faisans...

#### La flore

Les espaces boisés de Chartrettes sont essentiellement composés de feuillus et de conifères : Chêne sessile, chêne pédoncule (chênaie-charmais et chênaie-frênaie).

### 2.3.3. La faune et la flore des espaces agricoles

#### La flore

Les champs cultivés sont dominés par la culture de céréales. Ces espaces sont fortement anthropisés.

En effet, les pratiques de cultures intensives et homogènes utilisent des insecticides et herbicides qui modifient localement des biotopes et entraînent une banalisation de la végétation et une modification des lieux de nourrissage et de nidification de la faune.

On constate dans les espaces agricoles, une baisse de la diversité floristique. Les plantes adventices ont du mal à se développer même le long des chemins et en bordure des parcelles à cause de la fréquence et de l'intensité des traitements.

#### La faune

Pour les mêmes raisons que celles qui limitent le développement des plantes adventices, les insectes vivent mal dans ce milieu.

En revanche, les oiseaux se plaisent dans ces espaces cultivés qui offrent d'importantes ressources alimentaires. Les espèces inféodées au milieu agricole sont l'Alouette des Champs, la Perdrix grise, la Bergeronnette printanière et du Bruant proyer (les espèces nicheuses), la corneille noire, le pigeon ramier, le faucon crécerelle, l'hirondelle rustique (les espèces qui ne viennent que pour se nourrir).

### 2.3.4. La faune et la flore des milieux humides

#### La flore

La présence de milieux humides a permis de développer une flore relativement riche à Chartrettes.

Les coteaux sont encore aujourd'hui partiellement occupés par une ripisylve de feuillus.

#### La faune

L'écosystème des espèces locales (poissons et oiseaux) est perturbé par la présence de plus en plus nombreuse d'une avifaune liée au monde marin, qui remonte la Seine pour se nourrir (cormoran, mouettes...).

Dans les zones humides et bois, il n'est pas rare de rencontrer des ragondins, des couleuvres, des orvets, des vipères, des grenouilles vertes.

### 2.3.5. La faune et la flore des espaces paysagers dans les secteurs urbanisés

Ces espaces fortement urbanisés et anthropisés présentent des qualités écologiques moindres, même s'ils constituent des éléments de paysage remarquables.

Les jardins en cœur d'îlots accueillent une végétation d'agrément des parcs et jardins (haies, arbres fruitiers, arbustes d'agrément...). Ces espaces constituent des lieux de nourrissage et de nidification des espèces d'avifaunes les plus courantes, inféodés au milieu urbain.

Les oiseaux qui nichent dans les bâtiments et les jardins sont le moineau, le rouge-queue noir, la tourterelle, l'hirondelle...



*Moutons au cœur des secteurs urbanisés*



*Cœur d'îlots*

Par ailleurs, on rencontre sur le territoire communal diverses espèces d'oiseaux : Butoir, courlis, bécassine, bécasseau bécasse, martin-pêcheur, cigogne de passage, grue, bernache du Canada, canard, sarcelle d'hiver, colvert suchet, grand duc, hiboux, buse, guêpier d'Europe ...

## 2.4. Les richesses des sols et du sous-sol

### 2.4.1. Les hydrocarbures

La commune est concernée par :

- le périmètre du permis exclusif d'exploitation d'hydrocarbures liquides ou gazeux accordé à GEOPETROL jusqu'au 12 juin 2003, actuellement en cours de renouvellement
- le périmètre de la concession d'hydrocarbures liquides ou gazeux accordée à GEOPETROL, jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2010

A l'intérieur de ces périmètres sont applicables les dispositions des articles 71 et suivants du code minier.

Un réservoir pétrolier a été identifié au cœur d'une ondulation tectonique profonde (formation du Dogger): 160 m<sup>3</sup> d'hydrocarbure sont prélevés tous les mois sur la commune de Chartrettes.

### 2.4.2. Les gisements de matériaux

Le territoire de Chartrettes possède un gisement de sables et graviers qui lui a valu d'être longtemps exploité.

Les alluvions étaient activement exploitées et recherchées. Chartrettes était l'une des principales exploitations de ce secteur de Seine et Marne. Les cavités des carrières sont aujourd'hui en eau et forment des étangs.

Le schéma départemental des carrières, approuvé par l'arrêté préfectoral n°00DAI 2M 099 du 12 décembre 2000, recense sur Chartrettes des gisements de sables et

graviers alluvionnaires de la Vallée de la Seine. Ce schéma a pour objectif une gestion économe et rationnelle des matériaux.

Il recense sur Chartrettes des gisements :

- d'alluvions : sables et graviers anciens mais le lit majeur est également constitué de limons, argiles, sables et localement de tourbes,
- de roches non-alluviales : sables et grès industriels et sablons surtout localisés au nord-est de la commune,
- des calcaires pour granulats et pierres dimensionnelles (calcaire de Champigny et de Château-Landon).

En revanche, en raison de la richesse et de la fragilité du milieu naturel, les exploitations de ces gisements en bord de Seine sont de plus en plus délicates.

Le schéma départemental des carrières énonce les contraintes qui limitent l'exploitation des richesses du sous-sol et du sol :

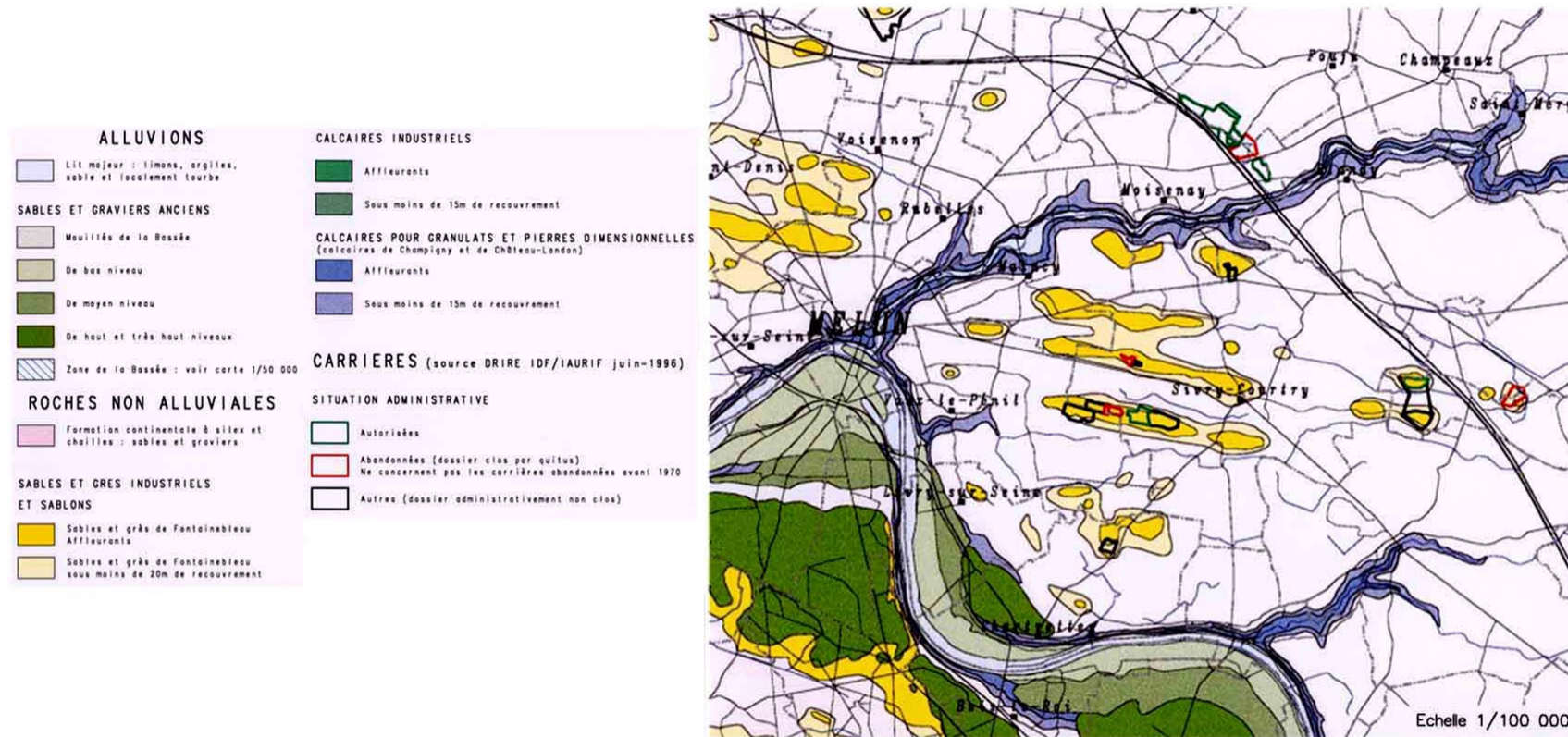
- Les zones soumises à **des contraintes fortes** sur le territoire communal concernent :
  - un captage ou source pour l'alimentation en eau potable,
  - un périmètre de protection rapprochée (PPR) des alimentations en eau potable
- Les zones soumises à **des contraintes particulières** sur le territoire communal concernent :
  - une ZNIEFF de type 2,
  - un périmètre de protection éloignée (PPE) des alimentations en eau potable

En raison de la richesse écologique du territoire et de la proximité des gisements de certaines zones urbaines, l'ouverture de nouvelles carrières n'est pas souhaitable sur le territoire communal.

La commune est également concernée par la zone spéciale de recherche et d'exploitation des carrières délimitée par le décret du 11 avril 1969 dont la validité a été prolongé indéfiniment par la loi n°70-1 du 2 janvier 1970.

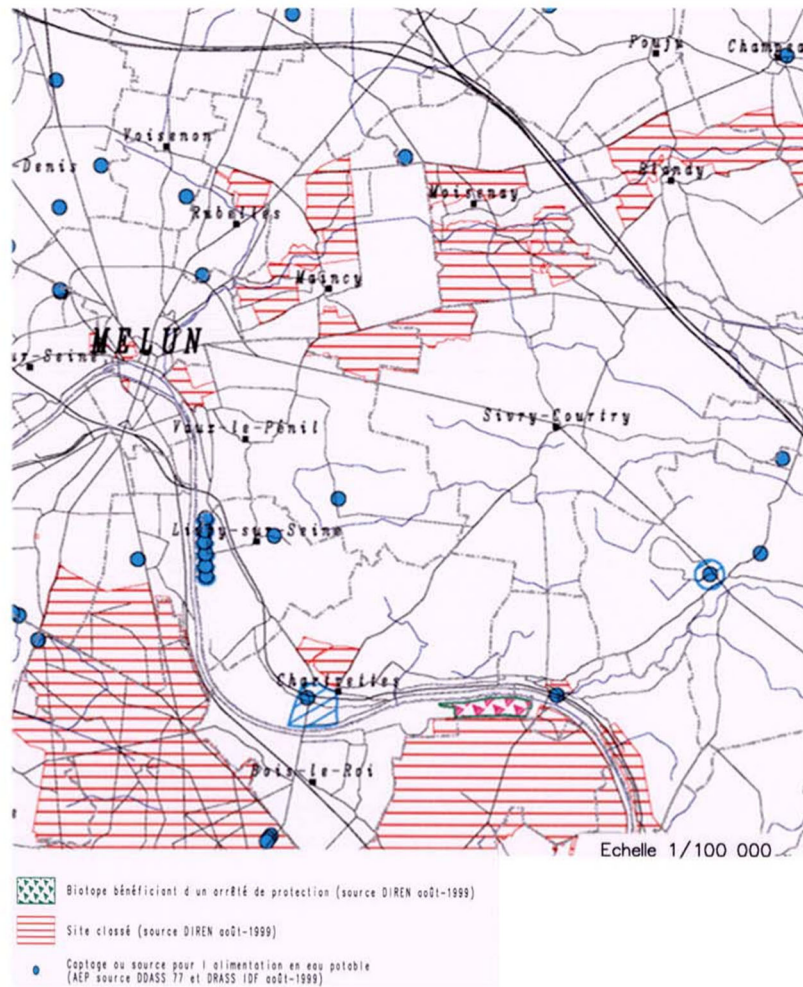


## RESSOURCE EN MATERIAUX NATURELS

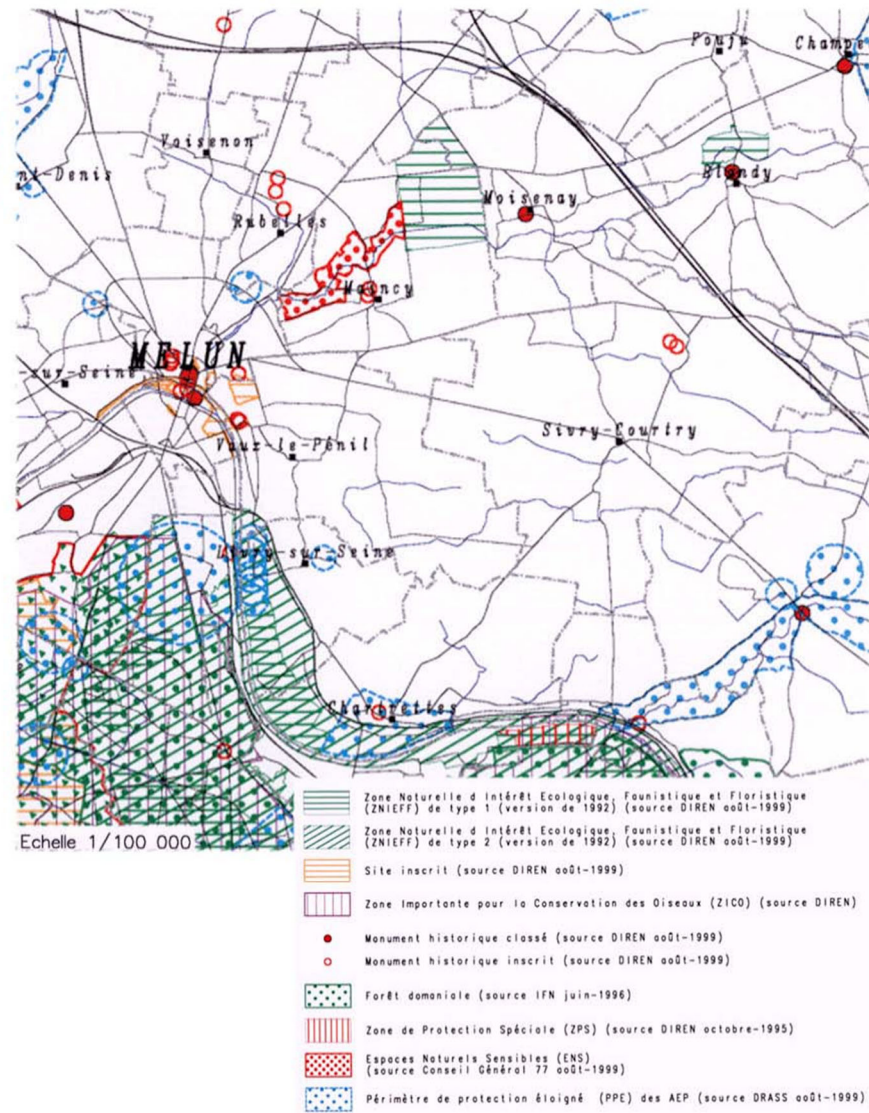


Source: Schéma Départemental des Carrières en Seine et Marne

ZONES SOUMISES A DES CONTRAINTES FORTES POUR L'EXPLOITATION DES GISEMENTS



ZONES SOUMISES A DES CONTRAINTES PARTICULIERES POUR L'EXPLOITATION DES GISEMENTS



Source: Schéma Départemental des Carrières en Seine et Marne  
Etat des données: 31/08/1999



## **3. Risques et pollutions**

### **3.1. La qualité de l'eau**

---

#### Eau potable distribuée

L'alimentation en eau potable de la commune est assurée à partir du captage situé à l'intersection de la rue Joffre et de l'avenue Galliéni sur la commune. L'eau puisée est stérilisée avant la distribution en raison du caractère karstique de la nappe de Champigny.

Le stockage de l'eau puisée est effectué dans un château d'eau situé dans la partie haute de la commune. La réserve de 1 500 m<sup>3</sup> est suffisante pour assurer la consommation quotidienne et la défense incendie de la commune.

La qualité de l'eau distribuée est conforme aux normes en vigueur selon les prélèvements effectués par la DDASS et la société des eaux de Melun.

Selon la DDASS de Seine et Marne qui a dressé en 2000-2001 un bilan concernant la qualité des eaux distribuées dans ce département, on constate que l'eau potable de la commune de Chartrettes possède une très bonne qualité bactériologique. De plus, conformément à l'avis de l'Agence Française de Sécurité

Sanitaire des Aliments (AFSSA) du 12 décembre 2000, Chartrettes, ne dispose d'aucunes restrictions d'usage de l'eau vis à vis des pesticides.

On constate, néanmoins, que les teneurs en produits phytosanitaires ont une concentration moyenne comprise entre 0,1 et 0,2 µg/l. Les valeurs limites sont les suivantes :

- 0,1µg/l par substance individualisée,
- 0,5µg/l pour le total des substances.

Etant donné que la valeur limite réglementaire par substance individualisée dépasse 0,1µg/l, la commune se doit donc :

- de renforcer le contrôle analytique de l'eau,
- d'informer la population de ces non-conformités ainsi que des risques potentiels résultants de l'utilisation de l'eau,
- d'engager un programme d'amélioration de la qualité de l'eau.

Le territoire communal de Chartrettes possède une concentration moyenne des teneurs en nitrates comprise entre 01 et 25mg/l. La valeur limite réglementaire étant de 50 mg/l, Chartrettes distribue donc une eau de relativement bonne qualité.

Un contrôle de la qualité de l'eau est effectué tous les mois.

Le captage d'alimentation en eau potable de Chartrettes, portant l'indice minier 0258.6X0057, est situé dans un secteur sensible en milieu urbain. Les périmètres de protection de cet ouvrage ainsi que les prescriptions s'y rapportant, sont définis dans le rapport de M. Campinchi, hydrogéologue agréé, du 26 juin 1974, joint en annexe du PLU, pièce n° 7.12.

### Qualité du réseau hydrographique

La qualité des eaux des rus, des rivières et des fleuves est déterminée par les critères d'appréciations suivants :

	<b>1A (très bonne)</b>	<b>1B (bonne)</b>	<b>2 (passable)</b>	<b>3 (médiocre)</b>
Températures (°C)	< 20	De 20 à 22	De 22 à 25	De 25 à 30
O2 dissous (mg/l)	7	De 5 à 7	De 3 à 5	Milieu aérobie à maintenir en permanence
DBO5 (mg d'O2/l)	< 3	De 3 à 5	De 5 à 8	De 10 à 25
DCO (mg d'O2/l)	< 20	De 20 à 25	De 25 à 40	De 40 à 80
pH	6,5 – 8,5		6,5 – 9,0	5,5 – 9,5

La Seine est aujourd'hui de niveau 2. Les objectifs sont d'atteindre une eau de qualité 1B (bonne) selon la grille de qualité des eaux de rivières du SDAGE du bassin Seine Normandie (tableau ci-dessus) approuvé en septembre 1996.

### **3.1.1. La pollution des sols**

Une ancienne décharge dans le Bois de Massoury existait à Chartrettes qui a pu provoquer des risques de pollution des sols. Ce site sera requalifié lors de la création des équipements nécessaires au stockage des boues de la future station d'épuration en projet sur la commune.

Les études relatives à la future station d'épuration de Chartrettes font apparaître une qualité des sols médiocres (les sols contiennent naturellement des traces métalliques). Les projets d'épandage des boues sur les terres agricoles entraîneront des apports supplémentaires faibles.<sup>6</sup>

<sup>6</sup> Sources : demande d'autorisation au titre de loi sur l'eau – recyclage agricole de la future station d'épuration, octobre 2004,

## **3.2. La pollution de l'air**

Les sources de la pollution atmosphérique sont :

- **Le transport**, notamment la circulation routière, qui est aujourd'hui une des principales causes de pollution atmosphérique. Le transport est d'ailleurs le secteur qui émet le plus d'émissions de monoxyde de carbone, d'oxydes d'azote et de particules fines.
- **Le chauffage résidentiel et tertiaire** est également une source importante de pollution de l'air. Il est la source la plus importante de rejets de dioxyde de carbone, devant les transports pour ce type de polluants.
- **Le traitement et l'élimination des déchets** constituent également une source importante de rejet de méthane.
- **L'agriculture et la sylviculture** polluent notamment par les émissions d'ammoniaques...

Deux paramètres doivent coexister pour qu'il y ait véritablement un risque de pollution atmosphérique fort : stabilité de la couche atmosphérique de surface et vents faibles. Les principaux polluants observés sont :

### **SO<sub>2</sub> (Dioxyde de soufre)**

C'est le polluant caractéristique des grandes agglomérations industrialisées. Les émissions de dioxyde de soufre dépendent de la teneur en soufre des combustibles (gazole, fuel, charbon...). Elles sont principalement libérées dans l'atmosphère par les cheminées des usines (centrales thermiques...) ou par les chauffages, le secteur automobile Diesel contribue dans une faible mesure à ces émissions. Il est incolore mais présente une odeur piquante à forte concentration.

### **O<sub>3</sub> (Ozone)**

L'ozone protège les organismes vivants en absorbant une partie des U.V. dans la haute atmosphère. Mais à basse altitude, ce gaz est nuisible si sa concentration augmente trop fortement.

### **NOx (Oxydes d'azote)**

Les émissions d'oxydes d'azote apparaissent dans toutes les combustions, à hautes températures, de combustibles fossiles (charbon, fuel, pétrole...).

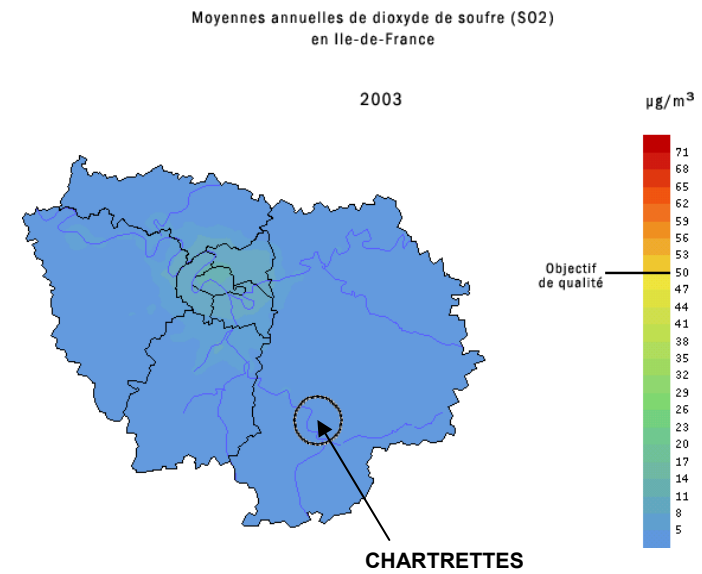
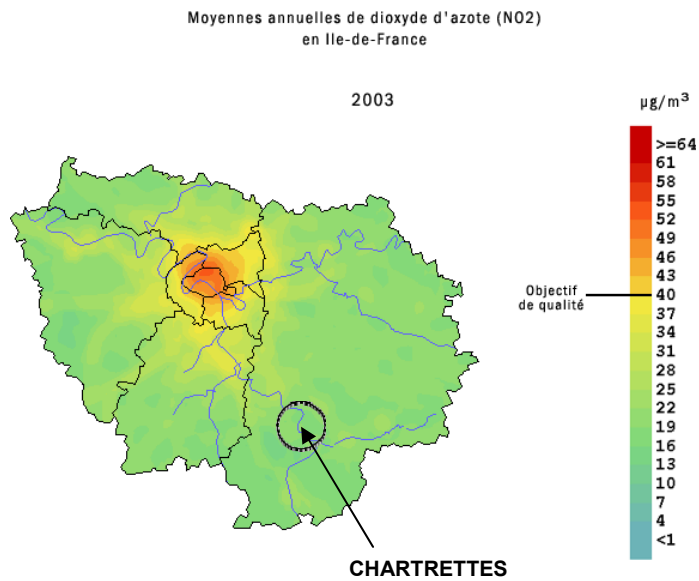
Le secteur des transports est responsable de plus de 60% des émissions de NOx (les moteurs Diesel en rejettent deux fois plus que les moteurs à essence catalysés). Le monoxyde d'azote (NO) rejeté par les pots d'échappement est oxydé par l'ozone et se transforme en dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>). Les oxydes d'azote sont responsables d'un accroissement de risques respiratoires notamment chez les personnes à risque (enfants, personnes âgées, asthmatiques...).

Il n'y a pas de station de mesure à Chartrettes. Les données présentées résultent des stations de Melun et de la zone rurale sud-est – forêt de Fontainebleau, Chartrettes se situant entre ces deux entités.

Les tableaux présentés page suivante, pour l'année 2003 révèlent que la **commune** devrait comme **la zone sud-est – forêt de Fontainebleau** être peu concernée par la pollution émanant du dioxyde de soufre. Cependant, en ce qui concerne les oxydes d'azote, la moyenne annuelle relevée à Melun est supérieure aux limites fixées par les directives européennes et la réglementation française : la pollution atmosphérique émane donc essentiellement du trafic routier.

Mais ces données sont nettement inférieures dans la forêt de Fontainebleau.

**La proximité de la forêt de Fontainebleau permet donc d'assurer à Chartrettes un air de bonne qualité**, qui doit avoisiner les qualités de celui de la Forêt de Fontainebleau.



Graphiques : sources AIRPARIF

Période	Année civile 2003																			
POLLUANT	DIOXYDE DE SOUFRE (SO2)																			
STATIONS	Date	Moy an.	P50	P98	P99,2	P99,7	Max	Date	Max	Date	Nbre D 125	Nbre D 300	Nbre D 350	Nbre D 410	Nbre D 500	Nbre J	Nbre H	TR	TR	
	début	J	J	J	J	H	J	max J	H	max H	J	H	H	H	H	val.	val.	J	H	
Directives européennes	Valeur limite annuelle (Protection des écosystèmes) 20 µg/m³											Valeur limite journalière 2000-2005 (3 dép.)		Valeur limite horaire 2005 (24 dép.)		Valeur limite horaire 2003 (24 dép.)		Seuil d'alerte (3 heures consécutives)		
Réglementation française	Objectif de qualité 50 µg/m³				Valeur limite annuelle (Protection des écosystèmes) 20 µg/m³		Valeur limite journalière 125 µg/m³		Valeur limite horaire 2003 : 410 µg/m³		Valeur limite horaire 2005 : 350 µg/m³		Seuil d'information		Seuil d'alerte (3 heures consécutives)					
<b>Zone rurale sud-est – forêt de Fontainebleau</b>	<b>01-janv</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>10</b>	<b>16</b>	<b>27</b>	<b>22</b>	<b>09-déc</b>	<b>249</b>	<b>16/47h</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>90</b>	<b>92%</b>	

POLLUANT	DIOXYDE D'AZOTE (NO2) et OXYDES D'AZOTE (NOx)																				
STATIONS	Date début	NOx	NO2																		
		Moy an	Moy an										Nbre D 135	Nbre D 200	Nbre D 270	Nbre D 300	Nbre D 400	Nbre J	Nbre H	TR	TR
		NOxH équiv NO2	Moy an H	P50 H	P98 H	P99,8 H	Max J	Date max J	Max H	Date max H	H	H	H	H	H	H	val.	val.	J	H	
Directives européennes		Valeur limite annuelle 30 µg/m³ (protection de la végétation)	Valeur Limite annuelle 2003: 54 µg/m³ 2010: 40 µg/m³		Valeur limite annuelle jusqu'à 2010 200 µg/m³									Valeur limite horaire 2010 (18 dép.)	Valeur limite horaire 2003 (18 dép.)			Seuil d'alerte (3 heures consécutives)			
Réglementation française		Valeur limite annuelle 30 µg/m³ (protection de la végétation)	Valeur limite annuelle 2003: 54 µg/m³ 2010: 40 µg/m³		Valeur limite annuelle jusqu'à 2010 200 µg/m³									Seuil d'information	Seuil d'alerte pour le jour si dépassement 200 µg/m³ à J-1 et risque pour J+1			Seuil d'alerte			
<b>Melun (P)</b>	<b>01-</b>	<b>39</b>	<b>27</b>	<b>24</b>	<b>69</b>	<b>97</b>	<b>78</b>	<b>10-janv</b>	<b>129</b>	<b>20/9</b>	<b>19h</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>95%</b>	<b>95%</b>		

Zone rurale sud-est – forêt de Fontainebleau	janv	15	13	10	45	77	70	10-janv 95	27/11 15h	0	0	0	93%
	01-												
	janv												



### **3.3. Les nuisances sonores**

Chartrettes est confrontée à plusieurs types de nuisances sonores :

- La voie ferrée qui traverse la commune d'est en ouest est localisée sur le coteau. Ce sont essentiellement les trains de marchandises (plus nombreux que les trains de voyageurs) qui génèrent des nuisances sonores,
- Un couloir aérien est situé au-dessus de Chartrettes. Le trafic a été réduit d'environ 10 % par rapport à l'année 2001 mais il y a encore le passage de 198 avions par jour engendrant des nuisances sonores,
- Le trafic routier, notamment au droit de la RD39 et de la RD115

### **3.4. Les déchets**

Conformément à la réglementation en vigueur (loi n°92-646 et loi n°95-101), le département de Seine et Marne s'est doté d'un plan départemental d'éliminations des déchets ménagers et assimilés depuis septembre 1997. Ce plan a été révisé en 2004.

Sur la commune, la collecte est gérée par le Syndicat Mixte Intercommunal pour la Collecte des Ordures Ménagères SMICTOM de la région de Fontainebleau.

Le traitement est géré par le Syndicat Mixte Intercommunal pour le Traitement des Ordures Ménagères (SMITOM).

Les déchets ménagers sont traités à l'usine d'incinération de Vaux le Pénil, le SMITOM Centre ouest Seine et Marnais

La collecte des ordures ménagères (déchets verts et ordures) est assurée deux fois par semaine par la société ONYX. La collecte des emballages a lieu le mercredi une fois tous les 15 jours. Enfin, la collecte des encombrants a lieu une fois par mois et est limitée à un m<sup>3</sup> par foyer.

Une déchetterie située sur la commune de Châtelet-en-Brie dans la zone industrielle, est à la disposition des habitants depuis le 14 décembre 2002. On peut y déposer les encombrants, les produits toxiques, les végétaux, les métaux et les gravats.

### **3.5. Les risques naturels**

#### **3.5.1. Le risque d'inondation**

Un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) a été mis en place par arrêté préfectoral n°02 DAI 1 URB 182 en date du 31.12.2002, sur les communes de Samoreau, Avon, Vulaines-sur-Seine, Samois-sur-Seine, Héricy, Fontaine-le-Port, Fontainebleau, CHARTRETTES, Bois-le-Roi, Livry-sur-Seine, La Rochette, Vaux-le-Pénil, Melun, Boissettes, le Mée-sur-Seine, Dammarie-les-Lys, Boissise-le-Roi, Boissise-la-Bertrand, Saint-Fargeau-Ponthierry, Seine-Port et Nandy.

Ce plan a pour objet la prévention du risque d'inondation fluviale lié aux crues de la Seine.

Les inondations fluviales du périmètre du PPRI sont des phénomènes lents. Les vies humaines ne sont pas directement menacées par ce type d'inondation mais il subsiste toutefois des risques d'accident par imprudence ou des risques indirects liés aux conditions d'hygiène.

En revanche, ces inondations engendrent des dommages matériels considérables liés à la hauteur et à la durée de la submersion. Elles entraînent des gênes très importantes pour la vie des habitants, les activités économiques et le fonctionnement des services publics.

Les inondations de la Seine sont liées directement aux pluies tombées sur le bassin versant, même si l'état du sol et du sous-sol influe sur l'importance du ruissellement.

Le plan de prévention des risques définit des mesures en matière de :

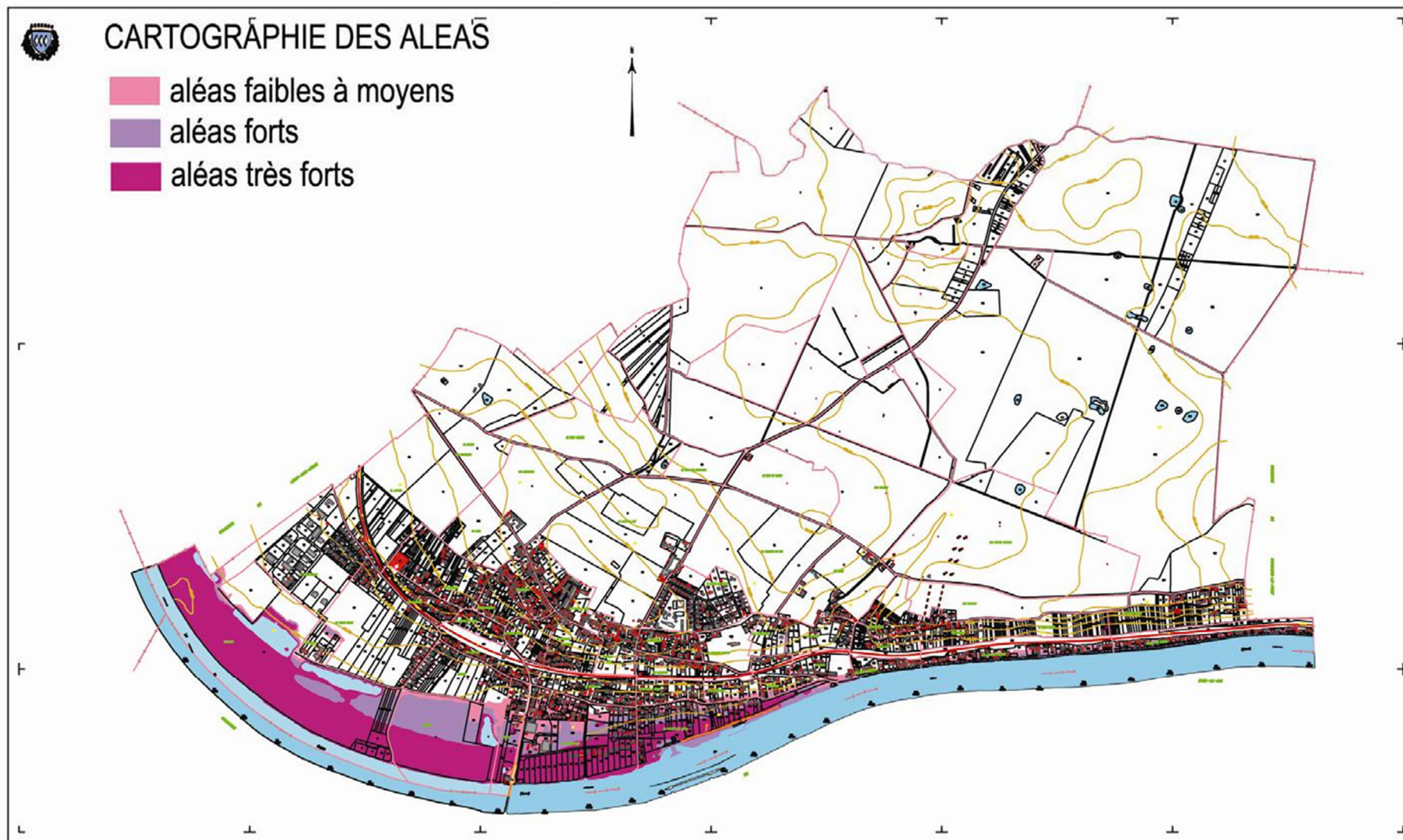
- d'urbanisme,
- de construction,
- d'aménagement,
- d'exploitation des terrains,
- d'usages de biens.

Les zones inondables du territoire communal sont délimitées par le PPRI.

### **3.5.2. Les risques de mouvements de terrain**

L'élaboration d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements de terrain différentiels liés au phénomène de retrait gonflement des argiles a été prescrite par l'arrêté préfectoral 2001 DAI 1 URB n°80 du 11 juillet 2001.

## PLAN DE PREVENTION DES RISQUES d'INONDATION



---

## **2<sup>ème</sup> partie :** **DIAGNOSTIC**

# **1. Cadrage socio-démographique et économique**

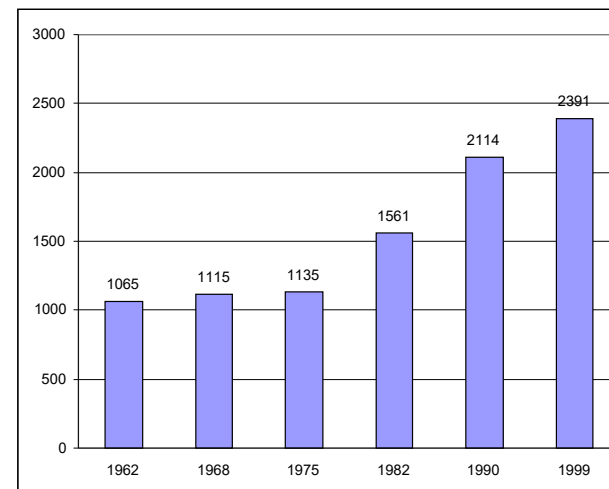
## **1.1. Analyse démographique de la commune**

### **1.1.1. L'évolution démographique**

#### **a) Une tendance à la croissance démographique**

La commune de Chartrettes comptait 2 391 habitants (population sans doubles comptes) au dernier recensement général de la population en 1999, dont 1 166 hommes et 1 225 femmes.

**Evolution de la population à Chartrettes**



Sources : INSEE, RGP 1999



Sur la période 1962-1999, la population de Chartrettes a plus que doublé. En 24 ans, elle est passée de 1 065 à 2 391 habitants, soit une augmentation de 1 326 habitants.

Entre les deux derniers recensements, 1990 et 1999, elle a augmenté de 277 habitants.

C'est sur la période 1975-90, que Chartrettes a connu la plus forte hausse de sa population avec un taux de variation annuel de 4,63% entre 1975 et 1982 puis de 3,86% entre 1982 et 1990. Depuis 1990, la population s'accroît toujours mais de manière plus lente (rythme annuel de 1,38%) que durant les périodes précédentes comme l'illustre le tableau suivant.

#### Evolution de la population dans le canton, l'arrondissement et le département

	Population sans double compte					
	1999	1990	1982	Taux de variation annuel en %		
				90-99	82-90	75-82
<b>CHARTRETTES</b>	<b>2 391</b>	<b>2 114</b>	<b>1 561</b>	<b>+1,38</b>	<b>+3,86</b>	<b>+4,63</b>
Canton de Châtelet-en-Brie (13 communes)	14 610	12 749	10 925	+1,52	+1,95	+4,58
Arrondissement de Melun	334 950	304 806	243 206	+1,05	+2,86	+2,64
Seine et Marne (77)	1 193 767	1 078 166	887 112	+1,14	+2,47	+2,30

Sources : INSEE, RGP 1999

Le rythme de croissance sur le département, l'arrondissement et le canton suit la même tendance que sur Chartrettes : un ralentissement prononcé depuis 1990.

A titre de comparaison, le département de Seine et Marne compte en 1999, 1 156 000 habitants de plus qu'en 1990, soit une hausse annuelle de 1,14% contre

2,5% par an entre 1982 et 1990 et 2,30% entre 1975 et 1982. Malgré le ralentissement de sa croissance depuis 1990, le département de Seine et Marne reste celui qui enregistre la plus forte progression de la région Ile-de-France.

**Ainsi, après avoir connu une croissance soutenue de sa population à partir des années 1970, la commune de Chartrettes connaît depuis 1990 un net ralentissement. Néanmoins, sa croissance reste toujours supérieure à celle du département.**

#### b) Les mouvements migratoires

La croissance démographique constatée sur la commune de Chartrettes entre 1975 et 1999 est liée au solde migratoire.

En effet, ce dernier a connu un taux de variation annuel de +4,56% entre 1975 et 1982 et un taux de +3,46% pour la période 1982-1990. Le faible solde naturel observé depuis 1975 est ainsi largement compensé par l'arrivée de nouvelles populations.

La croissance démographique de Chartrettes liée au solde migratoire en 1999 est plus faible que les années précédentes même si celui-ci reste positif.

En revanche, le solde naturel est négatif au dernier recensement à l'inverse des tendances constatées dans l'ensemble du canton et dans le département : Le département de Seine et Marne est très dynamique en terme démographique et possède une population plutôt jeune.

A l'échelle du département, le solde naturel prime devant le solde migratoire depuis le recensement de 1999, expliquant ainsi le ralentissement constaté de la croissance du département, même si cette dernière reste très élevée.

**Evolution des mouvements de population**

	Taux de variation annuel dû au mouvement naturel en %			Taux de variation annuel dû au solde migratoire en %		
	90-99	82-90	75-82	90-99	82-90	75-82
<b>CHARTRETTES</b>	<b>-0,10</b>	<b>+0,40</b>	<b>+0,08</b>	<b>+1,48</b>	<b>+3,46</b>	<b>+4,56</b>
Canton de Châtelet-en-Brie (13 communes)	+0,39	+0,37	+0,24	+1,14	+1,58	+4,34
Arrondissement de Melun	+0,86	+0,86	+0,75	+0,19	+2,00	+1,89
Seine et Marne (77)	+0,77	+0,74	+0,62	+0,37	+1,72	+1,68

Sources : INSEE, RGP 1999

**1.1.2. Profil de la population****a) Une population plutôt moins jeune que dans le reste du département****Répartition de population par classes d'âge**

	Commune de Chartrettes		Canton de Châtelet-en-Brie	Arrondissement de Melun	Département 77
	%	effectif			
0-19 ans	<b>26%</b>	<b>621</b>	28,4%	29,4%	28,8%
20-39 ans	<b>24,1%</b>	<b>575</b>	25,9%	29,8%	29,3%
40-59 ans	<b>29,2%</b>	<b>698</b>	29,5%	27,6%	27,3%
60-74 ans	<b>13,3%</b>	<b>318</b>	10,9%	8,9%	9,6%
75 ans et plus	<b>7,3%</b>	<b>175</b>	5,3%	4,3%	5%
Total	%	<b>100,0%</b>	100,0%	100,0%	100,0%
	Nombre	<b>2 387<sup>7</sup></b>	14 612	334 830	1 193 511

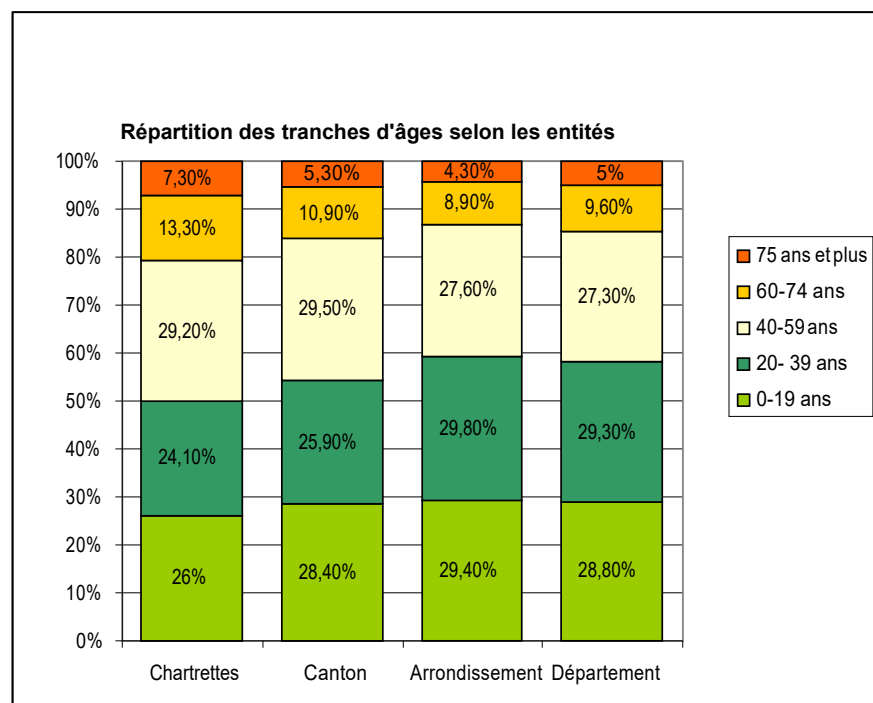
Sources : INSEE, RGP 1999

Au dernier recensement, la tranche d'âge la plus représentée sur Chartrettes comme sur le canton, est celle **des 40-59 ans, soit 29,2% de la population**. Elle est sur Chartrettes supérieure de 2 points à celle du département.

Dans le département et dans l'arrondissement, les jeunes de moins de 20 ans et les moins de 40 ans dominent.

7: NOTA Certaines analyses démographiques reposent sur un total de la population de Chartrettes de

2 387 habitants et d'autres sur 2 391 (population sans double compte), la source étant toujours l'INSEE , RGP1999.



Sources : INSEE, RGP 1999

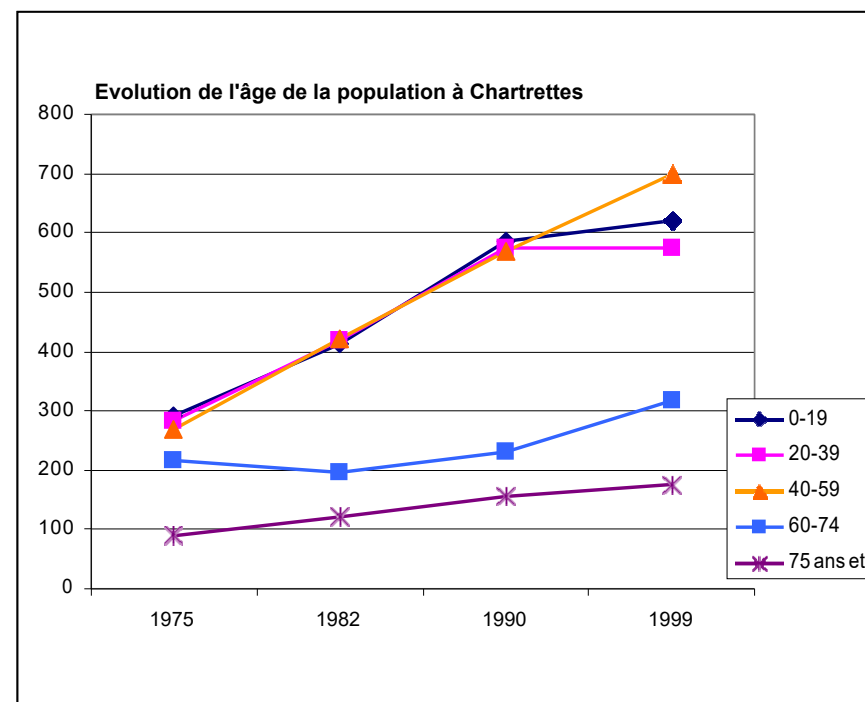
Ainsi, le déficit du solde naturel peut s'expliquer par l'âge de la population chartrettoise. La part des plus de 40 ans atteignant 50% de la population, ce qui est plus important que dans le département (42%) ou l'arrondissement (46,7%).

La commune compte en 1999, 318 personnes entre 60 et 74 ans soit 13,3% de la population. Si on inclut la tranche des plus de 75 ans, la population des plus de 60 ans atteint 20,6% de la population de Chartrettes. Dans le département, cette proportion est de 14,6%, 16,2% dans le canton.

Depuis 1990, une tendance au vieillissement de la population...

Jusqu'à dans les années 1990, la progression démographique de Chartrettes portait sur l'augmentation des tranches d'âge les plus jeunes.

On constate depuis 1990, que la part des 40-59 ans augmente plus vite que celle des 20-39 ans qui stagne; la part des moins de 20 ans croît à un rythme modéré.



Sources : INSEE, RGP 1999

Ainsi, depuis le recensement de 1990, la part des moins de 20 ans a baissé : elle est passée de 27,7% en 1990 à 26% en 1999.

Sur la période 1990-1999, la tranche des 20-39 ans connaît également une baisse de 3 points.

En revanche, les parts des 40-59 ans et des 60-74 ans ont tendance à s'accroître plus vite que les autres tranches d'âge. En effet, la part des 40-59 ans a augmenté de +22,9% depuis 1990 et celle des 60-74 ans de +38,3%.

Il est également intéressant de constater que la part des 75 ans et plus est stable et depuis 1999 a tendance à diminuer puisqu'elle représente 7,30% de la population contre 7,70% depuis 1975.

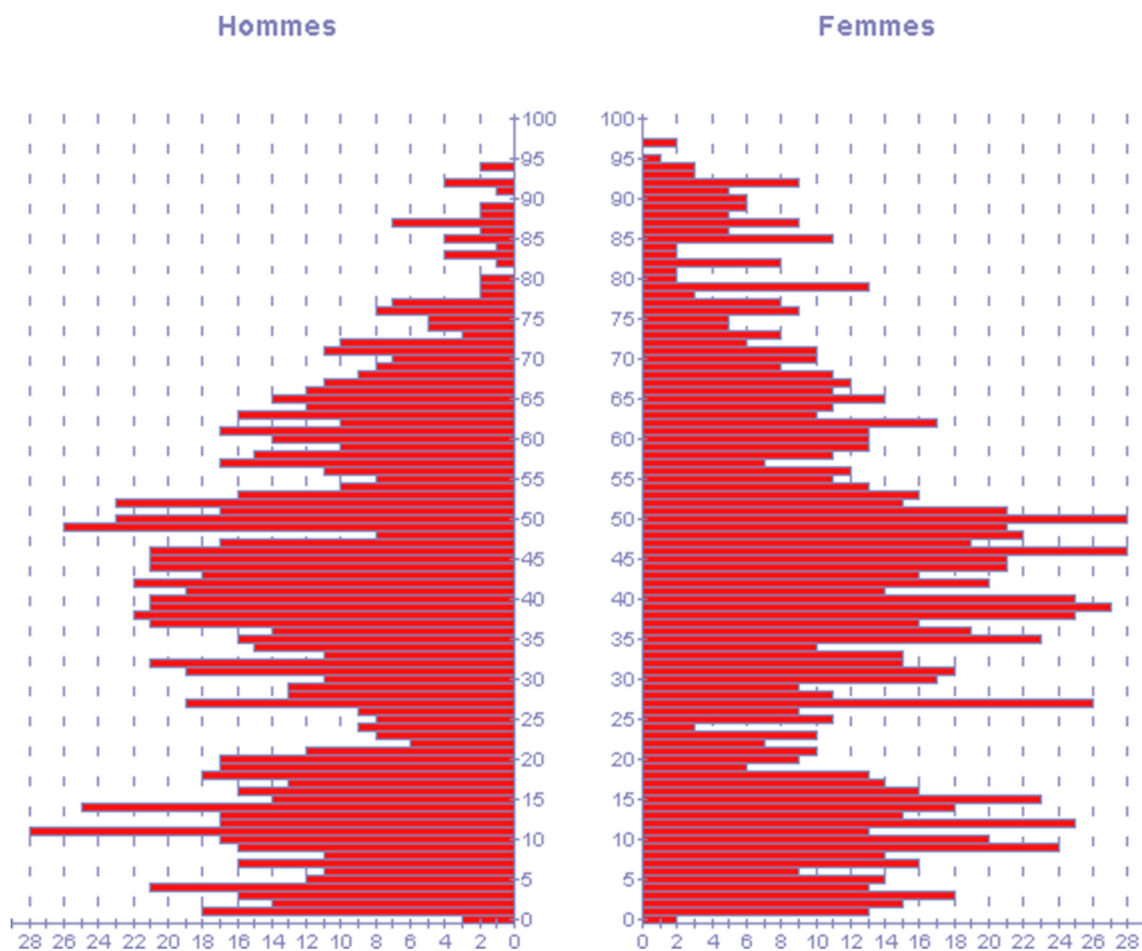
**La tendance est donc au vieillissement de la population chartrettoise.**

RGP	Total	0-19 ans			20-39 ans			40-59 ans			60-74 ans			75 ans et plus		
		H	F	Total	H	F	Total	H	F	Total	H	F	Total	H	F	Total
1975	1150	148	144	292	153	129	282	128	142	270	100	117	217	28	61	89
				25,4%			24,5%			23,5%			18,9%			7,7%
1982	1568	201	211	412	210	209	419	216	205	421	88	107	195	54	67	121
				26,3%			26,7%			26,9%			12,4%			7,7%
1990	2115	302	283	585	283	293	576	287	281	568	110	120	230	62	94	156
				27,7%			27,2%			26,8%			10,9%			7,4%
1999	2387	320	301	621	285	290	575	344	354	698	159	159	318	56	119	175
				26%			24,1%			29,3%			13,3%			7,3%

### Evolution de la population par sexe et par âge

Sources : INSEE, RGP 1999

### Pyramide des âges de Chartrettes en 1999 (Source INSEE 1999)



La pyramide des âges montre bien le déficit de jeunes adultes (20-25 ans) sur la commune et la surreprésentation des 40-55 ans.

Notons également le rétrécissement de la pyramide pour les enfants en bas âge (0 à 5 ans).



...et équilibrée en terme de répartition des sexes

En 1999, on constate un certain équilibre entre hommes et femmes pour toutes les classes d'âges sauf pour les plus de 75 ans et plus, dans laquelle, les femmes dominent en raison de la plus forte espérance de vie.

### b) La composition des ménages

Un ménage est composé des personnes vivant dans la même résidence principale. La taille des ménages moyenne est déterminée par le nombre de personnes habitant un même logement.

Chartrettes compte 874 ménages en 1999, soit une taille moyenne des ménages de 2,7 personnes.

#### Une prédominance des ménages de 2 personnes...

Les ménages les plus représentés sont les ménages de deux personnes à l'image du canton et du département. Toutefois, la part des ménages de deux personnes est plus élevée sur la commune même de Chartrettes avec 33,2% des ménages, soit 290 ménages, alors que sur le département cette part n'est que de 28,7% et 30,3% dans le canton.

Cette tendance s'explique par l'âge de la population chartrettoise et le desserrement familial.

Avec 21,1% du total, les ménages de trois personnes constituent le second type de ménage le plus représenté.

... et des grands ménages familiaux plutôt peu nombreux

A l'inverse, la commune compte plutôt moins de grands ménages de plus de 4 personnes : 8,1%, soit 71 ménages. Ce type de ménages atteint plus de 11% dans le canton, l'arrondissement et le département.

Taille des ménages en 1999

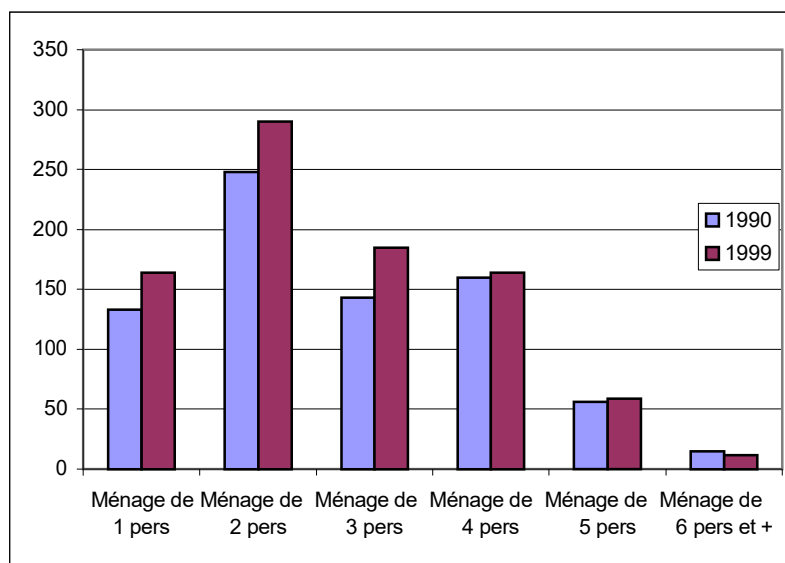
	Commune de Chartrettes		Canton de Châtelet-en-Brie	Arrondissement de Melun	Département 77
	%	effectif			
1 personne	18,8%	164	16,8%	22,1%	23%
2 personnes	33,2%	290	30,3%	28,3%	28,7%
3 personnes	21,1%	185	21,8%	19,3%	18,9%
4 personnes	18,8%	164	20,0%	18,9%	18,3%
5 personnes	6,7%	59	8,3%	7,9%	7,6%
6 personnes et plus	1,4%	12	2,8%	3,5%	3,5%
Total	%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
	Nombre	874 ménages	5 144	119 858	432 351

Sources : INSEE, RGP 1999

Au regard des années précédentes, la tendance des ménages de trois personnes est à l'augmentation. Depuis 1990, cette part des ménages a connu une croissance de 29,4%.

Le graphique suivant montre que la part des ménages de 1, 2 ou 3 personnes augmente plus vite que les « grands ménages ». Ceci s'explique par un phénomène constaté à l'échelle nationale lié au desserrement familial qui résulte de la décohabitation et de l'augmentation des familles monoparentales.

### Evolution des la taille des ménages à Chartrettes depuis 1990

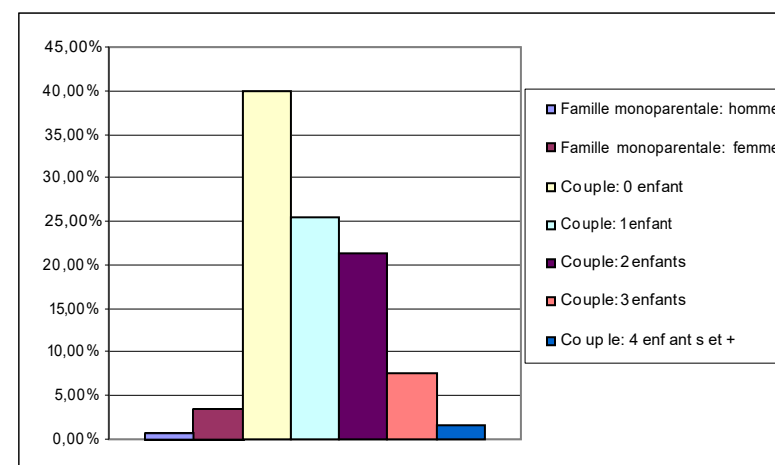


Sources : INSEE, RGP 1999.

L'essentiel des ménages de Chartrettes est constitué d'un couple sans enfant. Ils représentent 39,9% des ménages de Chartrettes. Cela ne signifie pas que les Chartrettois n'ont pas eu d'enfants mais que ceux-ci ont grandi et qu'ils ont aujourd'hui quitté le domicile familial.

Ces données sur la taille des ménages sont effectivement à rapprocher de l'âge de la population.

### Typologie des familles en 1999



Sources : INSEE, RGP 1999

## 1.2. Le parc de logement

### 1.2.1. La constitution du parc de logement

#### a) Un parc des résidences secondaires encore important

La commune comptait en 1999, 1017 logements.

Le parc de logements est dominé par les résidences principales : 86% des logements (874 résidences principales) soit une part légèrement inférieure à celle constatée dans le département, l'arrondissement, comme le montre le tableau suivant.

#### Catégories de logements en 1999

		Chartrettes		Canton de châtelet en Brie	Arrondissement de Melun	Département 77
Résidences principales		<b>86%</b>	874	83,7%	90,7%	88,9%
Résidences secondaires et logements occasionnels		<b>9,1%</b>	92	12,3%	3,3%	4,5%
Logements vacants		<b>4,9%</b>	50	3,9%	6,0%	6,6%
Total des logements	%	<b>100,0%</b>		100,0%	100,0%	100,0%
	Nombre		<b>1016</b>	6145	132 221	486 353

Sources : INSEE, RGP 1999

Les résidences secondaires et les logements occasionnels représentent en 1999 9,1% du parc de logement de Chartrettes, soit 92 unités. C'est un taux nettement supérieur à celui du département (4,5%) et de l'arrondissement de Melun (3,3%).

L'importance des résidences secondaires sur la commune s'explique par la proximité de la forêt de Fontainebleau et son cadre agréable de bord de Seine tout en étant relativement proche de Paris.

Néanmoins, il est nécessaire de constater que cette catégorie de logements est en forte régression par rapport au recensement de 1990 avec une diminution de 61 unités.

**Ce phénomène traduit une mutation du parc de logement** : les résidences principales entre 1990 et 1999 augmentent plus vite que le nombre total de logements, de ce fait on peut déduire que les résidences secondaires sont de plus en plus transformées en résidences principales.

#### Catégories de logements en 1990 et 1999

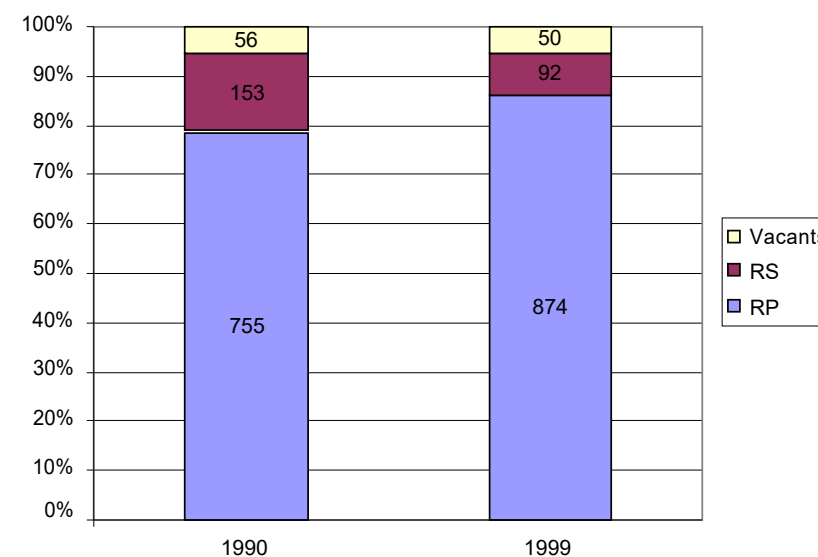
	Chartrettes en 1990		Chartrettes en 1999	
	%	Effectifs	%	Effectifs
Résidences principales	78,3%	755	86%	874
<b>Résidences secondaires et logements occasionnels</b>	<b>15,9%</b>	<b>153</b>	<b>9,1%</b>	<b>92</b>
Logements vacants	5,8%	56	4,9%	50
Total des logements	%	100%	-	100%

Sources : INSEE, RGP 1999

#### b) Un parc de logements vacants assez faible

La part des logements vacants se maintient autour de 5% du parc (environ 50 unités) soit une proportion favorable à la garantie d'une relativement bonne fluidité du marché du logement.

Evolution de la répartition des types de logements entre 1990 et 1999



### c) Un parc de logements assez anciens

Les logements de Chartrettes sont relativement anciens : 40% des logements ont été construits avant 1949.

Le tableau suivant montre qu'à l'échelle du canton, du département ou de l'arrondissement, les logements sont plus récents. En effet, 60% des logements de Chartrettes ont été construits depuis la guerre jusqu'en 1999 contre 75% pour l'ensemble de la Seine et Marne.

Le parc de logements de Chartrettes est donc relativement ancien étant donné son taux important de logements construits avant 1949 et au regard des autres entités territoriales.

La commune a néanmoins connu un rythme de progression de construction de logements très important entre 1975 et 1989 (20 logements par an en moyenne). Depuis 1990, le rythme de construction s'est considérablement ralenti (10 logements par an).

#### Nombre de logements selon l'époque d'achèvement

	Chartrettes		Canton de Châtelet en Brie	Arrondissement de Melun	Département 77
	%	Nombre			
Avant 1949	<b>40,0%</b>	<b>406</b>	38,1%	19,3%	25,2%
De 1949 à 1974	<b>23,4%</b>	<b>238</b>	21,7%	33,1%	30,3%
De 1975 à 1989	<b>26,8%</b>	<b>272</b>	27,7%	33,1%	30,2%
1990 ou après	<b>9,8%</b>	<b>100</b>	12,5%	14,5%	14,3%
Total	%	<b>100,0%</b>	100,0%	100,0%	100%
	Nombre	<b>1016</b>	6 145	132 221	486 353

Sources : INSEE, RGP 1999

## 1.2.2. Typologie des résidences principales

### a) Des résidences principales essentiellement individuelles

Chartrettes compte au recensement de 1999 sur un total de 874 résidences principales : 810 maisons individuelles ou fermes, 51 logements collectifs et 13 résidences principales classées autres<sup>8</sup>.

Les logements individuels dominent largement à Chartrettes puisqu'ils représentent 92,7% des résidences principales en 1999. Cette part est très nettement supérieure à celles des autres entités territoriales : les maisons individuelles représentent 60,8% du parc du canton et 61,8% du parc du département.

Entre 1990 et 1999, le parc de logements de Chartrettes s'est accru principalement par la construction de logements individuels.

La part des logements en immeubles collectifs atteint à peine 6% en 1999 à Chartrettes comme l'illustre les graphiques et tableau de la page suivante).

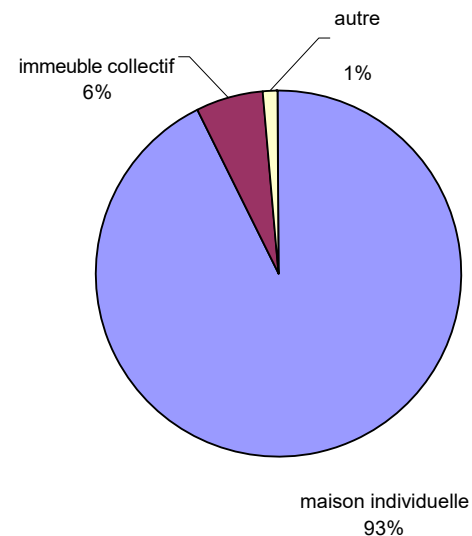
<sup>8</sup> C'est à dire les logements dans un immeuble à usage autre que l'habitation comme les usines, atelier, magasin, école, collège, hôpital, mairie, gare, bureau de poste, stade..., les pièces indépendantes et les logements de fortune.

### Type des résidences principales en 1999

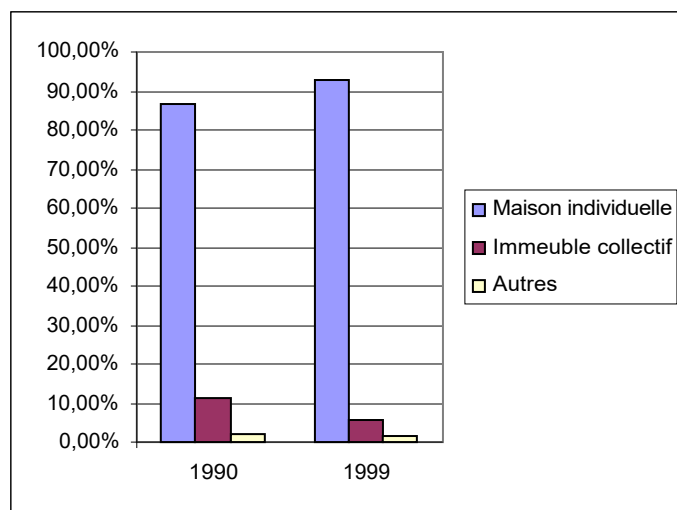
		Chartrettes		Canton de châtelet en Brie	Arrondissement de Melun	Département 77
		%	Nombre			
Maison individuelle		<b>92,7%</b>	<b>810</b>	89,4%	60,8%	61,8%
Immeuble collectif		<b>5,8%</b>	<b>51</b>	10,6%	39,2%	35,9%
Autre		<b>1,5%</b>	<b>13</b>	-	-	2,3%
Total	%	<b>100,0%</b>		100,0%	100,0%	100,0%
	Nombre		<b>874</b>	6 145	132 221	432 351

Sources : INSEE, RGP 1999

### Typologie des résidences principales



### Evolution de la typologie des résidences principales entre 1990 et 1999 : la nette prédominance des logements individuels



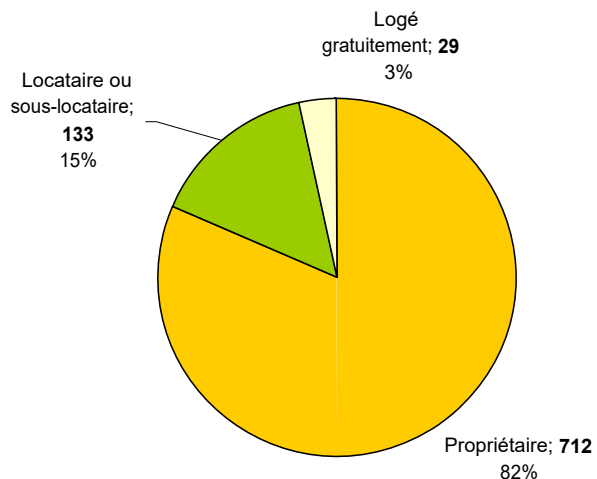


## b) La confortation de la part des propriétaires

En 1999, les résidences principales sont occupées par leur propriétaire pour 81,5 % d'entre elles.

Les locataires n'occupent que 133 résidences principales, soit 15,2% du parc.

### Répartition du statut d'occupation des logements



### Statut d'occupation des résidences principales dans le canton, l'arrondissement et le département

		<b>Chartrettes</b>	Canton de Châtelet en Brie	Arrondissement de Melun	Département 77
Propriétaire		<b>81,5%</b>	79,9%	60,3%	61%
Locataire ou sous-locataire		<b>15,2%</b>	15,3%	35,7%	35,3%
Logé gratuitement		<b>3,3%</b>	4,8%	0,8%	3,7%
Total	%	<b>100%</b>	100%	100%	100%
	Nombre	<b>874</b>	5 144	119 867	432 351

Sources : INSEE, RGP 1999

A l'échelle du canton, le statut d'occupation des résidences principales est quasiment similaire à celui de Chartrettes.

C'est à l'échelle de l'arrondissement et du département que la différence est la plus significative. La Seine et Marne compte 61% de propriétaires alors que Chartrettes en compte 81,5%.

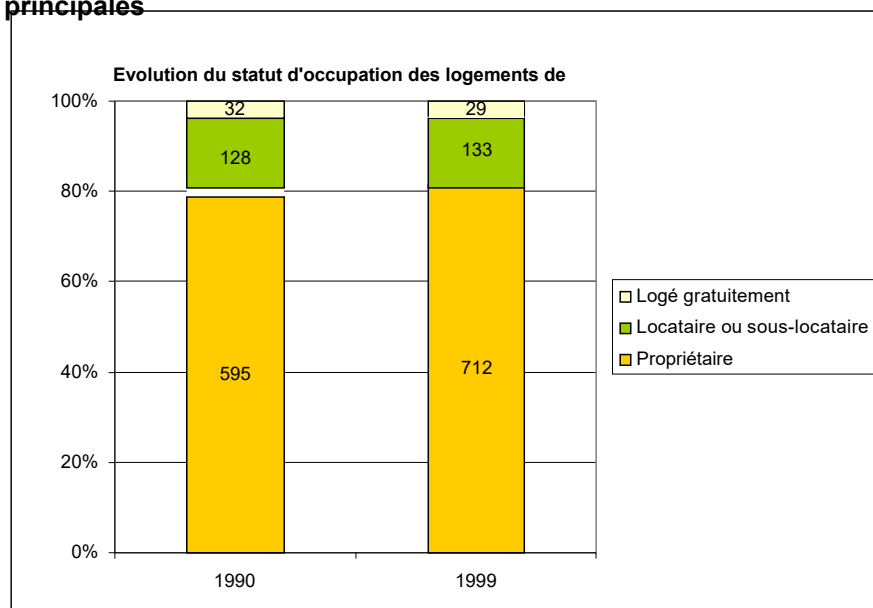
De ce fait, le nombre de locataires ou de sous-locataires est nettement inférieur à Chartrettes (15,2%) que dans le département (35,3%).

Entre 1990 et 1999, la part des propriétaires s'est confortée (+3 points en 9 ans).

		Résidences principales		
		Statut d'occupation		
Total		Propriétaire	Locataire ou sous-locataire	Logé gratuitement
<b>1990</b>	755	595 78,8%	128 17%	32 4,2%
<b>1999</b>	874	712 81,5%	133 15,2%	29 3,3%

Sources : INSEE, RGP 1999

### Statut d'occupations des résidences principales



Sources : INSEE, RGP 1999

Entre les deux derniers recensements, la part du nombre de propriétaires a augmenté accentuant le déficit des locataires et des sous-locataires. Il

### Le parc social presque inexistant

Parmi les résidences principales occupées par des locataires et des sous-locataires recensées en 1999, on distingue :

- 109 sont des logements non HLM (soit 12,5% des résidences principales),
- 11 sont des logements HLM (soit 1,3% des résidences principales),
- 13 sont des meublés ou chambres d'hôtes (soit 1,4% des résidences principales).

**Donc, le parc des résidences principales est dominé par :**

- des logements individuels occupés par leur propriétaire,
- une offre locative très faible et dominé par le parc privé.

**La part de l'offre locative est très faible à Chartrettes. Elle ne concerne que 15,2% du parc des résidences principales alors qu'elles concernent 35,7% du parc à l'échelle de l'arrondissement.**

- Une offre de logements sociaux presque inexistante (1,3% du parc locatif), 11 unités en 1999 et exclusivement en collectif

### c) Malgré un parc assez ancien, le niveau de confort est bon...

Les installations sanitaires et le moyen de chauffage sont des éléments objectifs d'appréciation de la qualité des logements : la plupart des résidences principales possède au moins une baignoire ou une douche et possède le chauffage central ou électrique.

Les logements de Chartrettes sont relativement grands puisque au recensement de 1999, 55% des résidences principales possèdent 5 pièces ou plus alors qu'à peine 28% des ménages sont composés de plus de 4 personnes. Cette part a augmenté de 44,4% depuis 1990 tandis que les logements possédant entre 1 et 4 pièces ont tous diminué depuis 1990.

**Il y a donc une sous occupation du parc de logements.**

**Cela signifie qu'il y a un faible renouvellement du parc sur Chartrettes.**

Sur la période 1990-1999, on constate une légère amélioration du confort des résidences principales qui était déjà de bon niveau précédemment.

On notera que l'absence de douche et de baignoire dans un logement a nettement régressé sur cette même période. En effet, en 1990, 1,8% des résidences principales n'étaient dotées ni de douches ni de baignoires contre 0,7% en 1999.

#### Taille et confort des résidences principales à Chartrettes

		Résidences principales										
		Nombre de pièces					Installations sanitaires			Chauffage central		
	Total	1	2	3	4	5 ou +	WC à l'intérieur du log	Ni baignoire, ni douche	Baignoire ou douche	Collectif	Individuel	Sans chauffage électrique
<b>1990</b>	755	18 <b>2,4%</b>	54 <b>7,1%</b>	156 <b>20,7%</b>	194 <b>25,7%</b>	333 <b>44,1%</b>	732 <b>97%</b>	14 <b>1,8%</b>	741 <b>98,1%</b>	19 <b>2,5%</b>	675 <b>89,4%</b>	61 <b>8,1%</b>
<b>1999</b>	874	12	56	135	190	481	859	6	868	17	802	55

Sources : INSEE, RGP  
1999

#### Surface des résidences principales à Chartrettes

Surface du logement	Nombre de résidences principales	
	Nombre	%
Moins de 40 m <sup>2</sup>	29	3,3%
40 à moins de 70 m <sup>2</sup>	165	18,9%
70 à moins de 100 m <sup>2</sup>	271	31%
100 à moins de 150 m <sup>2</sup>	285	32,6%
150 m <sup>2</sup> ou plus	124	14,2%
Total	874	100%

Sources : INSEE, RGP 1999

La surface des logements à Chartrettes est de taille importante. En effet, 63,6% des résidences principales de la commune ont une surface comprise entre 70 et moins de 150 m<sup>2</sup>. La forte prédominance de la part des logements individuels influe en effet sur la taille des logements : 124 maisons ont une surface habitable de plus de 150 m<sup>2</sup>.

### c) ...et dont les caractéristiques diffèrent de l'arrondissement et du département

La taille des logements de la commune de Chartrettes est quasiment similaire au canton de Châtelet-en-Brie mais diffère par rapport à celle de l'arrondissement et du département.

Chartrettes dispose d'un nombre de logements de 4 pièces et plus supérieur à l'arrondissement et au département.

En revanche, **le nombre de petits logements (1 et 2 pièces) est nettement moins élevé à Chartrettes (7,8%)** que dans le reste de l'arrondissement (14,7%) ou du département(15,4%).

#### Nombre de pièces dans le canton, l'arrondissement et le département

		Chartrettes		Canton de Châtelet en Brie	Arrondissement de Melun	Département 77
		%	Nombre			
Logement d'1 pièce		1,4%	12	2%	4,9%	5%
Logement de 2 pièces		6,4%	56	5,9%	9,8%	10,4%
Logement de 3 pièces		15,4%	135	15,1%	20,5%	21,9%
Logement de 4 pièces et plus		76,7%	671	77%	64,7%	62,8%
Total	%	100%		100%	100%	100%
	Nombre		874	5 144	119 867	432 351

Sources : INSEE, RGP 1999

### **1.3. Evolution et tendances**

Le dernier recensement général de la population a été effectué en mars 1999.

Entre 1990 et 1999, le recensement notait la réalisation de 100 logements, soit un rythme moyen annuel de 11 logements.

Depuis, le rythme de construction a encore ralenti :

	Nombre de permis déposés pour la création de nouveaux logements
2001	4
2002	9
2003	5

*Sources communales*

Durant cette même période, la commune de Chartrettes a recensé l'arrivée de 304 nouveaux habitants (entre 2000 et 2003), soit un rythme moyen de 76 nouveaux arrivants/an.

Fin 2003, la population de Chartrettes devait atteindre près de 2700 habitants (2695), soit un rythme de progression de 2.8% par an.

Néanmoins, ce recensement est non exhaustif. Effectué en fonction des nouveaux habitants, il ne prend pas en compte le phénomène de desserrement des ménages (lié à la décohabitation et à l'éclatement des familles) ni les départs.

**Le rythme de construction constaté entre 2001 et 2003 laisse plutôt penser que la population de Chartrettes continue une progression lente.**

## **1.4. Analyse du milieu socio-économique**

### **1.4.1. La population active**

Chartrettes compte en 1999, 1 125 actifs et un taux d'activités de 58,8%.

La population active à Chartrettes a évolué au même rythme que la population. Durant la période 1975-1999, la population active a augmenté à un rythme de 5,6% par an.

Le taux d'activités des 20-59 ans a augmenté de plus de 10 points entre 1975 et 1999.

#### **Population active et taux d'activité**

	Total	Population active ayant un emploi	Taux d'activités 20-59 ans	Salariés	Non salariés*	Chômeurs
1975	482	465	73,9%	388 80,5%	77	17 3,5%
1982	726	686	79,3%	588 81%	98	40 5,5%
1990	1006	949	84,3%	827 82,2%	122	57 5,7%
<b>1999</b>	<b>1125</b>	<b>1066</b>	<b>85,0%</b>	<b>929</b> 82,6%	<b>137</b>	<b>59</b> 5,2%

Sources : INSEE, RGP 1999

\* Les non-salariés sont les actifs travaillant à leur compte ou aidant un membre de leur famille dans sa profession.

Le taux d'emploi de Chartrettes, c'est-à-dire le nombre d'emploi rapporté à la population active, a diminué entre 1990 où il s'établissait à 0,49% et 1998 où il était à 0,3%.

La commune dispose donc **d'un emploi pour trois actifs y résidant.**

#### **Le nombre de nouveaux arrivants augmente plus vite que le nombre d'emploi**

En revanche, le taux de chômage de la commune de Chartrettes n'est pas très élevé. Le chômage des femmes demeure plus important que celui des hommes. Mais l'écart observé à Chartrettes est presque similaire dans son canton, arrondissement et département.

En 2003, la commune de Chartrettes recense 25 chômeurs indemnisés et 160 non indemnisés.



### Population active ayant un emploi par catég. socioprofessionnelle selon l'activité économique

activité économique	Agriculteurs	Artisans, commerce	Cadres, prof. Intel.	Professions inter.	Employés	Ouvriers	Total
AGRICULTURE	4	0	0	0	0	4	8
INDUSTRIE	0	24	52	88	12	44	220
CONSTRUCTION	0	20	8	8	16	24	76
TERTIAIRE	0	88	184	228	236	44	780
Total	4	132	244	324	264	116	1 084

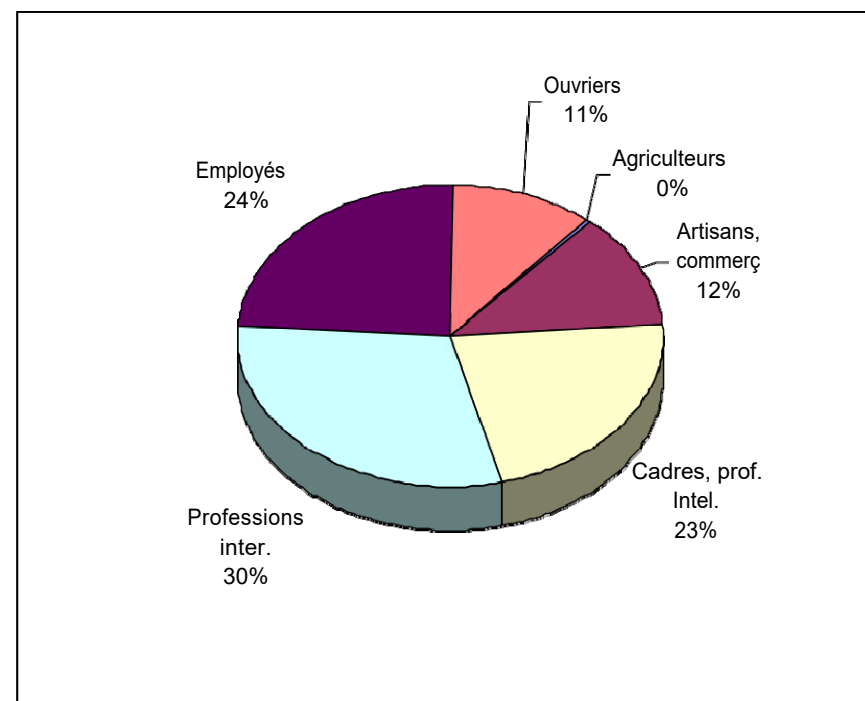
Les chartrettois travaillent en majorité dans le tertiaire puisque ce domaine d'activité concerne 72% de la population active ayant un emploi.

Dans le canton, la répartition des catégories socioprofessionnelles est sensiblement identique à celle de Chartrettes.

La catégorie socioprofessionnelle dominante à Chartrettes est celle des employés : 1/3 de la population active (les employés et ouvriers à Chartrettes représentent 35% de la population active).

Néanmoins, la commune se distingue par une part importante de professions intermédiaires, cadres et professions intellectuelles.

**Elle dispose d'une population active plutôt plus qualifiée que sur le reste du département.**



## La mobilité des actifs

Près de 20% des actifs de Chartrettes travaillent dans la commune, soit environ 200 personnes.

Pour près de la moitié, les habitants de Chartrettes travaillent dans le département, en particulier sur Melun (17,1%) et son agglomération, fontainebleau, Bois le Roi et les communes de la Ville Nouvelle de Sénart.

Le tiers travaille hors du département, vers Paris notamment (17,7%) et quelques pôles économiques majeurs de la région que sont La Défense, Evry, Orly, Créteil...<sup>9</sup>

### Lieu de travail des actifs en 1999

	Dans la commune de résidence	Dans une autre commune du département	Hors du département
Nombre d'actifs travaillant...	205	506	355
Pourcentage d'actifs travaillant...	19,2%	47,5%	33,3%

Sources : INSEE, RGP 1999

Depuis 1975, les besoins en déplacement et transport ne cessent d'augmenter régulièrement, comme le montre le tableau suivant. En effet, parmi la population active ayant un emploi, la proportion de personnes travaillant sur la commune n'a cessé de diminuer (même si en nombre cela a augmenté). Désormais, la majorité des actifs (47,5% en 1999) vont travailler dans une autre commune du même département ou hors du département pour 33,3% d'entre eux.

Cette tendance confirme la progressive résidentialisation de la commune.

<sup>9</sup>Sources : CCI 77, juin 2005

## Lieu de travail des habitants de Chartrettes

	Population active ayant un emploi			
	Total	Travail dans la commune	Travail dans une autre commune du même département	Travail hors du département
<b>1975</b>	465	156 33,5%	-	-
<b>1982</b>	686	160 23,3%	-	-
<b>1990</b>	949	205 21,6%	-	-
<b>1999</b>	1066	205	506	355

Sources : INSEE, RGP 1999

Le diagnostic économique établi par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine et Marne sur la commune de Chartrettes en 2005 fait apparaître que 456 actifs viennent travailler à Chartrettes en provenant des communes voisines (les « entrants » proviennent pour 97, 3% d'entre eux du département) .

Ces « entrants » sont majoritairement des employés et de ouvriers, alors que les ouvriers qui quittent la commune pour travailler à l'extérieur sont des cadres ou des professions intermédiaires. Ce phénomène révèle que Chartrettes n'arrive pas à adapter la majorité des ces emplois à la population active<sup>10</sup>.

<sup>10</sup>Sources : CCI 77, juin 2005

## 1.4.2. Description du milieu économique

### a) Activités présentes dans la commune

En janvier 2005, le fichier des entreprises de la CCI recense 82 établissements à Chartrettes<sup>11</sup> répartis :

- commerces : 30,5%
- construction : 11%
- industrie : 9,8%
- agriculture : 1,2%
- services : 47,6%

Il s'agit plutôt d'établissements de petite taille, qui emploient peu.

#### Zone d'activités

La zone d'activités située à l'ouest de la commune entre les rues des Charmes et des Hêtres, regroupe une vingtaine d'entreprises.

Ces dernières concernent essentiellement des entreprises industrielles (bien d'équipements, commerce de gros...), de constructions et artisanales (menuiserie, maçonnerie...).

Son accessibilité à partir du carrefour Joffre-Gallièni est médiocre (RD 115).

Cette localisation entraîne un transit passant par le centre de Chartrettes (RD 115-RD 39).

Deux projets devraient permettre d'améliorer l'accessibilité de cette zone d'activités :

- la réalisation d'une voie plus directe à partir de la RD115 dans le cadre de la Z.A.C. des Sérants
- la réalisation, à plus long terme, de la voie de contournement de Melun.

Située à l'écart des axes de circulation importants, cette zone d'activités souffre aussi d'un déficit d'image par l'absence de qualification de ces abords assez pauvres.



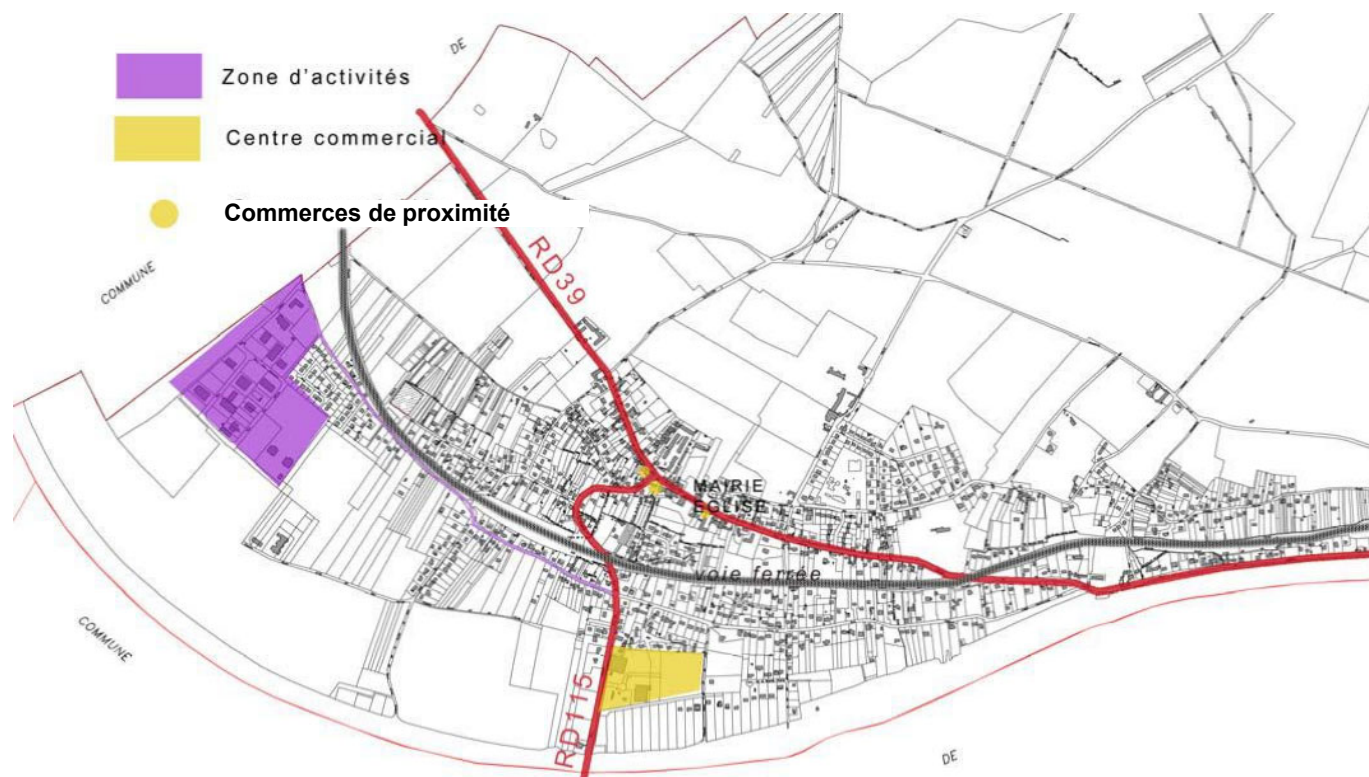
**La zone d'activités ;  
Les espaces publics y  
sont très peu qualifiés,  
le stationnement mal  
organisé, les clôtures  
pauvres et disparates**

...



**L'interface entre la  
zone d'activités et  
les quartiers  
d'habitat est brutale**

<sup>11</sup> Sources : CCI 77, juin 2005



### Commerces

Le secteur commercial est dominant sur la commune de Chartrettes en terme d'emplois. En 2002, il employait 120 personnes<sup>12</sup>.

Un noyau de commerces s'est maintenu dans le centre ancien le long de la RD 39, regroupant café, restauration, hôtellerie, immobilier, boulangerie, épicerie bio.

Un centre commercial s'est installé à proximité de la Seine, en bordure de la RD 115. Il se compose de :

- un supermarché « Champion »,
- un Bricomarché,
- un Institut de beauté « Mod'Institut »,
- un bar-brasserie « Le Galliéni »,
- une boutique de cadeaux,
- un coiffeur « New style »,
- un pressing « 5 à sec » à venir,
- une station services et de lavage.

A proximité de ce centre se trouve également une pharmacie et quelques commerces sur la RD115.

Dans la zone pavillonnaire, se trouve le restaurant « le chalet ».

<sup>12</sup> Sources UNEDIC

## Le secteur public

Les divers équipements et administrations de la commune emploient un nombre important de personnes.

En ce qui concerne les équipements scolaires, l'éducation nationale emploie pour l'école maternelle 4 professeurs des écoles et 2 agents administratifs. Pour l'école primaire on dénombre 6 professeurs des écoles et 1 présent un quart du temps pour remplacer le directeur.

Enfin, la présence des professeurs de gymnastique, de langue et de musique à temps partiel (environ 1 heure par classe) pour les élèves du primaire est financée par la commune de Chartrettes.

La commune de Chartrettes compte 7 emplois administratifs et 22 emplois communaux (y compris les contractuels). Ces 22 emplois correspondent au service technique, à la restauration, l'entretien...

La police municipale compte un policier.

Il y a environ 7 emplois intercommunaux.

## 1.4.3. L'activité agricole

Commune rurale et viticole jusqu'au XXème siècle, l'activité agricole est réduite à deux exploitants :

- un siège d'exploitation se trouve dans Chartrettes. Cette exploitation diversifie ces activités avec l'ouverture d'une pension pour chiens,
- un autre exploitant dont le siège d'exploitation se situe sur une autre commune (Sivry Courtry) cultive des terres de Chartrettes.

Il s'agit principalement de cultures intensives de céréales ; les vignes (qui produisaient un vin de qualité moyenne) ont toutes disparues avec la propagation du phylloxera au début du XXème siècle. La production de Brie de Melun est également terminée sur le territoire. Les terres cultivées, résiduelles entre bois et espaces construits, ne sont pas aussi favorables à l'exploitation que sur le reste du plateau briard : elles ont du être drainées.

## ***2. Occupation et organisation de l'espace***



## **2.1. Le site**

---

Le territoire de la commune de Chartrettes est fortement identifiable par son site : entre bois et Seine, en limite du plateau de la Brie. La grande majorité de ce territoire est resté vierge de toute construction. Les espaces naturels couvrent de larges étendues et sont pluriels : bois, zones humides, vallées de la Seine....

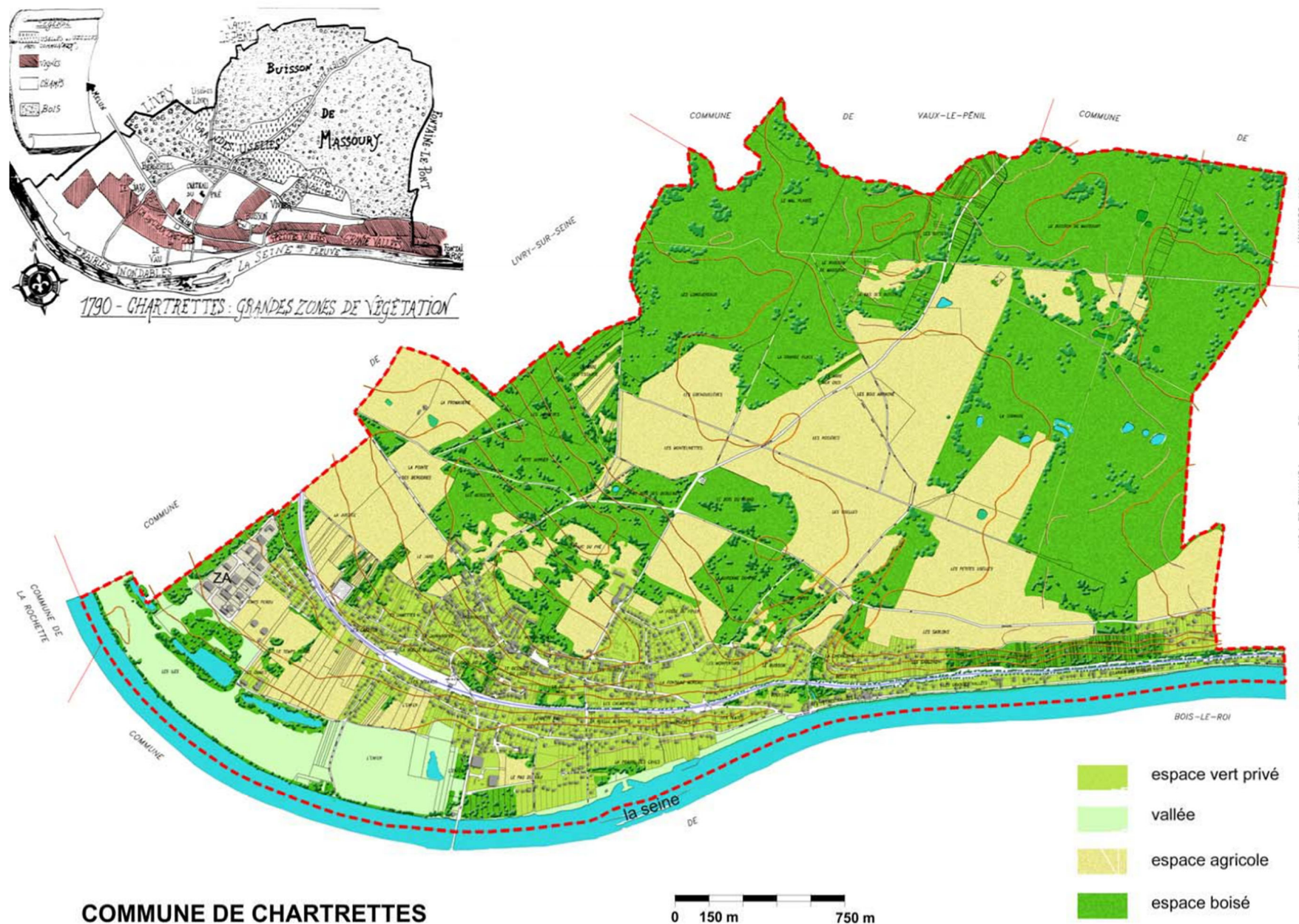
Trois grandes entités paysagères sont identifiables sur la commune :

- La vallée de la Seine
- Le plateau et les coteaux urbanisés
- Les espaces ouverts agricoles et les massifs boisés du plateau

Le paysage est marqué par le relief très accentué qui permet de dégager des perspectives remarquables sur la vallée. Il est également marqué par l'ampleur des masses boisées situées au Nord. Entre territoire urbanisé et forêt, les terres cultivées constituent des espaces ouverts de grande qualité paysagère.

La création de la voie ferrée parallèle à la Seine a modifié le paysage de la vallée par l'empreinte et la coupure qu'elle constitue.

L'évolution de ce paysage traduit l'évolution des modes de vie des Chartrettois : autrefois terres de cultures, aujourd'hui commune résidentielle.



**COMMUNE DE CHARTRETTES**

## 2.2. Historique de la formation urbaine

### 2.2.1. Un territoire attractif dès le Siècle des Lumières

Au Haut Moyen Age, il y avait deux seigneuries distinctes sur le territoire :

- celle de Vau,
- celle de Chartrettes.

Lorsqu'elles furent toutes deux réunies, le village s'appela Vau-Chartrettes et cela jusqu'au XVI<sup>e</sup> siècle.

Le village présentait au Moyen Age un caractère très rural. De petits regroupements de maisons rurales imbriquées, se sont constitués autour des fermes fortifiées : le Buisson, les Petites Vallées (Rouillon), la Fontaine Moreau (rue Luigi), les communs du Pré, la ferme de Vau (actuellement lotissement du Puits Fleuri), ainsi que la cure et la ferme de la Place (rue Edouard Brigeon) qui étaient annexées au grand château fort de Chartrettes.

Ces regroupements formaient un tissu très dense.

L'urbanisation du territoire communal prenait la forme au XVIII<sup>ème</sup> siècle de petits hameaux dispersés et de grandes propriétés sur les axes de communication principaux :

- **La grande Rue**, actuelle RD39, rue Georges Clemenceau
- **Le grand chemin de Melun à Massoury**, qui est aujourd'hui un simple chemin rural et contourne les propriétés du Pré et de la Bergerie au Nord
- **Le chemin de Sivry**, actuelle RD115, prolongée jusqu'à la Seine par l'avenue Royale de la Cave, (actuelle rue de la Cave)

Le site privilégié de Chartrettes en bord de Seine et sa proximité de Fontainebleau (résidence estivale de la Cour) ont attiré dès la Renaissance, les nobles parisiens qui y séjournaient pour la belle saison.

Les chemins ruraux servaient de desserte des terres agricoles et constituent aujourd'hui les rues de Chartrettes :

- Rue de la République,
- Rue Aristide Briand,
- Rue Blanche Vitte...

A la veille de la Révolution Française, l'entrée dans la commune était signifiée par :

- ◆ A l'ouest, une place carrée au droit du château de la Bergerie : le carrefour des Lions sur laquelle était édifée le poteau de justice.
- ◆ A l'est, depuis Fontaine-le-Port, l'entrée du village au droit du carrefour entre le chemin de Sivry et la Grande Rue, était marquée par une place en demi-cercle très régulier (sans doute l'emplacement de la tour du gué de l'ancien château fort).



***Au XIX<sup>ème</sup> siècle, la place du village, autour de l'église, ne présentait pas du tout la même configuration qu'aujourd'hui : elle était orientée Nord Sud, et perpendiculaire à la Grande Rue (Rue Georges Clemenceau).***

***L'école et le presbytère, accolés à l'église, fermaient cette place.***



## 2.2.2. Au XIXème siècle, développement des infrastructures de transports

Dès la deuxième partie du XIXème siècle, Chartrettes connaît la réalisation de deux infrastructures importantes :

### ◆ Création du Pont et de la rue vers la Seine,

Le lit de la Seine subit des aménagements conséquents sous le règne de Napoléon III. A Chartrettes, ces aménagements entraînent la réalisation d'un barrage, la suppression de deux des trois îles de la Seine et surtout la réalisation d'un pont qui facilite les liaisons avec Fontainebleau. Un chemin est tracé à travers les vignes conduisant du village de Chartrettes au pont : l'actuelle rue Gallièni.



*Route de Bois le Roi au début du XXème siècle*

### ◆ Implantation de la voie ferrée Melun – Sens, via Chartrettes

En 1896, sont inaugurées la voie ferrée et la Gare de Chartrettes. La rue Gallièni est aménagée en bon empièrrement jusqu'à la gare seulement.

La commune bénéficie très tôt de très bonnes liaisons vers les communes alentours et vers Paris. La construction de la gare a en effet favorisé les déplacements des voyageurs et des marchandises vers Paris et a, par conséquent, contribué au développement de la commune. Chartrettes devient un site très attractif pour la villégiature qui s'étend désormais aux bourgeois parisiens.

## 2.2.3. Chartrettes au début du XXème siècle

En 1900, le caractère du village avait peu évolué : la structure urbaine était toujours composée d'îlots de constructions denses d'habitat autour des noyaux villageois.

Le village comptait à l'époque environ 700 habitants permanents. Les habitations se concentraient plutôt sur la partie haute du village.

Dans la première moitié du XXème siècle, de nouvelles constructions liées à la villégiature viennent compléter la trame bâtie. Des maisons et des pavillons s'implantent progressivement le long de l'avenue Georges Clémenceau, de l'avenue du Général de Gaulle et de l'avenue Gallièni.

Ce sont de vastes résidences secondaires construites par les bourgeois de Paris cherchant le calme et la verdure. L'évolution du nombre de logements reste néanmoins très modeste pendant cette période.

Dans le cœur du village des travaux lourds sont entrepris pour construire une mairie et déplacer le cimetière devenu trop exigu (situé à l'époque derrière l'église).

Le bâtiment jouxtant l'église, qui abritait l'école des garçons et le presbytère, est détruit. Une nouvelle mairie est construite parallèlement à l'avenue Georges Clémenceau avec un parvis qui lui fait face. La place principale du village devient la place de Mairie, alors que l'église est reléguée en fond de place.

Le pont sur la Seine est modernisé dès 1913.

## 2.2.4. Les extensions de la seconde moitié du XXème siècle

Cette extension urbaine s'est faite essentiellement sous forme d'habitat pavillonnaire, soit de façon diffuse le long des voiries existantes, notamment le long du coteau vers l'est, soit sous forme d'opérations groupées ou de lotissements, le plus souvent en impasse, constituant des « poches » urbaines juxtaposées, de plus ou moins grande importance.

Durant cette période, le hameau de Massoury, sur le territoire de Fontaine-le-Port et de Chartrettes s'est densifié progressivement. Des constructions ont été également réalisées jusqu'à la Seine dans la plaine alluviale au sud-est.

Seule l'opération du « Hameau » réalisée dans les années 1980, a été réalisée en continuité de la structure ancien du village ; elle constitue un quartier nouveau au cœur du village.

Dans le même temps, a été implantée la zone d'activités, à l'extrémité ouest du territoire aggloméré, et plus récemment, en bord de Seine, à l'entrée sud de la commune s'est développé un centre commercial.

Outre la Mairie, les équipements publics sont progressivement réalisés au cœur du village, l'espace socioculturel le long de la RD39 et les écoles et le gymnase sont regroupés rue des Ecoles, formant un second pôle d'équipements.

Cette densification urbaine s'est faite sans que ne soient réalisées de nouvelles voiries et même en supprimant des liaisons sur d'anciens chemins ruraux, tel que le grand chemin de Melun à Massoury qui contournait Chartrettes au Nord du domaine du Pré, et qui n'est plus utilisé que comme voie forestière.

## L'ÉVOLUTION URBAINE DE CHARTRETTES

Les trois époques étudiées montrent que la trame viaire a très peu évolué depuis les origines.

Les premières habitations, le centre administratif et religieux se sont installés le long de la Grande rue, sur la route de Melun. Les châteaux dispersés sur le territoire communal sont associés aux grandes propriétés agricoles et viticoles et faisaient vivre les villageois.

Les châteaux sont encore présents et ont été rattrapés par l'urbanisation.

Le développement urbain s'est fait dans un premier temps de façon linéaire le long de la Seine. Ce sont des maisons individuelles et des fermettes.

Dans un second temps, le développement linéaire s'est poursuivi, et des extensions plus contemporaines concernent exclusivement les zones pavillonnaires sous forme de lotissement et les zones d'activités. Ces ensembles de constructions se sont ramifiés aux voies historiques et créent des poches.



cartographe révisé d'après le Carte des châteaux royaux 1730 (jeune) A.N.II.5 et MBE.

1730 Le développement du bourg originel... et la présence des châteaux.



1900 L'arrivée du chemin de fer...

L'avenue de Gallieni et la Place de la Gare sont créées. La nouvelle voie plantée d'arbres arbore un style classique et suit les courbes du relief. Elle est aujourd'hui l'une des artères principales de Chartrettes.



2000: les extensions pavillonnaires...

Les voies anciennes ont été investies par les constructions individuelles sur les coteaux, la vallée de la Seine et le plateau. Au développement linéaire le long des voies s'ajoute la réalisation de quelques lotissements qui viennent se greffer sur la trame viaire existante et créent des voies en impasse. Ces lotissements permettent de densifier les cœurs d'îlots.

## Bilan de la consommation des espaces depuis les années 1990

Le POS de Chartrettes, approuvé en septembre 1993, comptait 97,9 ha en zones urbaines à vocation principale de logements (UA, UBa, UCb...), 6,9 ha en zones à urbaniser (NA) et 21 ha en zones à urbaniser de type IINA. De plus, les zones NB comprenaient 37 ha.

Sur l'ensemble de la commune, il y avait donc 97,9 ha en zones urbaines, 27,9 ha destinés à être urbanisés dans un futur plus ou moins proche et 37 ha de zone naturelle dans laquelle des constructions étaient tolérées, soit une réceptivité en logements estimée à 102 logements supplémentaires<sup>13</sup>.

Depuis cette date, un grand nombre des espaces libres en 1993 sont aujourd'hui urbanisés :

### *Urbanisation pavillonnaire destinée au logement :*

- au sud de la voie ferrée, en limite ouest de l'urbanisation : environ 30 pavillons (zone UC au POS de 1993)
- rue Omer Tan, 8 pavillons (Zone INAb)
- le long de la rue de la Chevalerie (zone INAc), 8 pavillons

### *Urbanisation en diffus :*

- urbanisation au coup par coup à l'intérieur des espaces urbanisés, en linéaire le long des routes, sous forme pavillonnaire essentiellement

### *Urbanisation destinée à l'accueil d'activités*

- développement de la zone NAXa à l'extrémité Ouest de la commune
- développement de la zone commerciale à l'entrée sud de la commune

Il ressort que les capacités d'urbanisation du POS de 1993 n'ont pas toutes été consommées. Le développement de Chartrettes s'est effectué en diffus dans les secteurs déjà urbanisés plutôt que dans les zones d'urbanisation future. Les zones IINA n'ont pas été ouvertes à l'urbanisation.

<sup>13</sup> Sources : POS de CHARTRETTES, approuvé le 24 septembre 1993





### **2.3. L'occupation actuelle du territoire**

La commune de Chartrettes est aujourd'hui toujours caractérisée par l'importance et la qualité paysagère de ses espaces naturels, la vallée de la Seine au sud et le plateau agricole et les grands massifs boisés au nord.

Le territoire est urbanisé en continu sur une large bande de part et d'autre de la RD39 et de la voie ferrée, sur le coteau et dans la vallée, dans la zone inondable.

Les entités originelles du village, les fermes et autour des châteaux, sont toujours identifiables et sont incluses dans le développement urbain hétéroclite. Il en résulte un paysage très varié marqué par les époques de constructions des maisons et leur style architectural.

Le paysage urbain est toujours fortement marqué par la présence des grands domaines : le domaine du Pré, la Bergerie, la Bagatelle, Le Buisson, le Vivier, le Rouillon, les Grandes Vallées... Ces grandes propriétés constituent des aérations dans le tissu urbain qui s'est par ailleurs densifié notamment à partir des années 1970.

Cependant, **très peu de nouvelles voies sont venues compléter le réseau viaire originel** alors que l'urbanisation s'est considérablement développée. Les opérations groupées comprennent des voies de desserte mal reliées à la structure viaire de la commune. Des voies en impasse strictement destinées à la desserte des habitations correspondantes ont été pour l'essentiel réalisées.

Par ailleurs, certaines liaisons nord sud, ayant déjà été interrompues par la création de la voie ferrée, comme la rue de la cave, et le relief lui-même ne facilitant pas la création de liaison, la densification et l'extension urbaine de la fin du XXème siècle, génèrent des dysfonctionnements.

Les relations routières entre le Nord et le Sud de la voie ferrée sont particulièrement peu nombreuses. Le réseau viaire est le même que celui qui existait au début du XXème siècle.

Ainsi, l'ensemble des circulations, desserte et transit, se concentre dans le bourg sur la RD39 et sur l'avenue Gallieni.

## LES ENTITES PAYSAGERES



### LE PLATEAU ET LES COTEAUX URBANISES

Le relief particulièrement accidenté le long de la Seine crée une situation de balcon sur le fleuve. Les constructions, implantées en escalier face à la Seine, bénéficient d'une vue privilégiée et de vues dégagées.

La végétation hétérogène à l'intérieur des parcelles permet, malgré tout, de constituer un paysage cohérent. La pente du relief permet de montrer les parties privées de la ville, généralement cachées et met au premier plan les plantations.

Le plateau a été la plupart du temps investit par des lotissements et offre des paysages plus banal.



### LA VALLEE DE LA SEINE

La vallée de la Seine offre des paysages variés et de grande qualité. Les berges sont investies différemment en fonction de l'urbanisation immédiate et des contraintes naturelles.

La Seine marque la limite de la commune au nord et les berges, très arborées créent une façade végétale continue.

L'urbanisation, à l'Est de la commune, jouxte les berges de Seine. Les maisons de style différent situées à proximité immédiate des berges, profitent de la situation exceptionnelle et du cadre paysager de la Seine.

Les particuliers investissent parfois les berges pour y établir des espaces annexes à leur habitation: bancs, barbecue...

La vallée inondable permet de maintenir des espaces verts publics au bord du fleuve et de profiter des vues lointaines et dégagées.



### LA PLAINE AGRICOLE et LES MASSIFS BOISES

Les espaces agricoles sont encore nombreux sur la commune et se situent à des lieux stratégiques en matière de développement de l'urbanisation.

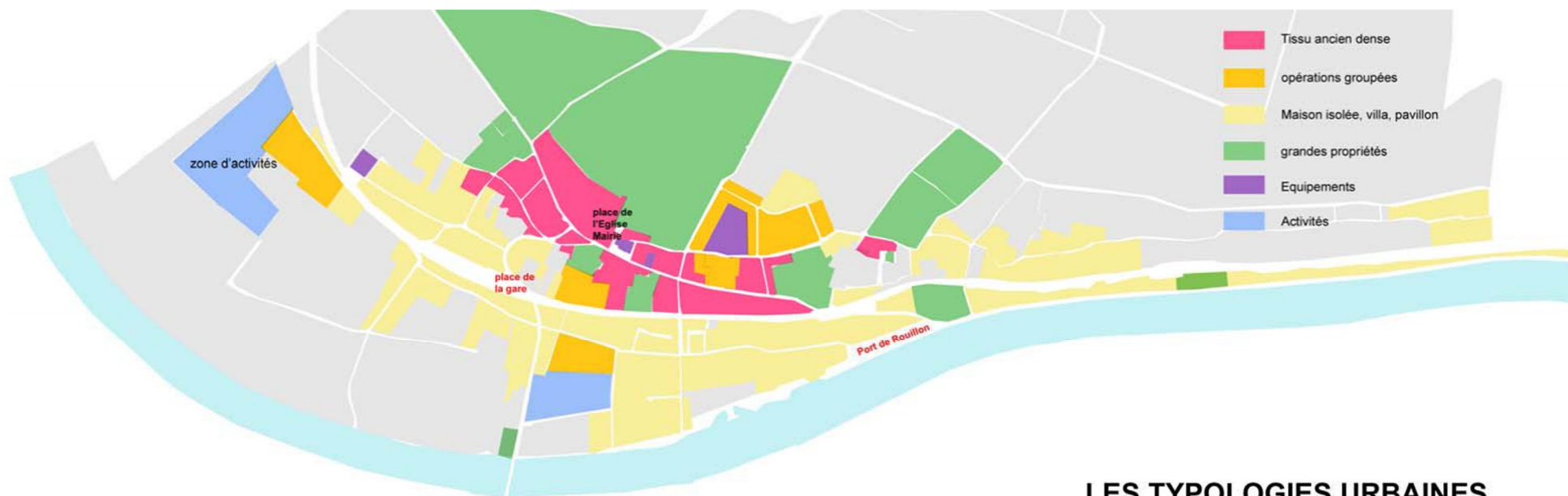
Certaines terres sont encore cultivées.

La forêt est très présente sur le territoire communal, Chartrettes se situant à proximité de la Forêt de Fontainebleau.

Ces espaces boisés de grande qualité sont à conserver.



## 2.4. Les typologies urbaines



On distingue 5 types de paysages urbains sur Chartrettes :

- le centre ancien et ses maisons de pierre ou ses murs à l'alignement des voies,
- les grands parcs abritant de grandes demeures ou château,
- le pavillonnaire : linéaire de bord de Seine, diffus ou sous forme d'opérations groupées de pavillons le plus souvent en impasse
- les équipements
- les activités,



## 2.5. Le tissu urbain



le centre ancien...



rue A. Briand



clôture rue Edouard Brigeon



clôture rue Edouard Brigeon



muret de pierre et construction neuve

### LE CENTRE ANCIEN: L'IDENTITE DE CHARTRETTES...

L'ensemble urbain que forment les rues Georges Clémenceau, Aristide Briand, Edouard Brigeon, rue de la République et une partie de l'avenue du Général de Gaulle est de grande qualité architecturale et urbaine.

Les alignements formés par les constructions anciennes et les murets de pierre sont perceptibles de la voie et constituent une unité qui traduit l'identité du village ancien de Chartrettes. Certaines constructions récentes adoptent le mur de clôture en pierre et sont ainsi intégrées au reste du tissu urbain.

Caractéristiques du tissu urbain:

Implantation de la construction par rapport à la voie:

à l'alignement ou en retrait

Implantation de la construction dans la parcelle:

sur une limite séparative, mitoyenne à une autre construction dans le centre ancien; au milieu de la parcelle dans les zones plus récentes.

Traitement de la clôture:

muret de pierre haut ou bas surmonté d'une grille dans le prolongement de la construction implantée à l'alignement

Hauteur des constructions :

R+1+combles, rarement R+2+combles



les bords de Seine...



### FACE A LA SEINE, UN PATCHWORK ARCHITECTURAL DE MAISONS...

Sur le quai du Maréchal Leclerc, les maisons ont été construites à différentes époques.

La multitude de styles architecturaux traduit ce développement. La rue offre cependant une certaine harmonie urbaine, les murs en pierres permettent cette continuité.

Caractéristiques du tissu urbain:

Implantation de la construction par rapport à la voie:

En retrait, ponctuellement à l'alignement

Implantation de la construction dans la parcelle:

au milieu de la parcelle, certaines sont implantées sur la limite séparative

Traitement de la clôture:

muret de pierre haut ou bas surmonté d'une grille

Hauteur des constructions :

R+1+combles maxi ; 10 mètres maxi.



Opération groupée :  
redécoupage parcellaire



Constructions isolées : parcellaire en lanière  
issue des terres viticoles



#### LE TISSU PAVILLONNAIRE

La commune de Chartrettes, au caractère encore rural est principalement investie par les maisons individuelles sous forme d'opération groupée ou maison isolée. Les architectures sont peu variées et répétitives. Le paysage urbain est assez monotone. Les clôtures composent le paysage urbain de la rue.

#### Caractéristiques du tissu urbain:

Implantation de la construction par rapport à la voie:  
en retrait

Implantation de la construction dans la parcelle:  
en retrait des limites séparatives, au milieu de la parcelle.

Traitement de la clôture:  
muret bas maçonné surmonté d'une grille

Hauteur des constructions :  
R+1+combes maxi ; 7mètres maxi à l'égout.



#### LES ZONES D'ACTIVITES A VALORISER...

Situées à la périphérie des zones urbanisées, la zone d'activité et la zone commerciale nécessitent un traitement plus valorisant des espaces publics. La zone commerciale sur l'avenue de Gallieni marque l'entrée de Chartrettes par le sud.

#### Caractéristiques du tissu urbain:

Implantation de la construction par rapport à la voie:  
en retrait

Implantation de la construction dans la parcelle:  
au milieu, en retrait de limites séparatives  
pas de la clôture

Hauteur des constructions :  
R+1; 10mètres maxi.





## LES AMENAGEMENTS URBAINS DU CENTRE VILLE

Le traitement paysager de la place de l'Eglise et du parvis de la Mairie sont traités sobrement et avec des matériaux que l'on retrouve dans l'architecture du centre ancien de Chartrettes.

La palette des couleurs et des matériaux est respectée et offre une image positive du centre et de ses aménagements.

## LE TRAITEMENT DES VOIES ET DE LEURS ABORDS

Le traitement particulier des voies qui mènent au centre ville, comme l'avenue du Général de Gaulle délimitent le centre ancien: bordures de pierre autour des arbres d'alignement, bordures de trottoirs, réhausseur de chaussée au niveau des équipements publics pavé, les candélabres...

Certaines voies anciennes ne possèdent pas ou peu de trottoirs. Cette configuration typique des villages ruraux fait aujourd'hui encore la particularité et l'identité de Chartrettes.

L'Avenue Galliéni, voie tracée au XIX<sup>ème</sup> siècle a, un statut particulier dans la commune: elle relie la Seine (Pont de Bois-le-roi), la Gare et le centre ville. Son tracé sinueux accompagne le relief et les alignements d'arbres lui confère une ambiance particulière.

La rue des écoles, le long des pavillons possède un traitement de l'espace public particulier, atypique. Un espace engazonné et un passage piéton classique recouvert de bitume se partageant le trottoir.

Il existe sur le territoire communal de nombreux chemins de terre qui desservent les terres agricoles et en milieu urbain longent les voies ferrées.

## LES ESPACES PUBLICS ASSOCIES A UN EQUIPEMENT

La caractéristique commune des espaces publics associés à un équipement est l'absence de traitement ou un traitement rudimentaire.

**En milieu rural, il est primordial de conserver ce rapport au sol perméable.** En effet il n'est pas nécessaire de recouvrir d'asphalte ou des carreaux de gré tous les espaces publics mais un traitement sobre et hiérarchisé notamment autour de la Place de la Gare pourrait améliorer l'image, aujourd'hui peu valorisée de ces espaces de transition.

## LES ESPACES RECREATIFS ET LES BORDS DE SEINE

Les bords de Seine libèrent encore des espaces vierges de grande qualité. Leur proximité immédiate avec le fleuve et leur aspect encore naturel sont de véritables respirations dans la commune.



Place de la Mairie



place de l'Eglise



rue E. Brigeon



Avenue Galliéni



Espace récréatif le long de la Seine



L'arrière de l'église



5. rue des Ecoles

## LE PAYSAGE DES VOIES

exemples de clôtures dans le tissu récent



murets en pierre ou murs suremontés de grille dans le tissu ancien





## 2.6. Les typologies architecturales



Château des vallées

### LES CHATEAUX

Il existe encore aujourd'hui de nombreux châteaux à Chartrettes. Certains ont subi des transformations mais restent pour la plupart dans l'esprit d'origine.

Ils se trouvent dans de grandes propriétés et des bâtiments annexes constituent un ensemble liés à la vie de l'époque.



### LES MAISONS BOURGEOISES ET LES VILLAS

Il s'agit à l'origine de quelques maisons secondaires occupées pendant la belle saison par de riches propriétaires qui avaient leurs affaires à Paris ou en province.

Les bâtisses sont de belles villas, parfois de petits châteaux, avec un immense jardin à l'arrière. Elles sont aujourd'hui bien préservées et de style architectural varié.



### LES FERMES

Il reste encore quelques corps de bâtiment des anciennes exploitations agricoles qui ont été aujourd'hui investis par des habitations. Les constructions évoluent autour d'une cour et arborent un style architectural de type rural: murs en pierre et toitures en tuile plate.



### LES MAISONS RURALES ANCIENNES

Il reste encore des petites maisons très anciennes qui appartenait à une population modeste. Même si ces habitations ont été rénovées, elles conservent un aspect rustique. Ces maisons ne possèdent qu'un seul niveau, les combles ont été aménagés plus tard dans l'ancien grenier.



### LES MAISONS DU BOURG

Le bourg est très bien conservé et les maisons anciennes, inscrites dans des parcelles étroites, sont implantées à l'alignement et sont accolées les unes aux autres.

Les maisons offrent leur pignon sur rue et les façades principales, en retrait, sont accessibles par une petite courette intérieure.

La courette est alors close par un muret de clôture implanté à l'alignement des autres constructions.

L'ensemble est homogène et dense.

Les maisons sont construites en pierres et ont une hauteur maximale de deux niveaux au dessus du rez-de-chaussée.



### LES MAISONS ISOLEES CONTEMPORAINES

Des maisons individuelles construites entre 1920 et 1980 sont implantées sur le territoire communal à proximité du centre ancien et surtout sur les coteaux, face à la Seine.

Ces maisons offrent des styles architecturaux assez divers et dessinent une façade hétéroclite intéressante sur le front de Seine.

Certaines maisons, qui furent construites dans les années 80, sont de qualité médiocre.



### LES EXTENSIONS PAVILLONNAIRES

Ces constructions datant pour la plupart des années 80, sont implantées au milieu de la parcelle en retrait d'alignement de la rue. Elles ont été réalisées en lot et offrent une certaine similitude de forme et de matériaux.

Les clôtures sont pour le promeneur la principale façade qui est donnée à voir. Ces ensembles sont généralement assez monotones et offrent peu d'intérêts au niveau de la forme urbaine et des typologies architecturales.



### LES "BOITES" COMMERCIALES

Il s'agit de constructions réalisées en paroi métallique et destinées aux activités commerciales et industrielles.

On trouve ce type de construction à l'entrée Sud de la commune en arrivant de Bois-le-Roi par le pont du même nom et dans la zone d'activité, à l'abri des regards, à l'ouest de la commune.





## 2.7. Le patrimoine remarquable

Outre un bâti original d'origine rural remarquable, une morphologie urbaine soulignée par le maintien d'un linéaire conséquent de murs en pierre, la commune dispose d'un patrimoine riche de maisons bourgeoises et châteaux dont la plupart ont été préservés.



### **Le four à pain**

Il est situé à l'angle de la rue des Ecoles et de la rue Marie Curie. Il s'agit d'un four familial construit autour de 1900-1910.



### **Le lavoir**

Situé rue de la Chevalerie, ce patrimoine rural est inclus dans les extensions du tissu pavillonnaire

Certaines constructions rurales présentent des détails architecturaux remarquables.



### **L'église Saint Corneille**

Cet édifice est inscrit à l'inventaire des monuments historiques. Il fait l'objet d'un périmètre de protection qui est modifié conformément à l'article 40 de la loi SRU qui donne la possibilité de revenir sur la disposition arbitraire du périmètre de 500 m pour ne retenir que « *des ensembles d'immeubles et des espaces qui participent à l'environnement des monuments pour en préserver le caractère ou contribuer à en améliorer la qualité* ».



La note justificative du nouveau périmètre figure en annexe du présent rapport de présentation.

## Les châteaux et maisons bourgeoises

Héritage du passé de villégiature de la commune, de nombreuses grandes propriétés se mêlent aujourd'hui au tissu urbain récent :

**Les Bergeries et le Pré, leurs fermes et parcs**, sites classés à l'inventaire du patrimoine historique :



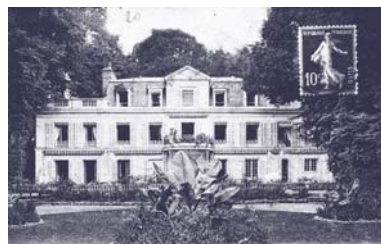
Le château de **Bagatelle**, à l'entrée Ouest de la commune, peu transformé



Le **château de Rouillon**, en bord de Seine, bien préservé



Le **château des vallées**, également en bord de Seine, bien conservé



Le **château des terrasses**, dans le bourg, dont la propriété a été en partie divisée pour réaliser des pavillons.



Le **château des Tilleuls**, transformé lors du changement de destination et l'ouverture de l'école communale,





La villa Lisette (face au château de Bagatelle), peu visible des riverains derrière son mur



Le château de Monperthuis



Le château du Vivier et sa ferme et le Buisson, sont toujours entourés de leur écrin de verdure et parcs boisés



Le château de Melun, également bien préservé dans son parc au cœur de l'urbanisation :



Des constructions récentes aménagées dans une partie du parc, le portail a été préservé

Le Manoir de Chartrettes sur la rue Clémenceau



Les anciennes écuries ont été transformées en logements

## Les manoirs et maisons de villégiatures

Elles possèdent souvent des parcs et jardins nettement moins vastes que les châteaux et maisons bourgeoises. Elles sont toutefois caractéristiques du patrimoine architectural de villégiature du début du 20<sup>ème</sup>.

On retrouve ce type d'habitat dans les communes voisines, tout le long de la Seine et en frange de la forêt de Fontainebleau.

Elles sont situées plutôt sur les bords de Seine.



### **3. *Les transports et les déplacements***



Un comptage effectué en 2001 par la cellule départementale d'exploitation et de sécurité de la DDE de Seine et Marne recense<sup>14</sup> :

- un trafic de 7900 véhicules/jour sur la RD39 à l'entrée Ouest depuis Melun
- un trafic de 8700 véhicules/jour sur la RD115 sur l'entrée sud depuis Bois le Roi.

Ce trafic important aux heures de pointe est essentiellement dû :

- Aux migrations alternantes
- Au rabattement vers la gare de Bois le Roi
- La desserte du centre commercial et de la zone d'activités

Sur les autres voies, les comptages révèlent un trafic moins important :

- 3000 véhicules /jour sur l'entrée Est en bord de Seine
- 730 véhicules/jour sur la route de Massoury (RD135)
- 500 véhicules jour sur l'entrée Nord depuis Sivry Courtry, RD115

### **Le dossier de voirie d'agglomération de la région melunaise**

Aujourd'hui, l'agglomération melunaise souffre d'un engorgement lié au manque d'une voirie primaire de contournement de Melun. Cette lacune crée des difficultés importantes dans le coeur de l'agglomération et une desserte difficile des communes situées au sud de la Préfecture.

Un dossier de voirie d'agglomération de la région melunaise est en cours de préparation. Cette éventuelle voie future pourrait se situer à l'ouest de la commune en limite de la commune de Livry-sur-Seine. Elle permettrait de désenclaver la zone d'activités de Chartrettes.

### **3.1.2. Le réseau communal**

Le réseau communal est constitué principalement de voies réalisées sur les traces des anciens chemins ruraux, au fil du développement de l'urbanisation.

Il ne s'est pratiquement pas développé malgré la densification de l'agglomération. Son développement a été notamment contraint par le relief de la commune, le franchissement de la voie ferrée et la RD 39.

Des voies de desserte, le plus souvent en impasse, ont été réalisées dans les opérations d'habitat groupées mais ne participent pas au maillage communal.

Une nouvelle voie de desserte est envisagée dans le cadre de la Z.A.C. des Sérands. Cette voie permettra d'accéder plus facilement à la zone d'activités de Chartrettes.

#### **Fonctionnement du réseau**

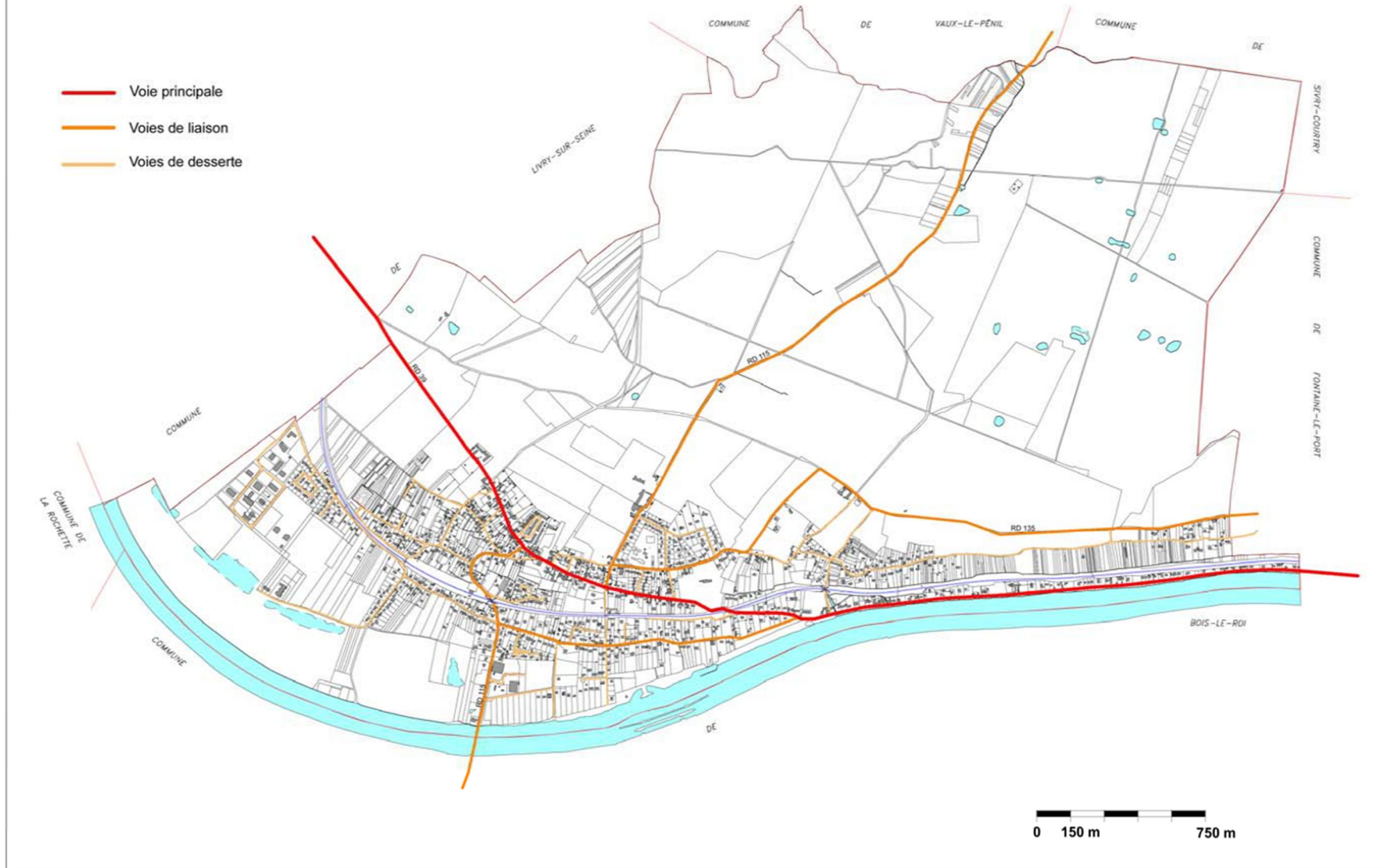
La transformation de Chartrettes et des bourgs proches en agglomération résidentielle induit un trafic local nouveau et important aux heures de pointe, vers les pôles d'emploi ou vers les gares.

Ce trafic à vitesse excessive est contraint de passer au centre de Chartrettes, en particulier pour franchir la Seine (dernier franchissement avant Melun). Il s'accorde mal avec la configuration des voies et des carrefours, avec la vie locale, et est ressenti par les habitants, insécurisant et nuisant.

<sup>14</sup> *Etudes de la traversée de Chartrettes, RD39, diagnostic, juin 2002, Salomon/Voisin architectes*



# LE RESEAU VIAIRE A CHARTRETTES





## **3.2. Les transports collectifs**

### **3.2.1. La desserte ferroviaire**

La desserte ferroviaire date de la fin du XIXème siècle. Chartrettes est desservie par la ligne Paris-gare de Lyon - Sens.

Cette ligne ne marque que deux arrêts avant Melun, soit un temps de parcours d'environ 5min. Mais la trop faible fréquence des trains contraint fortement l'usage de ce mode de transport. Il y a actuellement 5 trains par jour.

Les gares voisines de Bois-le-Roi et de Fontaine-le-Port sont mieux desservies. Ainsi, une grande majorité des chartrettois utilise plutôt ces gares. Le parking de rabattement situé à Bois le Roi est très chargé.

### **3.2.2. Les autocars**

Quatre dessertes en car sont assurées par la CGEA de Samoreau :

- La ligne n° 41 Valence-en-Brie – Le Mée : six à huit passages sont assurés dans les deux sens quotidiennement, à trois arrêts : quai Maréchal Leclerc, Mairie, République. Cette ligne est à vocation scolaire et effectue un rabattement sur les gares de Melun et de Montereau,

- La ligne n° 44 Chartrettes – Bois-le-Roi : quatre passages sont assurés quotidiennement. Cette ligne permet de relier Chartrettes aux gares de Fontaine-le-Port, Bois-le-Roi et Chartrettes elle-même,
- La ligne n° 45 Chartrettes – Fontainebleau : il s'agit de la desserte la plus intéressante pour Chartrettes. 7 à 15 passages sont assurés au quotidien dans les deux sens ; 14 arrêts sont aménagés dans Chartrettes. Cependant, cette ligne fonctionne uniquement en période scolaire et elle assure la desserte du collège de Bois-le-Roi et des établissements scolaires d'Avon et de Fontainebleau,
- La ligne n° 91 Avon – Corbeil-Essonnes Snecma : deux arrêts sont desservis, pour 6 passages dans les deux sens journaliers hors week-end.

Ces différentes lignes permettent de placer Chartrettes :

- à moins de ¼ d'heure de Corbeil Essonnes (SNECMA),
- à ¼ d'heure de la gare d'Avon,
- à ½ heure de la gare de Melun (RER D),
- à ½ heure de Fontainebleau.

La plupart des arrêts de bus bénéficient d'aménagements sommaires : poteaux indicateurs, information et marquage au sol exceptés. Seuls les arrêts situés rue des Ecoles (ligne 45) et rue Joffre (ligne 45) sont équipés d'abribus.

### **3.3. Les liaisons douces**

#### **3.3.1. Les piétons**

##### Le réseau fonctionnel

Chartrettes dispose d'un réseau de sentiers et de chemins permettant de parcourir les espaces boisés et cultivés. De nombreuses sentes sont présentes dans le bourg originel.

Néanmoins, l'étendu du territoire communal et notamment des espaces urbanisés rendent difficiles et longs les parcours piétonniers vers les équipements de la commune, la zone commerciale ou vers les pôles d'emplois (zone d'activités).



***Les sentes dans le bourg originel de Chartrettes***



***La passerelle sur la Seine, entre Chartrettes et Bois le Roi - Vue vers Chartrettes***



***Dans les quartiers plus récents, des sentes, sont parfois aménagées entre les opérations.***

##### Le réseau de randonnée et de promenade

Le site privilégié de Chartrettes offre des potentialités importantes pour la promenade.

Chartrettes et Livry-sur-Seine se sont associées pour baliser deux itinéraires de randonnée respectivement de 3 et 8 Km. Ils sont situés en surplomb du versant et dans ou aux abords du massif du Buisson de Massoury.

L'Espace Naturel Sensible du département a également pour vocation d'ouvrir les sites remarquables des bords de Seine à la population. Il n'existe pas aujourd'hui de promenade continue le long de la Seine sur la rive de Chartrettes.

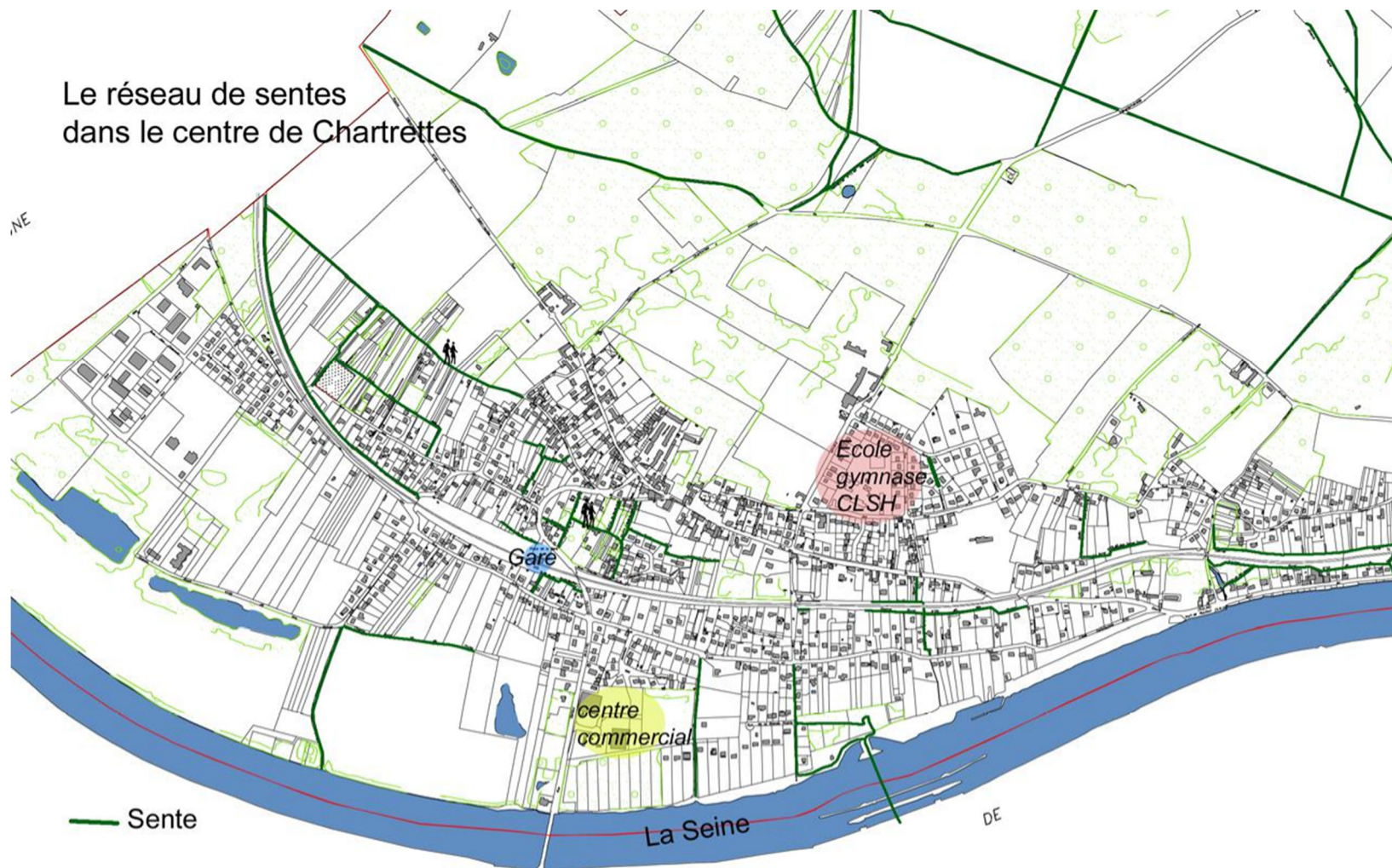
Enfin, la commune de Chartrettes est traversée par le GR2 qui passe au sud du territoire communal.

### **3.3.2. Les cycles**

Le relief et l'importante circulation sur la RD39 contraignent fortement la circulation des cycles. Les deux roues ne bénéficient pas aujourd'hui d'aménagement spécifique. Il existe peu de zones « 30 » limitant la vitesse et facilitant le partage des modes sur un espace unique.

Néanmoins, on notera la présence de nombreux cyclotouristes traversant le territoire communal de Chartrettes.

### Le réseau de sentes dans le centre de Chartrettes





### 3.4. Le stationnement

#### Sur l'espace public

L'arrêté 93/48 de 1993 autorise le stationnement unilatéral par quinzaine sur toutes les rues de la commune. Néanmoins, le stationnement est interdit rue des Ecoles côté pair et partiellement sur l'avenue Clémenceau.

Un parking réservé à l'utilisation des équipements a été organisé côté impair de la rue des Ecoles.

Des emplacements sont matérialisés avenue du Général de Gaulle et sur les quais. Sur les autres rues, le stationnement s'organise de manière moins contrôlée sur la voirie ou sur les trottoirs réduisant ainsi l'espace des piétons.

Lors de l'étude de la traversée de Chartrettes réalisée en juin 2002 par la Direction des Infrastructures Routières Départementales, un relevé des stationnements avait été effectué. Ce dernier révèle un taux d'occupation faible.

Les emplacements situés à proximité de la mairie, rue Boilot, sont occupés en permanence aux heures de bureau, pendant que les emplacements sur la place derrière l'église ne sont pas utilisés. En soirée, les emplacements situés à proximité immédiate du centre multiculturel sont systématiquement occupés.



**Stationnement dans la rue, peu organisé, au Sablon**



**Stationnement devant les écoles et place de la mairie.**



Les espaces publics sont également aménagés pour recevoir des stationnements sur la RD39 au droit des équipements : centre multiculturel, mairie et église.

En ce qui concerne le stationnement des bords de Seine, le stationnement bilatéral est autorisé sur les quais Leclerc et des Vallées.

#### Dans les parcelles

Les parcelles sont grandes mais les voitures restent dans la rue, pour des raisons de commodité : pente excessive du terrain... Ce qui nuit au fonctionnement urbain, au confort des piétons et au paysage urbain.

### **3.5. Sécurité routière**

Traversée par des axes structurants au niveau du département, la commune reçoit en plein centre-ville des flux de transit et de desserte de la zone d'activités.

Cette organisation viaire pose des problèmes en terme de pollution sonore mais peut également créer des conflits d'usage entre riverains, piétons et desserte routière locale...

#### **Analyse des accidents recensés entre 1998 et 2002**

Entre 1998 et 2002, il a été recensé sur la commune de Chartrettes, 11 accidents corporels dont 1 mortel.

La répartition spatiale est de :

- 6 accidents sur la RD39, pour un trafic de 7 315 véhicules par jour, dont 220 poids lourds,
- 1 accident sur la RD115,
- 3 accidents sur voies communales (dont 2 sur la rue Foch)
- 1 hors réseau (terrain vague).

La RD39 est une voie de transit qui compte 6 accidents parmi les 11 recensés entre 1998 et 2002, dont 4 étaient situés entre les deux croisements de la RD115. C'est cette portion de la RD 39, lors de sa traversée du « centre ville », où les conflits d'usage entre transit et desserte locale paraissent les plus graves.

Dans le centre, la vitesse est limitée à 40km/heure, ce qui n'est pas conforme à la réglementation en vigueur (décret du 29 novembre 1990) ce qui peut porter à confusion les automobilistes.

#### **Dysfonctionnements constatés<sup>15</sup>**

Le trafic sur la RD39 le long de la Seine est beaucoup moins important que dans le centre, mais les cheminements piétonniers et l'accès des riverains sont rendus difficiles par la vitesse excessive induite par la configuration de la voie en ligne droite.

L'avenue Foch est également empruntée comme itinéraire d'évitement pour rejoindre Bois le Roi.

Lors de la réalisation de l'étude de trafic par la DDE en 2001, il a également été constaté que la vitesse n'était pas toujours respectée.

<sup>15</sup> Etudes de la traversée de Chartrettes, RD39, diagnostic, juin 2002, Salomon/Voisin architectes

les temps de parcours en bus sont peu compétitifs.

## **3.6. Les déplacements**

### **3.6.1. Les navettes domicile/travail : une très large prédominance de la voiture particulière**

La mobilité des actifs est assurée par un taux d'équipement en automobile élevé : 94,7% des ménages possèdent au moins une voiture, alors qu'ils ne sont que 85,3% dans le reste du département.

53% des ménages chartrettois possèdent deux voitures ou plus, 35% à l'échelle du département.

#### **Mode de transport des actifs ayant un emploi**

	%	Nombre
Pas de transport	2,3%	25
Marche à pied	3,3%	35
<b>1 Seul mode de transport :</b>	<b>82,5%</b>	<b>879</b>
- 2 roues	0,8%	2
- voiture particulière	<b>69,3%</b>	739
- transport en commun	12,3%	131
Plusieurs modes de transports	11,9%	127

Sources : INSEE, RGP 1999

La majorité des actifs ayant un emploi n'utilise qu'un seul mode de transport dans son trajet domicile-travail.

Le moyen de transport le plus utilisé reste la voiture particulière pour 69,3% des actifs (60,2% dans le département). Seuls 12,3% des actifs ayant un emploi empruntent les transports en commun. Signalons qu'une ligne vers la SNECMA intéresse particulièrement les actifs de cette société. Pour les autres destinations,

127 actifs (11, 9%) combinent plusieurs modes de transport : ils rejoignent une gare en voiture avant d'utiliser les transports en commun, Bois-le Roi ou Fontaine- le Port notamment, deux gares dans lesquelles la fréquence des trains est plus régulière qu'à Chartrettes.

Les actifs venant travailler à Chartrettes utilisent presque exclusivement leur voiture particulière (2,7% viennent en transport en commun).

### déplacements en voiture particulière.

#### 3.6.2. Les déplacements des scolaires

Le ramassage scolaire vers les collèges et lycées est effectué en bus par la société Connex Samoreau.

#### 3.6.3. Les déplacements à motifs d'achat et de loisirs

En Seine et Marne, les déplacements domicile/travail ne concernent qu'à peine 20% des motifs de déplacements, les motifs domicile/école, 15%.

Les « autres motifs » dont les loisirs, représentent 60% des déplacements. L'évolution des modes de vie et la réduction du temps de travail concourent à une accentuation de ces tendances et à l'augmentation du nombre de déplacements.

A l'échelle du département, la moyenne des déplacements tous modes confondus sur une journée, s'effectue pour 59% en voiture particulière, 26,6% en deux roues et 11,60% en transports en commun.

A Chartrettes, concernant les autres motifs de déplacements que le travail et les, études, notamment vers les équipements, vers les commerces... la configuration actuelle du maillage viaire et piétonnier, le relief de la commune et les distances, entraînent **une très forte part des**



### **3.6.4. Le transport des marchandises**

La zone d'activités de Chartrettes ainsi que le centre commercial situés au sud de la commune, nécessitent d'être régulièrement approvisionnés.

Ces pôles générateurs de trafic sont implantés dans les quartiers pavillonnaires, et ne peuvent être desservis que via la traversée du centre –ville de Chartrettes, pour les flux arrivants du nord ou via le centre de Bois le Roi pour les flux venant du sud.

Aucun de ces approvisionnements n'est effectué par le réseau ferré, ni par voies d'eau.

## **4. *Les équipements***

## **4.1. Les équipements de superstructure**

### **4.1.1. Les équipements administratifs et sociaux**

La mairie de Chartrettes est située en centre ville, les services techniques municipaux, dans la zone d'activités.

La commune de Chartrettes dispose également :

- d'un bureau de poste à côté de la mairie,
- la police municipale située dans la mairie (composée d'un seul effectif)



***La mairie de Chartrettes, mise en valeur par un traitement d'espaces publics de qualité***

La gendarmerie se trouve au Châtelet-en-Brie,

La caserne de pompiers dont dépend Chartrettes est celle de Bois-le-Roi.

En ce qui concerne la CAF, l'ANPE et la caisse primaire d'assurance maladie, les Chartrettois se rendent à Melun. Pour le Trésor Public (perception), c'est au Châtelet-en-Brie.

### **4.1.2. Les équipements sanitaires et sociaux**

#### **Maison de retraite**

La maison de retraite communale, « Résidence quiétude », structure privée, située chemin des Ormes, est médicalisée. Elle a la capacité d'accueillir 66 personnes âgées. La direction souhaite pouvoir étendre les effectifs à 73 personnes.

Cette maison de retraite est située à l'écart du secteur urbanisé en bordure de la zone d'activités et des zones inondables.



***La maison de retraite de Chartrettes, isolée dans la plaine alluviale***

## Le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS)

Le C.C.A.S. a pour vocation de venir en aide à toute personne en difficulté dans la commune de Chartrettes. Ses ressources proviennent essentiellement d'une subvention annuelle de la commune, complétée par la générosité des différents donateurs. Le CCAS met à la disposition des habitants : l'aide à domicile, le portage de repas à domicile, le service d'aide ménagère, la téléalarme, le service des bénévoles, les bons de chauffage, les aides financières ponctuelles pour personnes en difficulté.

Le CCAS est également chargé de l'ouverture et de l'instruction des dossiers d'aide sociale (aide sociale aux personnes âgées, aux personnes handicapées), des dossiers du revenu minimum d'insertion et de la délivrance des cartes améthyste et rubis donnant droit à des réductions sur le prix des transports.

Une présence du CCAS est assurée sur rendez-vous une fois par mois.

### Equipements pour la petite enfance

Chartrettes dispose d'une halte-garderie « Le bébé accueil », située rue des Ecoles. C'est une structure intercommunale, pour les enfants âgés de 2 mois à 3 ans.

Cette halte-garderie est utilisée comme crèche. Elle a une capacité de 6 berceaux. Toutefois elle dispose d'un agrément pour 12 berceaux mais l'absence de place ne permet pas à la commune d'accueillir autant d'enfants.

La halte-garderie est ouverte tous les lundis, mardis, jeudis et vendredis de 8h30 à 11h30. Pour certains jeudis, elle est ouverte de 8h30 à 16h30.

Outre cette structure, Chartrettes compte sur sa commune 10 assistantes maternelles.

La crèche familiale du Châtelet-en-Brie accueille 17 enfants de Chartrettes et une dizaine d'enfants sont accueillis sur Chartrettes même.

**La demande n'est pourtant pas satisfaite**, le taux d'activité des femmes étant très élevé.

## Les équipements périscolaires

Il existe sur la commune de Chartrettes un Centre de Loisirs sans Hébergement (CLSH) pouvant accueillir 40 enfants. Ces locaux assurent également l'accueil périscolaire. Il permet d'avoir un accueil le matin entre 7h15 et 8h30, et le soir entre 16h30 et 19h. Il est situé à proximité des écoles.

Le centre de loisirs accueille également, depuis septembre 1998, les enfants scolarisés dès la petite section de maternelle jusqu'à la cinquième, le mercredi et pendant les vacances scolaires excepté celles de Noël et au mois d'août.

Le CLSH est depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2003 transféré à la compétence de la Communauté de Communes du Pays de Seine.

## 4.1.3. Les équipements socioculturels, culturels ou de loisirs

### Les équipements socioculturels

#### Le local jeune

Le local jeune ou point jeune a été réalisé dans le cadre d'un contrat régional.

C'est un établissement intercommunal accueillant des jeunes de 11 à 17 ans de la commune de Chartrettes et des autres communes du Pays de Seine. Le local est situé à côté des écoles maternelles et primaires.

Ce lieu d'échange et de rencontre est composé de deux salles aménagées, d'une cuisine, de sanitaires et d'un jardinet avec table et bancs.

Du matériel adapté est à leur disposition :

- 1 baby foot, 1 jeu de fléchettes électronique,
- 1 table et matériel de ping-pong,
- télévision, magnétoscope, chaîne hifi,
- 2 ordinateurs avec CD Rom, 1 imprimante,
- micro ondes, réfrigérateur, plaques chauffantes,
- magazines, B.D., divers documents d'information.

Le local jeune est ouvert le mercredi, vendredi, samedi après-midi et pendant les vacances scolaires uniquement le samedi après-midi.

Des ateliers de théâtre, musique (formation d'un orchestre) sont organisés.

L'encadrement est assuré par les employés de l'intercommunalité, issus du personnel du centre de loisirs.

### L'espace multiculturel

***Cet équipement, aménagé dans l'ancienne école des filles, a fait l'objet d'une extension qui s'inscrit très bien dans le tissu***



L'espace multiculturel, rue Georges Clémenceau accueille quotidiennement 8 associations pour leurs activités artistiques et culturelles ainsi que des manifestations ponctuelles.

Une salle d'une capacité de 200 personnes et une salle de danse de 100 personnes sont mises à leur disposition.

Cet espace accueille régulièrement des manifestations culturelles : pièces de théâtre, des concerts, des débats...

### Les activités culturelles

La commune de Chartrettes compte des associations proposant diverses activités :

- L'Association de Défense et d'Animation de Chartrettes (ADAC) : elle regroupe à la fois des activités administratives, d'arts plastiques, de musique, de danse classique et d'astronomie.
  - Le Foyer Animation Loisirs (FAL) : il propose des activités de danses (jazz, éveil corporelle, rock'n'roll, danse de salon), de gymnastique, d'arts martiaux et de badminton.
  - La compagnie TIDCAT, troupe de théâtre
  - L'association Amuse Danse qui propose des ateliers de danses et de musiques traditionnelles
  - La Chorale Odyssée qui propose des cours de chant
  - L'Atelier le Mouvement des Feuilles (AMDF) qui propose des activités d'arts plastiques et de gravures sur cuivre
  - Le Cercle du Joyeux Automne (CJA) propose des jeux, lectures, rencontres et des travaux manuels
  - L'Association Sportive de Chartrettes (ASC) : équipe de basket ball
  - Tennis club de Chartrettes
  - Le club nautique de Chartrettes permettant de pratiquer le ski nautique
- Ces activités occupent soit l'espace multiculturel, soit le complexe sportif.

#### 4.1.4. Les équipements sportifs

La commune de Chartrettes dispose d'un complexe sportif, rue des Ecoles.

Ce complexe comprend :

- 1 salle de tatamis,
- 1 salle de sport
- 1 gymnase

Il y a également un terrain de basket et deux terrains de tennis situés à l'extérieur.



***Le gymnase de la commune,  
vétuste***

Pour compléter les équipements sportifs et de loisirs la commune envisage la création d'un espace de plein air au sud de la commune, (aire multisports/ de jeux pour enfants) et équipement sportif de plein air.

#### 4.1.5. Les équipements scolaires

Chartrettes est équipée d'une école maternelle et primaire. La poursuite des études au collège, lycée et au niveau supérieur nécessite de quitter la commune. L'enseignement secondaire est assuré au collège de Bois-le-Roi et aux lycées d'enseignement général et technique à Fontainebleau.

##### L'école maternelle

L'école maternelle est située rue des Ecoles. Elle accueille 108 enfants répartis en 4 classes et encadrés par 4 professeurs des écoles.

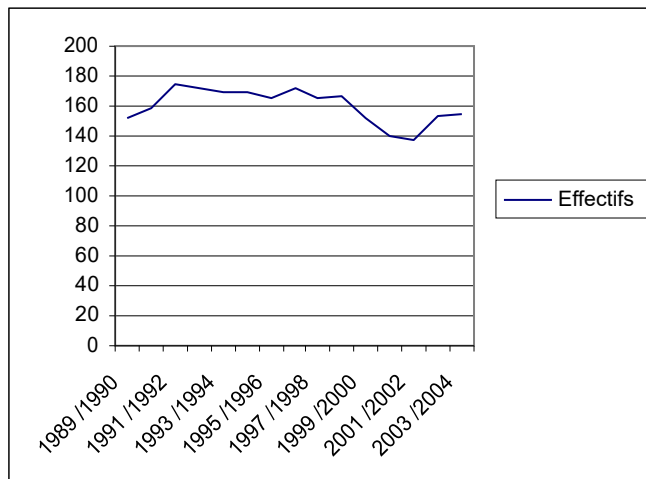
##### L'école primaire

L'école primaire est située rue des Ecoles, à côté de l'école maternelle et compte 155 élèves à la rentrée de l'année scolaire 2003/2004. Cet effectif est en régression depuis 1990 mais depuis les années 2000, les effectifs progressent de nouveau lentement.

**Effectifs de l'école primaire de 1989 à 2004**

	1989/1990	1990/1991	1991/1992	1992/1993	1993/1994	1994/1995	1995/1996	1996/1997	1997/1998	1998/1999	1999/2000	2000/2001	2001/2002	2002/2003	2003/2004
Effectifs	152	159	175	172	170	169	166	172	166	167	152	140	138	153	155

Source : commune de Chartrettes



Sources : commune de Chartrettes

A la rentrée 2004, 1 classe supplémentaire est ouverte, ce qui portera le nombre de classe à 7 et l'école accueillera environ 165 enfants.

**La restauration scolaire**

Chartrettes dispose d'un restaurant scolaire qui accueille tous les enfants de la maternelle au primaire.

Le restaurant scolaire a une capacité d'environ 75 places mais son fonctionnement sous forme de self-service permet d'exercer une rotation et d'accueillir ainsi environ 150 rationnaires.

**La pratique sportive**

La pratique sportive est organisée sur le complexe sportif, située à proximité du groupe scolaire.

Les enfants y accèdent à pied en toute sécurité.



### 4.1.6. Les équipements et services liés au tourisme et loisirs



#### Activité nautique

Présence d'une base nautique : port de plaisance de 30 bateaux, bassin de vitesse de 1km et tremplin de ski. Le port de plaisance est relié au bourg par une passerelle.

#### Structure d'accueil touristique sur Chartrettes

La commune de Chartrettes possède deux offres de chambres d'hôtes et un hôtel. L'hôtel, deux étoiles, du Manoir est situé rue Clémenceau au cœur du centre-ville.

## 4.2. Les réseaux

### a) Eau potable

Le captage communal est situé dans le bourg sur la RD115, juste en contre-bas de la ligne SNCF. Cet ouvrage est profond de 16,10m. C'est un puits de 1,5m de large.

Le captage d'eau potable de la commune de Chartrettes est équipé de deux pompes d'un débit de 80 m<sup>3</sup>/h. Il est actuellement exploité à 60 m<sup>3</sup>/h en fonction des besoins actuels.

La production moyenne annuelle est de l'ordre de 170 000 m<sup>3</sup>. La consommation journalière moyenne est de l'ordre de 385 m<sup>3</sup>/j. La période de consommation de pointe se situe au mois d'août (arrosage), c'est à dire le mois où les précipitations sont les plus faibles.

L'eau puisée est stockée dans un château d'eau de 1 500 m<sup>3</sup> situé en partie haute du bourg.

Le réseau de distribution est quant à lui composé d'une canalisation de 250 mm de diamètre reliant le château d'eau au bourg de Chartrettes et de canalisations de diamètre variable, d'une longueur totale de 24 kilomètres environ desservant l'ensemble du bourg.

Selon les prélèvements régulièrement effectués par la DDASS et la société des eaux de Melun, la qualité de l'eau distribuée est conforme aux normes en vigueur.

### **b) Assainissement : eaux usées et pluviales**

Chartrettes appartient au Syndicat Intercommunal regroupant les communes de Bois-le-Roi, Fontaine-le-Port et Chartrettes.

Ces communes sont sillonnées par 68 376 ml de réseaux dont :

- 30 193 en unitaire,
- 23 395 en séparatif eaux usées,
- 14 788 en séparatif eaux pluviales.

De plus, le réseau comprend :

- 12 postes de relèvement ou de refoulement,
- 13 déversoirs d'orages,
- 2 bassins de dessablement.

Sur Chartrettes, le réseau est essentiellement de type unitaire et dessert la majeure partie des secteurs urbanisés de Chartrettes sauf les sept secteurs suivants :

- rue de la cave/ Grande Prairie / Pas du Vau
- Rue Georges Clémenceau
- Rue du Jard
- Rue des Sablons
- Rue du Buisson / Vivier
- La fromagerie
- La Renardière

Les eaux collectées sont traitées par une station d'épuration, construite en 1976, de type boues activées avec stabilisation aérobie. Elle est située sur la commune de Bois-le-Roi. Cette station d'épuration actuelle du syndicat intercommunal d'assainissement, de capacité de 10800 recalculés à 4250 équivalents habitants reçoit une charge polluante journalière très diluée par des eaux claires parasites permanentes et des eaux claires météoritiques par temps de pluie.

Sa capacité est insuffisante.

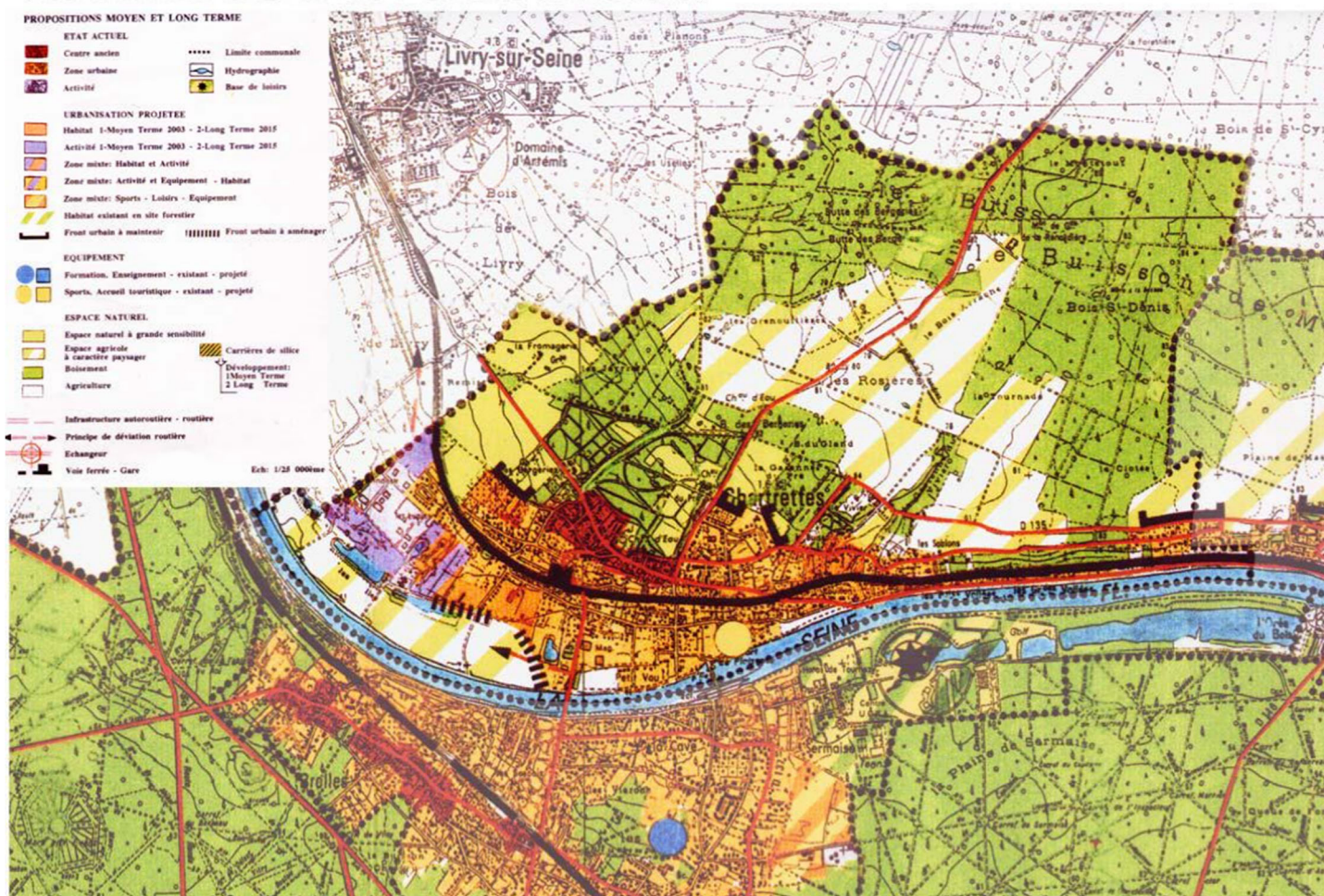
Une nouvelle station d'épuration va être réalisée sur le territoire de Chartrettes en limite sud ouest (parcelle cadastrale 28).

Ce terrain, entouré par l'espace naturel sensible du département, n'est pas situé à en zone inondable du PPRI. Le milieu récepteur de cette station d'épuration sera la Seine dont l'objectif de qualité est 1B.

## **5. *Prévisions et besoins***

Le **Schéma directeur de la région Ile-de-France** approuvé le 26 avril 1994, prévoit sur Chartrettes une extension de l'urbanisation, en limite du Parc de Livry et de la zone d'activités, soit environ une surface de 60 ha. Ainsi, à l'échéance 2015, 60% de ces espaces devront être ouverts à l'urbanisation.

## Schéma Directeur de Fontainebleau (extrait)



La commune est incluse dans le périmètre du **schéma directeur local de Fontainebleau**, approuvé le 4 juin 2004. Ce schéma directeur couvre 31 communes situées dans un cadre naturel riche et sensible autour du site de la forêt de Fontainebleau et de la vallée de la Seine.

Les 31 communes de l'aire du Schéma Directeur de Fontainebleau ont pris conscience de la nécessité de conserver un développement modéré afin de requalifier les espaces urbains et de mieux gérer les équipements.

Parmi ces 31 communes, seules 5 communes, dont Chartrettes, ont des capacités de développement en dehors des zones déjà urbanisées.

Le schéma directeur prévoit sur Chartrettes des zones d'extension pour l'activité et l'habitat.

## 5.1. Les prévisions économiques

Le rythme de progression démographique étant plus rapide que celui des activités, le taux d'emploi sur la commune de Chartrettes a tendance à diminuer. Il était en 1999 à 0,43 alors que les objectifs du Schéma directeur de Fontainebleau font apparaître un taux d'emploi de 0,73 en 2015.

A l'échelle du Schéma directeur de Fontainebleau, Chartrettes est une des rares communes à présenter des espaces à urbaniser et sur laquelle un développement des zones d'activités est prévu, en prolongement de la zone d'activités existante.

Compte tenu de l'enclavement de la zone, et la proximité des quartiers pavillonnaires, les objectifs communaux sont plutôt l'accueil d'entreprises tertiaires, peu polluantes et qui ne nécessitent pas de trafic routier lourd.

## 5.2. Les prévisions démographiques

Il est prévu un taux de croissance sur l'ensemble de l'aire du Schéma directeur local de **0,4% annuel entre 1990 et 2003 et un taux de croissance de 0,3% annuel entre 2003 et 2015.**

Selon ces prévisions, le nombre d'habitants devait atteindre à Chartrettes en 2015, 2300 habitants, or la population totale estimée en 2004 atteint déjà 2500 habitants.

Les prévisions du schéma directeur ont donc été sous-estimées, mais ces taux de croissance prévisionnels concernent l'ensemble de l'aire du schéma directeur dont très peu de communes ont de réelles capacités d'extension. Chartrettes présente la particularité d'avoir des zones d'extension : elle compte une trentaine d'hectare qui doit être ouvert à l'urbanisation d'ici 2015.

Les extensions nouvelles de la commune devront donc être très modérées : les prévisions démographiques de la commune de Chartrettes étaient fixées à 3 000 habitants à terme du POS approuvé en 1993. Aujourd'hui compte tenu du faible développement économique et afin de ne pas aggraver la chute du taux d'emplois, ces prévisions sont revues à la baisse : **le nombre d'habitants devra atteindre au maximum 2800 en 2015.**

## **5.3. Les besoins répertoriés**

Le diagnostic révèle sur la commune de Chartrettes des besoins en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et services publics communaux et intercommunaux.

Le rythme de progression démographique modéré programmé dans le présent PLU (<1%/an), il n'y aura pas de besoins nouveaux engendrés par une arrivée des nouvelles populations.

### **5.3.1. Les besoins en matière de développement économique**

Chartrettes connaît un rythme de progression du nombre d'habitants plus rapide que le nombre d'emploi. Aussi, dans le cadre d'un développement équilibré du territoire, il convient de favoriser le développement d'activités économiques.

**Dans la zone d'activités existante**, les besoins qui se font ressentir sont :

- Améliorer l'accessibilité de la zone d'activités
- Requalifier les espaces publics afin de donner une meilleure image et la rendre plus attractive, traitement qualitatif des espaces publics, valorisation des espaces alentours...
- Attirer des activités économiques afin de créer un potentiel d'emplois variés



**Le secteur commercial** est porté essentiellement par le pôle en entrée de ville, les commerces de proximité dans le centre-ville sont de plus en plus rares. Les besoins qui se font ressentir sont :

- Revaloriser les commerces situés dans le bourg afin de redonner une dynamique au centre ville et développer le commerce de proximité
- Améliorer le traitement paysager des espaces autour de la zone commerciale de l'entrée de ville

Enfin, même si **l'activité agricole** est devenue marginale en terme de retombées économiques à Chartrettes, le maintien de cette activité reste primordial en terme de préservation des paysages, gestion des franges boisées...

Par ailleurs, profitant du site privilégié de la commune, il existe des potentialités de développement **d'un projet touristique et de loisirs** mettant en valeur toutes les potentialités du pays de Fontainebleau : invitation à la promenade le long de la Seine et dans les bourgs, mise en valeur des sports d'eau.

### 5.3.2. Les besoins en matière d'aménagement de l'espace

Principalement en pavillonnaire, l'urbanisation de Chartrettes est très étendue, en frange des espaces naturels de grande qualité, la zone d'activités est enclavée, la centralité qui s'étiolle est peu identifiable...

Il convient aujourd'hui de :

- Limiter l'étalement de l'urbanisation et améliorer le fonctionnement
- Protéger et mettre en valeur les paysages urbains et notamment les entrées de ville, les paysages naturels et le patrimoine
- Renforcer la centralité de la commune

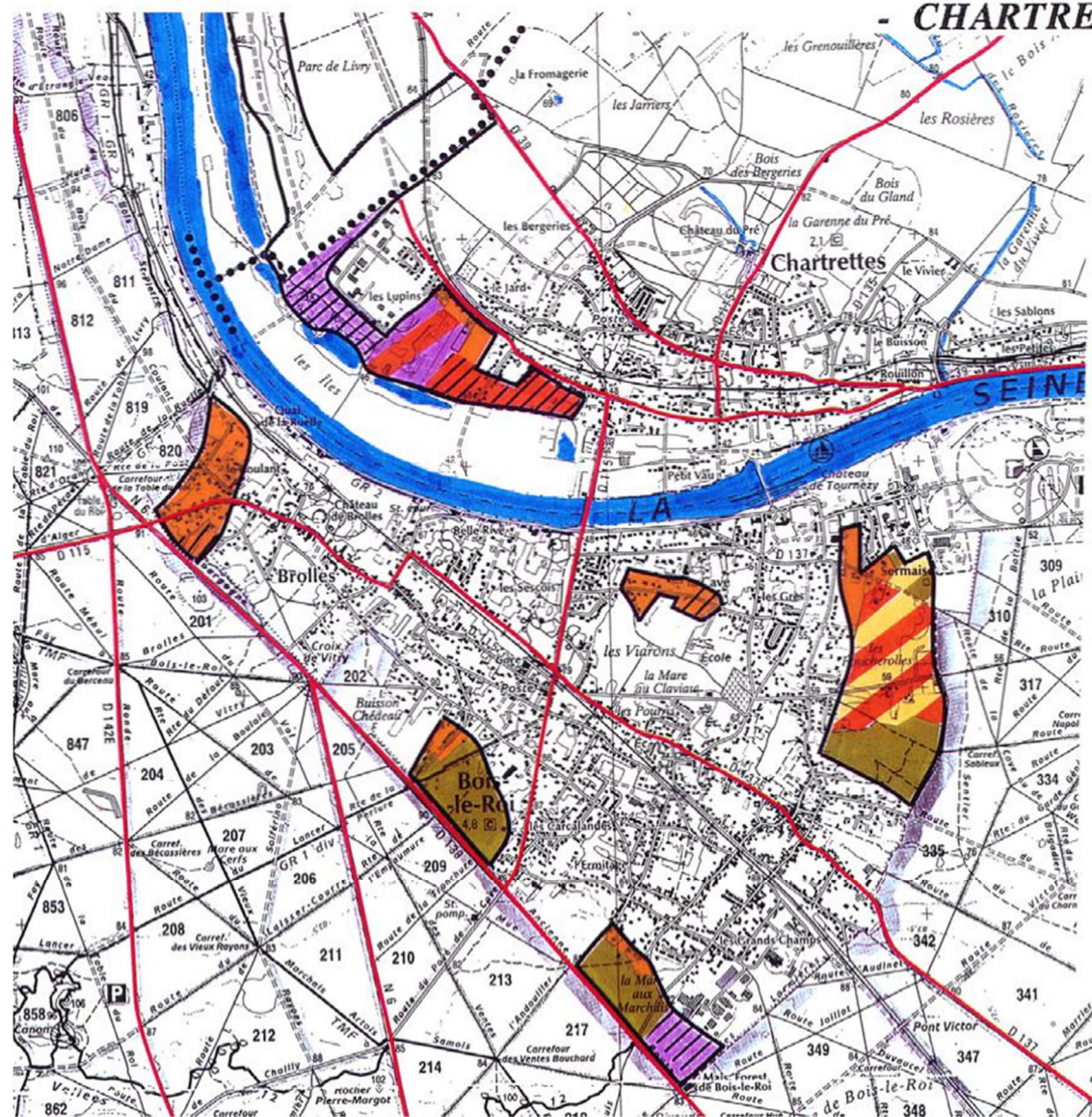
- Maîtriser le développement de zone d'activités et de secteurs d'habitat

Le schéma directeur de Fontainebleau identifie les secteurs de développement futurs en compatibilité avec le schéma directeur de la région Ile-de-France, comme présentés page suivante.













## Plan N° 24 Utilisation des zones à urbaniser du SDRIF - CHARTRETTES - BOIS-LE-ROI

(extrait du schéma directeur  
de Fontainebleau)



### UTILISATION DES ZONES A URBANISER DU SCHEMA DIRECTEUR REGIONAL

-  Limite du secteur d'urbanisation
-  Secteur déjà urbanisé  
zone urbaine
-  Activité
-  Secteur à urbaniser  
Habitat
-  Activité
-  Mixte habitat et activité
-  Mixte sports-loisirs-équipement
-  Espace naturel à préserver  
Espace agricole à caractère paysager
-  Boisement
-  Agriculture

### 5.3.3. Les besoins en matière d'équilibre social de l'habitat

Chartrettes possède un parc de logements trop peu diversifié pour créer les conditions suffisantes au renouvellement de la population et à la mixité sociale de l'habitat.

Pour estimer les besoins futurs en logements, dans un premier temps, il convient de faire un calcul théorique qui détermine le nombre de logements à construire chaque année pour maintenir le chiffre de la population.

Dans un second temps, il est alors possible d'estimer les besoins en logements, en fonction des objectifs de croissance de population et de diversité de l'habitat fixés par la commune en relation avec les contraintes supracommunales.

#### Les besoins théoriques de logements selon les hypothèses d'évolution démographique

Le calcul dit du « point mort » permet de définir les besoins théoriques en construction de logements qui tiendrait compte à la fois :

- du renouvellement du parc, c'est à dire les besoins en logement destinés à **compenser la disparition ou le renouvellement du parc ancien** (changement d'affectation, destruction...),

Ce facteur est relativement modeste sur la commune de Chartrettes, le parc étant généralement en bon état, il y a peu de destruction reconstruction,

- de l'évolution **du nombre de logements vacants et des résidences secondaires**,

A Chartrettes, le nombre de résidences secondaires diminue entre chaque recensement ce qui fait augmenter le nombre de résidences principales

- **Le desserrement familial**, c'est à dire l'impact de la baisse du nombre d'habitants par ménage. Les ménages étant de plus en plus petits, il est nécessaire de disposer de plus de logements pour accueillir le même nombre d'habitants.

A Chartrettes, la taille des ménages est déjà relativement faible (2,7) et s'apparente à la taille des ménages moyenne sur le reste du canton et de l'arrondissement....Elle devrait diminuer encore, pour atteindre 2,5 en 2015 (comme sur l'ensemble du département).

#### Effet démographique des logements construits entre 90 et 99

CHARTRETTES	1990	1999	90-99
population sans double compte	2 114	2391	277
taux d'occupation	2,8	2,7	-0,10
Population des RP	2050*	2328	278,00
RP	755	874	119,00
RS et RO	153	92	-61,00
LV	56	50	-6,00
parc total	964	1016	52,00
logements construits			100
renouvellement (=log 90+ log construits - log 99)			48
variation RS - LV			-67,00
desserrement (=pop RP 90/ taux d'occupation 99 - RP 90)			4
point mort			-15
effets démographiques des logements construits			115

La population des résidences principales a augmenté de 278 personnes entre 1990 et 1999. 115 personnes ont été accueillies dans des logements neufs, les autres dans les résidences secondaires transformées en résidences principales.

L'objectif démographique de 2800 habitants maximum en 2015 (avec l'hypothèse d'une taille des ménages de 2,5), conduirait à un parc théorique de 1120

logements sur la commune, soit une progression de 246 logements par rapport à 1999.

Si le rythme de mutation des résidences secondaires en résidences principales se maintient, le parc de logements de Chartrettes compterait environ 60 nouvelles résidences principales sans construction neuve.

Les besoins en logements à l'horizon 2015 seraient de 186 logements.

Depuis le recensement de 1999, il a été réalisé environ 10 logements par an, soit environ 50 logements, auquel il faut ajouter les 35 logements prévus dans la Z.A.C. des Sérands. Il resterait environ 100 logements à réaliser.

**Pour atteindre 1120 logements, le rythme de progression devrait être environ de 10 logements par an entre 2005 et 2015, soit le maintien du rythme actuel.**

### **La recherche d'une mixité sociale**

Afin de compenser le déséquilibre constaté en matière de diversité de l'habitat, les logements à construire pour atteindre les objectifs démographiques (135 logements d'ici 2015), devront offrir une gamme plus large et proposer des nouveaux types d'habitat.

Aussi, il conviendrait de :

- Diversifier le parc de logements en augmentant le nombre de logements dans le parc locatif privé et social
- Diversifier l'offre de logement de moyenne et petite de taille pour accueillir une population plus variée

### **5.3.4. Les besoins en matière d'environnement**

Le développement de la commune doit respecter les préoccupations d'environnement

- Préserver le captage d'eau potable
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel afin de conserver un cadre de vie de qualité
- Prévenir contre les risques naturels prévisibles et limiter leurs impacts par des mesures de protection en conformité avec le PPRI
- Préserver la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol
- Préserver le patrimoine forestier et en particulier les boisements appartenant à des entités de plus de 100 ha, en interdisant toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres de la lisière, en dehors des sites urbains déjà constitués.
- Prendre en compte les périmètres de d'exploitation des mines d'hydrocarbures

### **5.3.5. Les besoins en matière de transports**

La problématique des déplacements se révèle à Chartrettes un point sensible : le trafic de transit est dense, le site contraint le développement d'un réseau viaire suffisant entre les quartiers, l'urbanisation est trop étalée pour des déplacements quotidiens en mode doux, il n'existe pas d'aménagement spécifique pour les cycles, la gare accueille peu de train et la desserte en transports en commun est peu performante...

Les principaux besoins sont :

#### **Desserte viaire :**

- Maîtriser le trafic dans le bourg
- Améliorer l'accessibilité de la zone d'activités,

En particulier, l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones devra s'accompagner d'une analyse des déplacements aussi bien pour les personnes que pour les marchandises de sa desserte.

Il conviendrait d'étudier les potentialités offertes par la présence de la voie ferrée à proximité immédiate de la zone d'activités.

- Gestion du trafic de transit au cœur du village, maîtrise de la vitesse
- Développement du maillage viaire

#### **Sécurité routière :**

- Prendre en compte la sécurité lors de l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser (choix des zones, modalités de déplacements offertes, conditions de fluidités induites...)
- Sécuriser la circulation au sein du bourg (RD39, RD115, RD135) par la maîtrise de la vitesse des véhicules et par la prise en compte de la sécurité des riverains et des usagers de la voirie (problème du transit des camions par le bourg qui se rendent à la zone d'activités)

#### **Transport en commun :**

- Mieux utiliser la desserte ferroviaire (présence de la gare sous utilisée par la population en raison de la faiblesse du nombre de passages de trains)

#### **Circulation douce :**

- Favoriser le développement des circulations douces par la création d'un maillage piétonnier
- Préserver le réseau de sentiers ruraux existant dans le bourg
- Création d'un maillage cyclable pour les cyclotouristes

### **5.3.6. Les besoins en matière d'équipements et de services publics communaux et intercommunaux**

Le rythme de progression démographique prévu dans le cadre de ce PLU n'entraînera pas des besoins en équipements supplémentaires.

Il s'agit plutôt d'adapter ou de requalifier les équipements existants ou créer des équipements de plein-air, besoin qui de fait sentir pour satisfaire la population actuelle :

- Création d'un équipement sportif de plein air
- Requalification ou reconstruction du gymnase

Les équipements liés à la petite enfance et à la jeunesse vont être appréhendés à l'échelle de l'intercommunalité afin de mieux satisfaire les besoins dans les meilleurs coûts.

---

**3<sup>ème</sup> partie : LES CHOIX  
RETENUS POUR  
L'ELABORATION DU  
PLU**

# 1. Les choix retenus pour établir le PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est l'expression des orientations du projet communal. Il a été établi en fonction des prévisions économiques et démographiques, des besoins répertoriés dans le diagnostic et dans le respect des principes suivants, garants d'un développement durable du territoire :

- « **L'équilibre** entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable. »
- « **La diversité** des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisante pour la satisfaction sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux. »

- « Une **utilisation économe et équilibrée** des **espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux**, 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, sites, et paysages naturels, ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. » (art. L 121-1 du code de l'urbanisme).

Au regard de ces principes généraux, 4 grandes orientations structurent le projet communal :

- **Préserver l'environnement et les grands paysages**
- **Assurer un développement harmonieux pour une ville cohérente et durable**
- **Développer la mixité de l'habitat pour une ville solidaire et qui se renouvelle**
- **Faciliter la mobilité des biens et des personnes**



## **1.1. Préserver l'environnement et les grands paysages**

---

Le premier enjeu qui apparaît sur le territoire de Chartrettes est avant tout de préserver et mettre en valeur les atouts de son site, pour le bien des habitants et des visiteurs, mais aussi pour s'inscrire dans une logique qui dépasse largement le territoire communal et qui vise à préserver les sites majeurs que constituent la vallée de la Seine et la Forêt de Fontainebleau.

Le projet de la commune affirme donc la richesse du territoire communal et vise à une protection renforcée des vastes espaces naturels, des milieux écologiques, de la qualité des sites et des paysages, des perspectives visuelles...

Contre les nuisances et les risques naturels, les orientations du PADD visent à respecter les réglementations en vigueur avec une attention particulière à la protection de la qualité de l'eau (poursuite de la collecte des eaux usées, limiter le ruissellement, poursuite de l'amélioration de la qualité des réseaux...).

## **1.2. Assurer un développement urbain harmonieux pour une ville cohérente et durable**

---

Le diagnostic de Chartrettes révèle certains dysfonctionnements : l'étalement de la centralité lié à un étalement urbain sur tout le coteau de la Seine, un parc de logement trop homogène et une diminution progressive du taux d'emplois, des flux de transit qui se mêlent aux circulations locales et surchargent les voies...

Face à ce constat et aux prévisions du Schéma directeur de Fontainebleau qui prévoit un développement de Chartrettes même modéré, le projet de la commune vise un développement urbain concentré à l'intérieur des limites actuelles de l'urbanisation afin de ne pas porter atteinte à l'intégrité des grandes entités naturelles et à préserver les paysages.

Ainsi, les orientations d'aménagements retenues en matière de développement modéré se justifient par :

- limiter l'étalement de l'urbanisation et la contraindre à l'intérieur des espaces déjà urbanisés et desservis
- renforcer la centralité par des potentialités d'occupation des sols qui peuvent prendre un caractère plus « urbain » autour des équipements, que dans les autres secteurs de la commune, dans lesquels les urbanisations seront moins denses.

Les orientations du PLU visent également à renforcer la diversité des fonctions urbaines. Il est vrai que le Schéma directeur encourage le développement d'activités dans la zone prévue à cet effet. C'est pourquoi, les orientations du PLU permettent une extension de cette zone d'activités. Néanmoins, les conditions actuelles de sa desserte portent préjudice à un développement important.

Les orientations du PLU visent plutôt à encourager le développement de micro-activités (professions libérales par exemple) et activités de commerces et services compatibles avec la vie locale, à l'intérieur des tissus urbains.

Ces orientations sont compatibles avec le schéma directeur de Fontainebleau qui prévoit que :

- « *Chaque commune doit prendre conscience de la nécessité de :*
- *Abandonner tout développement d'habitat, avant pleinement les potentialités du périmètre urbanisé et desservi,*
  - *Favoriser toute possibilité de création d'emploi, notamment dans les tissus existants*

### 1.2.1. Préserver la qualité des paysages urbains

Le diagnostic identifie sur Chartrettes une richesse patrimoniale et urbaine que le PLU vise à préserver.

Notamment, les orientations retenues pour le présent PLU encouragent la préservation des continuités urbaines dans les secteurs les plus anciens de la commune, obligent la préservation des murs en pierre existant, favorisent l'homogénéité et l'harmonie des volumes, des coloris et des clôtures tout en encourageant l'architecture contemporaine. De plus, le PLU protège, au titre du paysage, article L 123-1-7° du code de l'urbanisme, les éléments patrimoniaux notables, caractéristiques de l'architecture éclectique de la fin du XIXème et début du XXème siècle de Chartrettes :

- Rue Georges Clémenceau n° 4, 8, 27, 33, 50, 54, 56, 58, 68, 68bis
- Place de l'Eglise n° 1 et 3 ; rue Edouard Brigeon n°3
- Avenue du Général de Gaulle n° 2, 12, 17, 26, 38, 39, 42, 43, 45
- Quai du Général Leclerc n° 5, 7, 9, 51, 53, 63
- Rue Foch n° 1, 3, 15, 26, 79, 91
- Rue du Buisson n°7, 12 et rue Gallieni n° 50

Les parcs et espaces verts des propriétés participent également à la qualité du paysage urbain, c'est pourquoi le PLU protège les plus remarquables au titre de l'article L 123-1-7°, au lieu dit « La Jauvarderie », « Le Jard », ainsi que les parcs

de certaines propriétés également protégées ci-dessus, pour leur qualité architecturale.



9 quai du Général Leclerc



12 avenue du Général de Gaulle



45 avenue du Général de Gaulle



63 quai du Général Leclerc

Les entrées de ville, qui ont été préservées jusque là seront protégées des développements urbains. Le PADD prévoit seulement une requalification de l'entrée sud, à la sortie du pont sur la Seine.

Afin de mettre en valeur certains secteurs moins qualitatifs, le PLU prévoit d'encourager un paysagement, notamment pour valoriser les interfaces entre zones d'activités et commerciales et quartiers d'habitat.

### 1.2.2. Assurer un développement modéré de l'urbanisation

Les orientations d'aménagement s'appuient sur les besoins identifiés dans le diagnostic, les prévisions démographiques et les contraintes supracommunales. Le projet communal a identifié les potentialités résiduelles en zones urbaines, (qui sont faibles) avant d'ouvrir à l'urbanisation des secteurs nouveaux : l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser permettra un développement modéré de l'urbanisation, dans le maintien du rythme de construction constaté ces dernières années.

### 1.2.3. Affirmer la centralité

A Chartrettes, ce périmètre intéresse le centre, autour de la mairie et les fermes qui ont formés des hameaux repérables par leur typologie particulière au sein du tissu pavillonnaire.

La volonté est de rendre identifiable un centre-ville étendu aux tissus anciens, afin de renforcer la typologie urbaine originelle du bourg. Cette réorganisation urbaine, qui se fera au fil du temps, des opportunités foncières, de la volonté des propriétaires... permettra également de renforcer l'attractivité des commerces du centre-ville.

### 1.2.4. Ancrer les équipements dans la vie locale

Parce qu'ils participent à la vie locale et à l'animation urbaine, les équipements publics sont un facteur important pour la qualité de vie d'une commune.

Le projet communal vise au maintien des équipements existants, ce qui nécessite un renouvellement de la population suffisant pour garantir un fonctionnement cohérent des équipements, notamment ceux destinés à l'enfance et à la petite enfance.

L'offre sera notamment améliorée en ce qui concerne la pratique sportive et de loisirs avec la requalification du gymnase et la réalisation d'une aire de jeux de plein air.

### 1.2.5. Développer l'offre d'emplois

La commune voit son taux d'emploi régresser puisque la population augmente plus vite que le nombre d'emplois. Dans ce secteur très résidentiel de la Seine et Marne, le maintien de l'offre économique paraît toutefois primordial pour préserver la mixité urbaine et fonctionnelle de ce type de commune.

Conformément aux directives du Schéma directeur de Fontainebleau, la commune cherche à encourager son développement économique par l'extension de la zone d'activités existante et la confortation des commerces, dans le secteur commercial à l'entrée sud de Chartrettes mais aussi, en centre ville afin d'améliorer l'animation urbaine et la mixité fonctionnelle...

## 1.3. Développer la mixité sociale de l'habitat pour une ville solidaire qui se renouvelle

Afin de garantir la cohésion sociale, la diversité des populations au sein de la commune, l'habitat doit être plus diversifié sur Chartrettes.

Les orientations proposées dans le projet de développement de la commune visent à diversifier l'offre (logement pavillonnaire, réhabilitation, petits collectifs en location privé ou accession...) afin de l'adapter à une population plus hétérogène, facteur important du renouvellement des générations.

## 1.4. Faciliter la mobilité

Afin d'être compatible avec le Plan de Déplacements Urbains de la région Ile-de-France mais aussi dans un véritable souci de développement durable, le projet de la commune vise à une diversification des modes de déplacements.

### 1.4.1. Améliorer la desserte locale

Le projet communal vise à développer les liaisons viaires à l'intérieur des zones urbanisées et à favoriser la création de liaisons lors de la réalisation de voies nouvelles.

Ces orientations encouragent le développement de voies reliées les unes aux autres afin d'éviter les voies en impasse, qui contraignent la fluidité des circulations et obligent tous les véhicules à se concentrer sur les mêmes axes.

### 1.4.2. Limiter la circulation de transit et la vitesse sur la RD39 et la RD115 en traversée de Chartrettes

Le projet propose de sortir la circulation de transit du bourg par la création d'une voirie nouvelle sur les tracés des chemins ruraux.

Avant que cette voirie puisse voir le jour, le projet vise à un réaménagement des espaces publics, afin de contrôler la vitesse et signifier l'entrée dans le bourg, notamment au droit du croisement entre RD39 et RD115.

### 1.4.3. Favoriser la circulation en mode doux

Le projet prévoit d'améliorer le confort et la sécurité des piétons sur les axes routiers très empruntés.

Les sentes, identifiées comme patrimoine vernaculaire de Chartrettes, seront préservées et complétées.

Ces mesures visent à encourager le développement des modes doux, modes de circulation les moins polluants.

### 1.4.4. Compléter le réseau de promenade

Cette mesure vise à développer une liaison entre le sentier de Grande Randonnée qui traverse la commune et le futur Parc de Livry, classé en Espace Naturel

Sensible. Cette liaison permettra de mettre en valeur les espaces naturels de la commune et l'ensemble des bords de Seine.

### 1.4.5. Favoriser les déplacements en transports en commun

La desserte ferrée est bonne dans ce secteur de la Seine et Marne, mais l'essentiel des déplacements vers les gares se fait en voiture particulière. La gare de Chartrettes est peu fréquentée.

Conformément aux directives nationales et aux dispositions du PDU d'Ile-de-France, ce mode de transport doit être conforté. Cependant, en milieu périurbain comme celui de Chartrettes, l'échelle de réflexion de développement de transports en commun ne peut être qu'élargie à plusieurs communes, à l'échelle d'un bassin de vie.

Des réflexions viennent d'être engagées à l'échelle du territoire du schéma directeur de Fontainebleau dans le cadre de la réalisation du Plan local de déplacement.

### 1.4.6. Faciliter le transport de marchandises

Le projet de la commune, notamment par la réalisation de la Z.A.C. des Sérands va permettre d'améliorer la desserte de la zone d'activités mais l'utilisation du rail et du fleuve pourrait constituer un atout important vers une alternative pour lutter contre le développement des livraisons par la route.

### 1.4.7. Réguler l'offre de stationnement

La politique communale vise à améliorer l'offre de stationnements dans le centre-ville pour les voitures et les cycles afin de faciliter l'usage et l'accessibilité des équipements publics et commerces.

## 2. Les choix retenus pour la délimitation des zones

Les documents graphiques du PLU de Chartrettes sont au nombre de 2 :

- Un premier plan, réalisé à l'échelle 1/5000 présente l'ensemble du territoire communal et le zonage retenu pour les zones boisées et agricoles du plateau.
- Le second plan, réalisé à l'échelle 1/2000 présente le zonage retenu pour les secteurs urbanisés de Chartrettes.

Figurent sur ces plans :

- Le zonage
- Les éléments visés aux articles R123-11 et R123-12 du code de l'urbanisme, s'il y a lieu
- Les éléments obligatoires énumérés à l'article L123-3 du code de l'urbanisme dans la Z.A.C. des Sérands

Le P.L.U de Chartrettes repère des zones urbaines (U), des zones à urbaniser (AU), des zones naturelles et forestières (N) et des zones agricoles (A).

### 2.1. Les zones urbaines

Les zones urbaines, dites zones U, sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les différentes zones urbaines du document d'urbanisme ont été délimitées au regard de l'analyse de la morphologie des tissus existants et en devenir.

Les zones urbaines, dites zone U, sont au nombre de 5.

► **La zone UA correspondant aux secteurs originels de l'urbanisation de la commune et leurs extensions immédiates, identifiés comme centre-ville.**

L'urbanisation originelle de la commune de Chartrettes est caractérisée par un petit noyau villageois le long de la RD39 et de plusieurs groupements de fermes constituant des « hameaux dispersés » sur un territoire très rural.

De grandes propriétés, de la Renaissance à la fin du XXème siècle sont venues peu à peu combler ces interstices entre les noyaux villageois dispersés.

Il en résulte aujourd'hui un bourg très étalé qui peine à affirmer sa centralité.

La zone UA réunit, afin de renforcer la centralité communale, les noyaux villageois issus des premières urbanisations et les grandes propriétés dont les murs en alignement sur la voie confèrent un caractère très urbain. Le périmètre de ce secteur est étendu pour permettre le développement du bourg homogène et continu dans le respect des caractéristiques urbaines et architecturales originelles.

La zone UA comprend un périmètre qui s'étale de l'entrée Est de la commune (la Bagatelle) jusqu'au croisement de la RD39 et de la voie ferrée. Elle comprend donc une longue bande peu épaisse de part et d'autre de la voie principale de la commune.

Elle comprend aussi les constructions anciennes du secteur du Buisson et des Monperthuis, sur la route de Fontaine le Port.

La délimitation de cette zone UA résulte de la volonté de conforter la typologie villageoise qui privilégie, une certaine densité, un alignement sur rue des constructions ou la réalisation de murs de clôture, une certaine densité urbaine porteuse de « centralité ».

La zone UA donne des droits à construire importants dans des tissus déjà urbanisés, ce qui permet :

- de conforter l'offre en logements sans consommer des espaces naturels,
- d'encourager la présence des habitants au plus près des lieux de vie (école, commerces de proximité, espaces culturels et associatifs...) afin de limiter les déplacements motorisés.

Conformément aux principes généraux de la loi SRU, le PLU, par la délimitation de cette zone UA, privilégie le renouvellement urbain et la restructuration des îlots, plutôt que l'étalement de l'urbanisation.

**► La zone UB correspond aux extensions du tissu urbain, d'abord sous forme de résidences secondaires, puis, depuis les années 1950 sous forme de pavillons de conceptions très hétérogènes.**

La zone UB comprend surtout des secteurs d'habitat pavillonnaire dont l'époque de réalisation varie du milieu du XX<sup>ème</sup> siècle à nos jours, mais, pour des raisons de mixité fonctionnelle, elle est aussi affectée aux équipements, commerces et services.

D'une morphologie fondamentalement différente de la zone UA, le bâti est, dans la plupart des cas, construit en retrait de l'espace public et au milieu de la parcelle, ou en limite d'une des limites séparatives du terrain.

La densité des constructions est beaucoup moins importante qu'en UA.

**► La zone UC correspondant au coteau de la Seine, qui domine la forêt de Fontainebleau, de la ligne de crête jusqu'au fleuve**

Le coteau est un secteur de la commune qui présente des caractéristiques paysagères remarquables que le PLU vise à préserver des nouvelles urbanisations. Il distingue un sous-secteur UCi qui correspond aux zones inondables du PPRI.

**► La zone UX correspondant à la zone d'activités de Chartrettes**

C'est le périmètre de la zone d'activités. Elle se situe à l'extrémité Est du territoire communale, en limite de la commune de Livry-sur-Seine.

Elle comprend des établissements et constructions à destination industrielle, artisanale, et d'entrepôts.

**► La zone UE correspondant au secteur d'extension envisagé à destination d'équipements publics**

Cette zone correspond aux emprises foncières aujourd'hui vierges à proximité de la voie ferrée et de la gare de Chartrettes.

Ces espaces font l'objet d'un zonage spécifique qui s'explique par le fait qu'en raison de la proximité de la voie ferrée et des nuisances qu'elle engendre, le développement d'habitat n'est pas souhaitable. En revanche, en raison de la proximité de la voie ferrée et de la gare, ils pourraient accueillir des équipements si les besoins s'en font ressentir.

**► La zone US correspondant à une zone proche de la ZAC des Sérands destinée à recevoir des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

Cette zone a pour vocation d'accueillir des équipements publics ou d'intérêt collectif ainsi que des constructions à destination d'habitation, de bureau à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des constructions à destination de commerces à condition qu'elles soient liées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



## **2.2. Les zones d'urbanisation futures**

Ces zones sont les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation dans un futur plus ou moins proche, selon les besoins.

De façon à pouvoir maîtriser leur ouverture à l'urbanisation, des **zones IAU et IIAU**

ont été délimitées :

- **Les zones IAU**, dites zones à urbaniser « souples », destinées à l'évolution du tissu urbain à vocation dominante d'habitat (IAU) ou d'activités (IAUx).
- **Les zones IIAU**, dites zones à urbaniser « dures », non ouvertes à l'urbanisation immédiatement, qui nécessitent une modification ou une révision du PLU.

Il existe 3 zones IAU :

► **La zone IAUZ**, qui comprend plusieurs sous-secteurs délimite le périmètre de la Z.A.C. des Sérands créée en 2001, à vocation d'habitat et d'espaces verts publics (aire de jeux libres, espace paysagé...).

► **La zone IAUA**, qui comprend les terrains de l'ancien potager de la propriété du Pré, situé en entrée de Chartrettes en venant de Sivry Courtry.

Cette zone ne pourra être aménagée que dans le cadre d'un projet d'ensemble, réalisé derrière le mur de clôture de l'ancien potager.

► **La zone IAUB**, comprend les secteurs à proximité immédiate de la Mairie et de l'Eglise.

Cette zone ne pourra être aménagée que dans le cadre d'un projet d'ensemble. Elle répond à plusieurs objectifs :

- A l'échelle de la commune, privilégier le développement urbain au cœur de la centralité

- A l'échelle du quartier, permettre un développement cohérent reliant les premières extensions du bourg, « le quartier du hameau » au centre-ville

**Il existe 2 zones IIAU** : la zone IIAU des Jamettes et la zone IIAU du temps perdu.

Elles concernent des secteurs de la commune qui pourraient recevoir une urbanisation à long terme, en compatibilité avec les directives du schéma directeur local.

A l'occasion de l'ouverture à l'urbanisation de ces espaces, leur vocation pourra être déterminée en fonction de l'évolution de la commune et des orientations communales.

L'ensemble de ces zones à urbaniser additionné aux potentialités résultantes dans les zones urbaines permet de répondre aux objectifs démographiques fixés dans le projet communal (cf. prévisions démographiques).

## 2.3. Les zones naturelles et forestières

Le site de la commune de Chartrettes s'inscrit dans un contexte géographique et écologique remarquable à l'échelle de la région.

La Seine et la Forêt de Fontainebleau confèrent un site de très grande qualité qu'il convient de préserver malgré la volonté de conforter la fréquentation de ces espaces, qui doit rester respectueuse de cet environnement de qualité.

Le schéma directeur de la région Ile-de-France identifie sur le territoire Chartrettois de vastes espaces paysagers. Le PLU doit garantir le caractère naturel et paysager de ces sites tout en permettant que l'activité humaine s'y exerce en harmonie avec la qualité du milieu.

Les zones naturelles et forestières délimitent ces territoires remarquables, et protègent cet environnement de façon plus ou moins stricte en fonction des secteurs identifiés.

Trois secteurs permettent de protéger fortement les grandes entités du milieu naturel et dans lesquels l'extension de l'urbanisation est très strictement contrôlée: le secteur Nh, le secteur Na et le secteur Ni

► **Le secteur Nh** identifie les milieux humides qui sont nombreux à Chartrettes :

- ↪ Les cours d'eau : la Seine, qui limite au sud le territoire communal et le ru de la Rosière, dans sa partie ouverte (c'est-à-dire non busée)
- ↪ Les plans d'eau résultant d'anciennes exploitations de carrières.
- ↪ Les mares naturelles et tourbières du plateau identifiées dans la ZNIEFF n°77096001 de type 1 ; mares et tourbeuses du buisson de Massoury...

Le secteur Nh couvre donc un éventail de milieux naturels ou anthropiques (sablères...) très varié où l'eau est présente de façon permanente ou temporaire.

Ces zones humides sont protégées en raison de leurs fonctions biologiques (réservoir de biodiversité, milieux naturels productifs, alimentation, reproduction, abri et refuge pour de nombreuses espèces animales et végétales..), leurs fonctions hydrologiques (maintien et amélioration de la qualité de l'eau en agissant comme filtre épurateur physique et biologique, régulation des régimes hydrologiques...), leurs fonctions socio-économiques (ressources en eau ou tourisme « nature »...).

► **Le secteur Na** identifie les vastes espaces boisés du plateau répertoriés en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique. Ces secteurs sont caractérisés par leur intérêt biologique remarquable. Ils constituent également un intérêt paysager très important.

Sont classés également en zone Na, les secteurs actuellement cultivés mais situés en entrée de ville. Il s'agit d'espaces agricoles à caractère paysager. La zone Na

n'interdit pas l'exploitation agricole mais, elle permet de contrôler l'implantation de bâtiments agricoles dans des espaces paysagers remarquables.

► **Le secteur Ni** qui concerne aussi bien des territoires cultivés que des secteurs urbanisés mais pour lesquels le Plan de Prévention des Risques d'Inondation identifie des risques très forts.

Le classement en zone naturelle permet de mettre en place des dispositions spécifiques pour limiter le développement de l'urbanisation aux seules extensions et adaptations des constructions existantes.

Ce secteur est divisé en deux sous-secteurs en raison de l'intensité des aléas : le secteur Nia et le secteur Nib.

En milieu urbanisé, de vastes entités méritent d'être protégées des développements urbains : il s'agit des parcs et jardins des grandes propriétés.

► **Le secteur Nb** comprend les vastes parcs et jardins des grandes propriétés qu'il convient de protéger en raison de leurs qualités paysagées dans le tissu urbain.

Enfin, le PLU identifie le **secteur Nc**, dans lequel, la communauté de communes envisage de créer un équipement relatif au stockage des boues de la station d'épuration à réaliser. En raison de la localisation du site retenu, au cœur des espaces boisés remarquables, il doit garder un caractère naturel dans lequel ne sera autorisé que la réalisation de cet ouvrage. Ce secteur comprend et localise le captage d'eau potable au cœur des secteurs urbanisés mais qu'il convient de préserver.

## 2.4. Les zones agricoles

Il s'agit d'une zone destinée au maintien de l'occupation et utilisation agricole des territoires.

Même si les territoires agricoles sont contraints à Chartrettes, résiduels entre urbanisation étalée et vastes massifs boisés, il convient de les préserver afin de maintenir la vocation agricole qui entretient les paysages et maintient des espaces ouverts.

Cette activité, même si elle est devenue marginale en terme de retombées économiques et d'emplois à Chartrettes reste primordiale en terme d'occupation de l'espace et de gestion paysagère. La zone agricole est ainsi protégée par la mise en place d'un zonage spécifique.

## 2.5. Les espaces boisés classés

Le PLU préserve les boisements par un classement en espaces boisés (EBC).

Ce classement peut concerner tous les espaces boisés, les bois, les forêts, parcs à conserver à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier...

Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

A Chartrettes, les boisements représentent 40% du territoire communal. Le Bois de Massoury, entité boisée de plus de 100 ha, occupe une large partie du plateau.

A l'intérieur des espaces urbanisés, les vastes parcs et jardins des grandes propriétés constituent également des masses boisées qu'il convient de maintenir.

Le long du coteau de la Seine, des masses boisées sont également préservées.

A l'intérieur du tissu urbain, les jardins des villas individuelles conservent parfois quelques arbres résiduels d'un boisement plus dense.

Le PLU protège ces masses boisées et vise à préserver ces arbres et bois épars afin de préserver la qualité des paysages urbains.

## **2.6. Les éléments visés aux articles R123-11 et R123-12**

### **2.6.1. Les emplacements réservés**

Les emplacements réservés retenus par le présent PLU répondent à des besoins spécifiques liés au complément de la trame viaire et de la trame piétonnière, afin de faciliter les déplacements sur la commune des véhicules et des piétons.

#### **Emplacement réservé n°1 destiné à la création de stationnement public, de logements sociaux, et de commerces ou services**

Cet emplacement est destiné à répondre aux besoins en offre de stationnement pour les habitants de Chartrettes en centre-ville, afin de faciliter l'accessibilité des services publics et des commerces de la commune.

Cette parcelle est limitrophe d'une parcelle déjà propriété communale (l'ancien emplacement de la Poste qui a déménagé à côté de la Mairie ce qui justifie l'emplacement réservé.

La réunion de ces deux emprises foncières permettra de réaliser une opération à l'échelle urbaine où il sera réalisé des places de stationnements ainsi que la construction de quelques logements sociaux dans un volume bâti respectueux du cadre bâti existant, afin de préserver la structure urbaine du centre-ville.

Le rez-de-chaussée pourra être occupé par des activités de services publics ou privés, ou des commerces.

#### **Emplacement réservé n°2**

Cet emplacement est destiné à la réalisation d'une sente piétonne qui sera le prolongement d'une sente existante en cœur d'îlot. La réalisation de cette sente permettra de relier la rue Carnot à la rue Aristide Briand.

#### **Emplacement réservé n°3**

Cet emplacement est destiné à la réalisation d'une voirie qui permettra d'accéder à la zone IAUX du PLU destinée au développement des activités économiques.

#### **Emplacement réservé n°4**

Cet emplacement est destiné à la réalisation d'une voirie paysagée.

Son emprise est volontairement large afin que soit créé un véritable espace paysager. Cet espace vert et planté créera un écran végétal entre la zone d'activités existante et future et les quartiers d'habitations qui la jouxtent.

### **2.6.2. Les éléments de paysage à protéger**

L'article L123-1 7° du code de l'urbanisme prévoit que le PLU peut faire apparaître notamment :

*« Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique (...) »*

A Chartrettes, la qualité des paysages urbains, de **certaines constructions à forte valeur patrimoniale**, les parcs et jardins... sont autant d'éléments qu'il convient de préserver.

Le PLU identifie **les parcs et jardins**, les châteaux, les maisons de maître qui ont une forte valeur patrimoniale et qui sont à préserver.

Il identifie également **les sentes** qui irriguent le tissu pavillonnaire, qui offrent des liaisons vers le centre, des lieux de promenade...

Enfin, en raison de la qualité du site et pour préserver une continuité végétale sur **les berges de la Seine**, le PLU protège au titre de l'article L123-1 7° les rives de la Seine sur toute la longueur de la rive au droit de la commune. Cette protection va

permettre de préserver le cordon boisé des berges et faire ainsi le lien entre le chemin de Grande Randonnée et l'Espace Naturel Sensible. A l'est du territoire communal, la RD39 longe la Seine et ne laisse qu'une fine bande de terre entre Seine et Route départementale. Le PLU protège cet espace afin de garantir le maintien des caractéristiques paysagères.

### 2.6.3. La zone inondable du PPRI

La zone inondable identifiée dans le PLU se calque sur celle délimitée dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de Chartrettes (servitude d'utilité publique qui s'impose au PLU).

### 2.6.4. Protection des lisières des bois de plus de 100ha du Schéma directeur de l'Ile-de-France

Le schéma directeur de la région Ile-de-France identifie des espaces boisés appartenant à une entité boisée de plus de 100ha. Ce schéma directeur impose que soit :

- Identifié ces massifs dans le rapport de présentation et dans les documents graphiques. A Chartrettes, il s'agit du bois de Massoury.
- Pris en compte la protection de leurs lisières en interdisant toute nouvelle construction à moins de 50m en dehors des sites urbains constitués.

A Chartrettes, l'urbanisation est constituée d'un seul tenant et très étendue, les sites urbains constitués sont aisément identifiables.

A l'ouest, l'entrée de ville est très bien marquée par la présence des murs de la propriété classée des Bergeries, le parc de la propriété classée du Pré est également une limite au site urbain constitué de Chartrettes.

La protection des lisières, matérialisée sur les documents graphiques par une hachure, s'interrompt dans les zones urbaines, c'est-à-dire les zones U, qui elles reprennent les limites de l'urbanisation actuelle sans extension.

## **2.7. Les éléments énumérés à l'article L123-3 concernant la Z.A.C. des Sérands**

Rappel:

Art. L123-3 du code de l'urbanisme:

Dans les zones d'aménagement concerté, le plan local d'urbanisme précise en outre :

- a) La localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ;
- b) La localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.

Il peut également déterminer la surface de plancher développée hors oeuvre nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot, en fonction, le cas échéant, de la nature et de la destination des bâtiments.

Le document graphique des orientations du présent PLU indique les principes de liaisons viaires et piétonnes et localise les espaces de plein air et équipements prévus dans la Z.A.C. Le règlement de la zone IAUZ précise les caractéristiques à prendre en compte.

### **3. Justification des dispositions Art.L 123-2 (a).**

Rappel :

Art L 123-2 du code de l'urbanisme :

Dans les zones urbaines, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ; (..)

**Sans objet à Chartrettes**



## 4. Justifications des dispositions du règlement du PLU

La rédaction du règlement s'attache à prendre en compte les caractéristiques morphologiques des tissus urbains existants, afin d'en préserver le caractère et de les prolonger pour les secteurs à développer ou à restructurer.

Le règlement doit permettre dans les zones urbaines et à urbaniser, la gestion des constructions existantes tout en introduisant la possibilité d'en implanter de nouvelles dans la mesure elles ne présentent pas de nuisance eue égard à la vocation de la zone concernée.

Les dispositions du PLU ont également pour objet une gestion équilibrée des milieux naturels. Cette gestion équilibrée vise à préserver les écosystèmes, forestiers, aquatiques, des sites et des zones humides. Il doit permettre la gestion des constructions existantes et interdire toute nouvelle construction afin de maintenir les boisements et les espaces naturels.

Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation, le règlement du PLU est compatible avec les règles du PPRI qui s'imposent au PLU.

### **Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites et Article 2- : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les articles 1 et 2 de chaque zone définissent respectivement les occupations du sol interdites et celles autorisées, mais soumises à autorisation particulière.

Ainsi, tout ce qui n'est pas nommément interdit dans l'article 1 de chacune des zones est autorisé, ou soumis à des conditions particulières si précisé dans l'article 2 de chaque zone.

Cette forme de rédaction permet de favoriser la mixité des fonctions urbaines dans l'ensemble des quartiers urbanisés de la ville.

En revanche, dans les zones à protéger (zones naturelles et forestières (N) et zones agricoles (A)), il est relevé avec exhaustivité les occupations ou utilisations du sol autorisées ainsi que les adaptations des constructions existantes admises.

#### **Dans les zones urbaines**

Afin de limiter le développement de nuisances dans ces zones urbaines, le PLU interdit toute installation et construction qui nuiraient à la préservation de la qualité de vie en milieu urbain : les activités nuisantes (bruit, odeurs...), les modes d'occupations des sols qui nuisent au paysage urbain (stationnement de caravanes, carrières...), ainsi que les nouvelles activités agricoles.

Mais toutes les autres activités urbaines sont autorisées de façon à préserver ou développer une mixité fonctionnelle, dans le respect des principes de la loi Solidarité et Renouvellement urbains.

#### **Dans les zones urbanisées, destinées principalement à l'activité**

Ces zones sont destinées à accueillir toutes sortes d'activités, sauf commerciales, de manière à ne pas porter atteinte à la zone commerciale existante déjà à Chartrettes.

A contrario des zones d'habitat, le développement de logement est strictement limité au besoin de gardiennage des entreprises de manière à garder le contrôle de la vocation d'activités définies dans le PLU, même en cas de pression foncière.

### **Dans les zones à urbaniser**

Le PLU identifie, en compatibilité avec le Schéma directeur local, des zones à urbaniser, dites souples (indicées IAU), dans lesquelles les modalités d'occupation et d'utilisation du sol seront conciliables avec la destination envisagée de la zone et son environnement immédiat.

Dans la zone IAUx, les occupations et utilisations du sol autorisées sont celle admises dans la zone UX destinée au développement d'activités économiques.

Dans les zones IAUa, IAUb, IAUZ, les occupations et utilisations du sol autorisées s'apparentent à celles admises dans les zones urbaines (notamment les zones UA, UB et UC).

Dans les zones à urbaniser dites « dures » (indicées IIAU) dans lesquelles une ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une modification ou une révision du présent PLU ou par une procédure de Z.A.C., il n'a pas été fixé de règles. La vocation de ces zones et la destination des sols ne pourront être déterminées qu'après analyse des besoins qui se feront sentir à ce moment.

### **Dans les zones naturelles et forestières**

Afin de préserver le caractère naturel et paysager des sites identifiés, tout en y permettant que l'activité humaine s'y exerce, le PLU ne prévoit pas de constructions nouvelles dans les zones naturelles. Seules les adaptations et annexes des constructions existantes sont autorisées.

Dans le secteur Na qui correspond aux espaces ouverts présentant des caractéristiques paysagères remarquables, l'exploitation des terres agricoles est autorisée. En raison de la qualité des sites et des paysages, les possibilités de construction sont extrêmement limitées.

Dans les secteurs Ni<sub>a</sub> qui correspondent aux zones rouges et marrons du PPRI (zones d'aléa très fort), les possibilités de construction sont extrêmement limitées en conformité avec le Plan de Prévention des Risques d'inondation qui s'impose au PLU. L'exploitation des terres agricoles y est maintenue.

Dans les secteurs Ni<sub>b</sub>, les possibilités de constructions nouvelles sont restreintes ou contrôlées en conformité avec le Plan de Prévention des Risques d'inondation.

Dans le secteur Nb, qui concerne des espaces paysagers à l'intérieur des zones urbanisées, le développement de l'urbanisation est limité à l'extension, ou l'adaptation des constructions existantes afin de préserver les parcs et jardins des grandes propriétés dans le tissu urbain.

### **Dans les zones agricoles**

Conformément aux dispositions en vigueur qui visent à une préservation forte de l'activité agricole et des territoires, aucune construction qui ne serait pas liée directement à l'activité agricole ne peut être autorisée en zone A du PLU.

## **Article 3 - Accès et voirie**

Pour assurer une bonne desserte, le PLU interdit les constructions sur les terrains qui ne seraient pas desservis par une voie carrossable. Il exige certaines caractéristiques d'accès de façon à apporter la moindre gêne à la circulation routière, de permettre l'approche de matériel de lutte contre l'incendie et de façon générale de ne pas contraindre le bon fonctionnement des services publics.

Ces dispositions permettent d'interdire les constructions en second rang dans les îlots et permettent ainsi de contrôler la densité urbaine et le paysage.

### **Article 4 - Desserte par les réseaux**

Toutes les constructions nouvelles et existantes doivent être raccordées au réseau d'eau potable pour des raisons de santé, et au réseau d'assainissement s'il existe, pour des raisons d'hygiène, de protection des eaux souterraines.

En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, toutes les constructions nouvelles devront disposer d'un dispositif de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur de façon à ne pas dégrader la qualité des eaux et du sous-sol.

### **Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Les principales zones d'extension et d'urbanisation sont situées à proximité des réseaux d'assainissement collectif existant, il n'est pas justifié de réglementer la superficie minimale des terrains constructibles.

En revanche, la zone UC, exposée plein sud sur le coteau de la Seine, offre des qualités paysagères qu'il convient de préserver.

Ainsi, pour des raisons de préservation de l'intérêt paysager particulièrement remarquable du site, et conformément aux dispositions de l'article R123-9 du Code de l'urbanisme, une superficie minimale des terrains a été établie afin de limiter le développement de l'urbanisation et de conserver des percées visuelles sur la Seine.

Dans toutes les autres zones du PLU, l'article 5 n'a pas été réglementé.

### **Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Pour respecter la morphologie des rues dans les secteurs originels de la commune, et faciliter l'intégration des constructions nouvelles dans le paysage en secteurs UA, les constructions ou leur clôture (dont les caractéristiques sont

précisées) doivent s'implanter le long de l'emprise publique. Les constructions en alignement donnent un caractère plus urbain à la rue.

En continuité de la qualité urbaine que les tissus anciens génèrent, les constructions en alignement sont également autorisées dans la zone UB. Mais pour cette zone, la construction en retrait est également autorisée.

La distance de retrait imposée à 6 m minimum si la construction n'est pas en alignement permet de laisser suffisamment de places pour le stationnement de 2 véhicules et limiter le stationnement des véhicules dans la rue.

Enfin, pour interdire les développements de constructions en second rang, et ainsi pouvoir contrôler la densité et préserver les cœurs d'îlots, les constructions devront s'inscrire dans une bande imposée depuis l'emprise publique :

- 25 m dans les secteurs les plus denses, en zone UA
- 30 m dans les tissus de types pavillonnaires, en zone UB

Le règlement prévoit dans les zones IAU des caractéristiques similaires aux zones urbaines en continuité desquelles elles s'implantent, afin de garantir une certaine harmonie dans le paysage.

Dans la zone N et dans la zone UC, les constructions nouvelles et les extensions autorisées doit être implantées avec un retrait des voies et emprises publiques d'au moins 10m pour préserver un vaste espace paysager et boisé en limite de l'espace public.

### **Article 7 - Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété**

La distance par rapport aux limites séparatives contribue très largement à la constitution du paysage urbain.

Le règlement n'impose pas un recul systématique, aussi bien en UA qu'en UB de part et d'autres des limites séparatives dans le souci de préserver un espace suffisant pour le paysagement des abords des constructions et garantir un espace extérieur plus facilement utilisable.

Dans les autres zones, y compris en UC, des marges de recul sont imposées de manière, à contrôler la densité de la zone, à limiter le plus possible le vis-à-vis entre les propriétés voisines et préserver des espaces verts entre les constructions.

Le règlement prévoit dans les zones IAU des caractéristiques similaires aux zones urbaines en continuité desquelles elles s'implantent, afin de garantir une certaine harmonie dans le paysage.

### **Article 8 - Implantation des constructions sur une même propriété**

Dans le secteur le plus dense de la commune, en zone UA, des distances minimales de 4 et 8 m entre les bâtiments sur une même propriété sont imposées pour des raisons de normes d'hygiène et de salubrité (ensoleillement, vue...) mais aussi pour des raisons fonctionnelles (cour commune, accès aux véhicules...).

Afin de maîtriser la densité du tissu urbain, en zone UB et UC, la construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est interdite à l'exception des annexes des constructions existantes. Dans ce cas, aucune distance n'est imposée entre un bâtiment principal et ses annexes.

Dans les zones IAUa et IAUZ, les caractéristiques morphologiques de l'urbanisation future s'apparenteront à la zone UB : la construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est interdite à l'exception des annexes des constructions existantes.

Dans la zone IAUb, afin de créer un paysage plus urbain, il n'est pas fixé de règles.

Pour les autres zones, en raison du caractère exceptionnel de constructions nouvelles, il n'est pas prévu de règles.

### **Article 9 - Emprise au sol des constructions**

Les règles déterminant l'emprise au sol maximale des constructions permettent de déterminer la densité sur un terrain.

Les zones les plus denses sont celles situées au plus près du bourg, c'est-à-dire la zone UA.

Dans la zone UA, l'emprise au sol peut atteindre 75% seulement dans le cas de rez-de-chaussée affectés à l'usage commercial et artisanal, afin de faciliter l'organisation de ce type d'activités (pour des espaces de stockage par exemple) et ainsi encourager le développement d'une plus grande mixité fonctionnelle en centre-ville.

Plus on s'éloigne du bourg, plus l'emprise au sol maximale autorisée des constructions diminue. La proportion imposée dans ces secteurs urbanisés permet de préserver une part importante aux espaces extérieurs notamment dans les quartiers résidentiels de la zone UB et de la zone UC, mais aussi dans la zone d'activités (UX).

Il n'est pas fixé de règles pour les autres zones.

### **Article 10 – Hauteur maximale des constructions**

La hauteur est un aspect très important de l'évolution possible du paysage urbain, notamment sur un territoire comme celui de Chartrettes, où le relief est très marqué.

Pour la zone d'activités notamment située dans un point bas de la commune, la hauteur des constructions est limitée à 8 mètres afin de ne pas trop porter atteinte aux paysages riverains.

Pour les autres secteurs de la commune, les hauteurs maximales des constructions ont été déterminées essentiellement en fonction des hauteurs des constructions existantes dans le voisinage des zones correspondantes et du relief.

## **Article 11 - Aspect extérieur**

L'objet de cet article est d'introduire des prescriptions d'ordre qualitatif en lien avec la vocation dominante des zones et des typologies urbaines que l'on souhaite retrouver ou conforter.

Une des particularités du paysage de Chartrettes est l'hétérogénéité des constructions d'habitations : château, manoir, maisons rurales, gamme de pavillons de toutes époques et de tous styles, notamment en zone UB et UC... Afin de préserver cette particularité, les règles concernant l'aspect extérieur sont limitées en UB et UC à des principes généraux liés à la qualité des finitions et des matériaux de construction.

Mais dans toutes les zones, dans le souci de gérer notamment la relation entre l'espace public et l'espace privé, une attention particulière est apportée aux règles liées au traitement des clôtures qui, plus encore que les constructions sont très prégnantes dans le paysage urbain et déterminent fortement la qualité du paysage et des espaces publics.

En revanche en zone UA, qui comprend de nombreuses constructions rurales anciennes, les règles du PLU favorisent le maintien des caractéristiques traditionnelles : les constructions nouvelles devront s'intégrer dans le paysage urbain existant, c'est-à-dire en harmonie de volume, de matériaux et de teintes avec les constructions avoisinantes, sans réaliser des pastiches de l'architecture vernaculaire. Les règles de la zone UA sont similaires dans la zone IAUB qui en est son prolongement.

## **Article 12 - Stationnement**

Dans la volonté de ne pas entraver la circulation dans les rues et le paysage urbain par un stationnement intempestif, les aires de stationnement des constructions nouvelles seront assurées en dehors de la voie publique.

Des normes sont appliquées en fonction de la nature des constructions (habitat, bureaux, commerces, activités...).

De plus, des prescriptions particulières sont énoncées concernant le stationnement des deux roues dans les équipements, les locaux d'activités et commerciaux afin de faciliter et sécuriser le stationnement de ces véhicules. Cette mesure vise à encourager le développement des déplacements en mode doux, véritables alternatives aux déplacements en automobile.

Pour les équipements, il n'est pas fixé de règles (hormis pour les équipements scolaires).

Le nombre de places à réaliser est trop variable suivant la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs...

Le concepteur devra faire une estimation des besoins en stationnement pour les voitures et les cycles.

## **Article 13 - Espaces libres, plantations, espaces boisés**

Toujours dans un souci de préserver la qualité paysagère de la commune, le règlement impose que les abords et notamment les marges de recul et les aires de stationnement soient végétalisées ou complétées par des plantations d'arbres, arbustes ou bosquets.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou replantées avec des essences locales.

Les parcs et jardins repérés sur le document graphique au titre de l'article L123-1-7° du code de l'urbanisme, qui participent au paysage général de la commune, devront être préservés ou remplacés en nombre et en essence similaire.

### **Article 14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)**

Le coefficient d'occupation du sol détermine la surface de plancher autorisée en fonction de la surface du terrain. Il est un des outils qui permet de contrôler la densité des constructions.

Il a été déterminé en fonction des densités avoisinantes existantes au moment de la rédaction du PLU.



---

**4<sup>ème</sup> partie : LES  
INCIDENCES DES  
ORIENTATIONS DU  
PLU SUR  
L'ENVIRONNEMENT ET  
PRISE EN COMPTE DE  
SA PRESERVATION ET  
MISE EN VALEUR**

# **1. Le milieu physique et le milieu naturel**

## **1.1. Climat, relief, géologie, hydrogéologie**

Le développement de l'urbanisation, qui restera très modéré sur Chartrettes, aura un impact négligeable sur le climat bien que toute urbanisation entraîne localement un léger réchauffement des températures (chauffage urbain, emmagasinement de la chaleur en période d'ensoleillement).

L'ouverture à l'urbanisation prévue sur le territoire communal, n'entraînera pas une modification profonde du relief, des conditions géologiques et hydrogéologiques...

## **1.2. Les grandes entités naturelles**

La richesse du milieu naturel est importante sur les entités naturelles situées en limite de l'urbanisation extrêmement sensibles.

Le PLU ne prévoit aucune extension de l'urbanisation dans les espaces naturels protégés (secteur boisé, ZNIEFF, ENS, ..).

En revanche, une partie des espaces aujourd'hui en friches, et qui sont des espaces de nidification et de nourrissage pour l'avifaune, et d'habitat de petits animaux, vont être ouverts à l'urbanisation dans le cadre de la Z.A.C. des Sérands.

L'étude d'impact du dossier de création démontre que si des impacts négatifs à l'encontre de l'avifaune peuvent être imputés à cette urbanisation nouvelle, ils seront relativisés en raison de :

- la limite sud de l'urbanisation de Chartrettes à l'issue de la Z.A.C. qui sera définitive ce qui permettra à l'avifaune de trouver refuge en limite immédiate du site et de façon durable
- la taille de l'opération comparée aux espaces naturels alentours

- la faible valeur écologique des terrains concernés comparée à la richesse de l'avifaune sur la rive opposée de la Seine.

Le présent PLU respecte les espaces naturels protégés :

- Les zones boisées identifiées au SDRIF sont inscrites en EBC au PLU
- Les espaces naturels à grande sensibilité, c'est-à-dire les zones naturelles en frange de ces grands espaces boisés ou sur des sites sensibles (zones humides ou sites majeurs...) sont identifiés en zone naturelle et forestière
- Les zones agricoles à caractère paysager, qui correspondent à l'ensemble des zones exploitées de la commune, sont classées en zone agricole ou en zone naturelle lorsqu'elles sont situées en entrée de ville

La protection est absolue dans sa partie inscrite en Espace Naturel Sensible ; en ZNIEFF de type 2 : seuls des aménagements pourront y être réalisés pour l'ouverture au public, dans le plus grand respect du site et de la faune et de la flore.

### **1.3. Le risque d'inondation**

Les inondations de la Seine sont liées directement aux pluies tombées sur le bassin versant, même si l'état du sol et du sous-sol influe sur l'importance du ruissellement.

En application de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, le PLU doit prendre en considération l'existence de risques naturels prévisibles.

Les interventions humaines, et notamment le développement de l'urbanisation, constituent des facteurs aggravants aux risques d'inondations.

En effet, l'imperméabilisation des sols favorise l'accélération des eaux de ruissellement, donc le régime hydraulique des rivières, au détriment de l'infiltration naturelle des eaux de pluie dans le sol. Le règlement du PLU reprend les règles fixées dans le PPRI (qui s'impose au document d'urbanisme) et ne prévoit pas de développement urbain nouveau dans les secteurs inondables.

Le PPRI met en place un zonage délimitant les secteurs d'aléa forts, moyens et faibles et contrôle strictement le développement de l'urbanisation. Le PLU prend en compte ce PPRI et limite également le développement de l'urbanisation dans les zones identifiées comme inondables dans le PPRI.

Ainsi, les facteurs aggravants comme le développement de l'urbanisation en zone inondables, ne seront pas amplifiés.

Dans les zones urbaines qui ne sont pas soumises au risque d'inondation, le PLU prévoit pourtant de limiter le ruissellement des eaux de pluie.

Ainsi, pour les aménagements futurs, le PLU prévoit que les conditions de ruissellement avant urbanisation devront être retrouvées, c'est-à-dire que les zones d'aménagement nouveau devront restituer un débit généré par le terrain naturel. Ainsi, le PLU impose que les eaux de pluie soient stockées à la parcelle pour ralentir le temps de concentration et laminar les débits ruisselés.

## **1.4. Les pollutions et nuisances**

### **1.4.1. Pollution atmosphérique**

Les sources principales de la pollution de l'air émanent des rejets atmosphériques liés au trafic routier et au chauffage résidentiel. Dans les secteurs dans lesquels l'urbanisation est peu dense comme à Chartrettes, la principale source de pollution est le trafic routier mais reste très modéré.

Le développement de l'urbanisation et l'arrivée de nouvelles populations entraîneront de nouveaux déplacements, essentiellement en voitures particulières puisque le réseau de transport en commun est peu développé.

Cependant, les évolutions démographiques prévues dans le cadre du présent PLU resteront modérées. Par ailleurs, le PLU met l'accent sur le développement des modes doux de déplacements : piéton, vélo, réseau ferré... et surtout le développement de zones d'emploi à Chartrettes et d'un centre-ville constitué qui permettrait d'offrir commerces et services facilement accessibles à pied ou en cycle pour une partie de la population.

Le PLU prévoit une continuité des circulations douces le long de la Seine, entre l'espace naturel sensible jusqu'à la commune de Livry et le GR. Ces circulations assurent des fonctions récréatives (promenade) mais ont également un enjeu touristique si elles permettent de retrouver des cohérences intercommunales entre la diversité des circuits de randonnées depuis et vers la Seine.

### 1.4.2. Pollution de l'eau et du sol

Le développement de l'urbanisation, même s'il restera modéré, aura des incidences sur la capacité des réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales de la commune.

Afin de ne pas nuire à l'aggravation de la qualité des sols et des sous-sols, les branchements aux réseaux des constructions existantes et à venir sont obligatoires. Toutes les eaux usées sont acheminées pour traitement à la station d'épuration.

Compte tenu de l'insuffisance en capacité et en efficacité de la station d'épuration, le Syndicat intercommunal d'assainissement de Bois le Roi- Chartrettes et Fontaine-le-Port, a prévu de réaliser une nouvelle station d'épuration, qui sera située sur la commune de Chartrettes. Le présent PLU prévoit la réalisation de cette station d'épuration dans la zone UX.

*« La future station d'épuration du syndicat intercommunal d'assainissement de Bois le Roi- Chartrettes et Fontaine le Port et son rejet se situent en dehors des périmètres de protection des captages d'alimentation en eau potable.*

*Le rejet de la future station d'épuration aura un faible impact vis-à-vis de la qualité des eaux qui permettra de respecter les objectifs de qualité. »<sup>16</sup>*

Les objectifs de qualité des rivières définis par l'arrêté préfectoral du 8 juin 1989 sont respectés par les rejets de la station d'épuration.

Le site de stockage des boues de la station d'épuration (durant la période de l'année où l'épandage est impossible) se situe au Nord du lieu dit « le bas de Buttes » à l'emplacement d'une ancienne décharge.

Le dossier de demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau précise que l'ouvrage sera recouvert afin de limiter la production de jus d'écoulement. Une fosse couverte sera créée afin de récupérer les jus d'écoulement. Elle sera vidangée régulièrement. L'entreposage des boues n'aura pas d'effet notable pour l'environnement et la santé des chartrettois comme précisé dans le dossier de demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau de l'ouvrage qui en évalue les impacts.

Concernant les eaux de surfaces et les mares, le PLU les répertorie dans une zone spécifique, Nh, dans lesquelles les restrictions de l'urbanisation sont très importantes afin de préserver les caractéristiques écologiques de ces plans et cours d'eau.

### 1.4.3. Les nuisances sonores

La commune est concernée par la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit qui instaure un classement des infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic.

La commune est concernée par la RD39, la RD115 et la voie ferrée. Le PLU identifie les secteurs concernés sur le document graphique.

<sup>16</sup> Dossier de demande d'autorisation de rejet du système d'assainissement et de création de la nouvelle station d'épuration, juin 2004

#### **1.4.4. La gestion des déchets**

Dans une optique de développement durable, il sera accordé une attention particulière à la poursuite de l'organisation de la collecte sélective, et un encouragement à la valorisation des déchets organiques dans les opérations nouvelles de logements.

## **2. La préservation du cadre bâti et des paysages**

Le PLU n'entraînera pas de modifications substantielles des paysages déjà construits. Les dispositions prises visent à maintenir et si possible à améliorer la qualité du bâti existant ; les constructions nouvelles, les extensions et les réhabilitations devront présenter un aspect compatible avec la typologie de leur voisinage (alignement, volumétrie, aspect architectural, etc.).

Les demeures et châteaux présentant des qualités urbaines et architecturales notables, sont protégées par l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme. Leur aménagement et leur extension sont autorisés dans le respect de leur caractère actuel.

Le règlement impose des contraintes en matière de clôtures pour préserver le caractère du centre ancien et unifier le caractère de chaque secteur de la commune ; éviter les clôtures trop minérales dans les secteurs boisés et renforcer la protection des murs dans le centre bourg.

La protection des espaces boisés et de grandes qualités paysagères est assurée au PLU par le classement des masses boisées (Espace boisé classé) et par le repérage sur le document graphique des espaces protégés au titre des paysages (Article L123-1-7 du code de l'urbanisme).

### Les entrées de ville

La commune de Chartrettes n'est pas concerné par la loi du 2 février 1995, qui stipule qu'en dehors des zones urbanisées des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Néanmoins, le PLU vise à préserver les entrées de ville de la commune qui sont classées en zone naturelle même s'il s'agit de terres agricoles, c'est-à-dire qu'aucune construction ne pourra y être édifiée pas même des hangars.

## ***ANNEXE***

### **Périmètre de protection des monuments historiques modifié : Notice justificative**