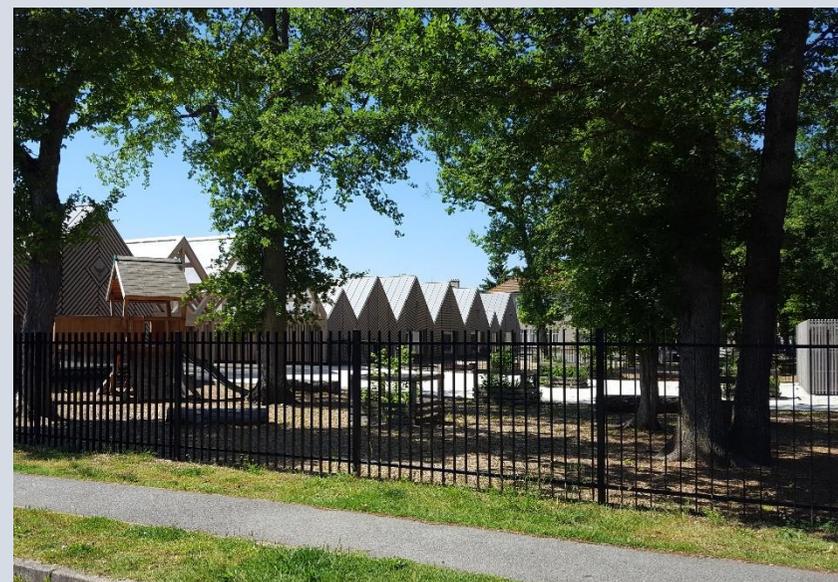


PLAN LOCAL D'URBANISME DE PERTHES – MODIFICATION N°2



Notice de présentation

Plu approuvé par délibération en date du 21 mars 2013
Modification n° 2 : approuvée le 24 Mars 2021



Cette notice constitue un complément au rapport de présentation du PLU approuvé en 2013 ainsi qu'à la notice de présentation de la modification n°1 approuvée en 2017. Elle justifie et présente l'ensemble des modifications apportées dans le cadre de cette seconde modification.

PREAMBULE	3
I EXPOSE DES MOTIFS	4
II PROJET DE MODIFICATION	12
III DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, DE LA VALEUR ET DE LA VULNERABILITE DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES PAR LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU	45
IV DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION DU PLU	63

PREAMBULE

La présente modification du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), est menée selon l'article L 153-36 et suivants du code de l'urbanisme.

Article L153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article [L. 153-31](#), le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-38

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L153-39

Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

Article L153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles [L. 132-7](#) et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Article L153-42

Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Article L153-43

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L153-44

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles [L. 153-23](#) à [L. 153-26](#).

La modification du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est une procédure qui peut être employée à condition qu'elle n'ait pas pour effet :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser, qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concertée.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) n'est pas impacté par la modification. Sont modifiés le règlement écrit et graphique, les Orientations d'aménagement et de programmation, les annexes.

Le projet de modification est soumis à enquête publique car il implique de :

- diminuer les possibilités de construire,
- réduire la surface d'une zone urbaine (U).



I. EXPOSE DES MOTIFS

La commune Perthes se situe entre les pôles urbains de Melun au Nord-est à 12km et de Fontainebleau/Avon au Sud-est à 15 km dans le département de Seine-et-Marne (77). Elle fait partie de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau créée le 1er janvier 2017.

La commune est située en limite de la plaine de la Bière limitrophe du Massif de la Forêt de Fontainebleau et de la vallée de l'École.

Outre le bourg de Perthes, elle compte deux hameaux : La Planche et Le Monceau.

La commune n'est pas desservie directement par le chemin de fer, toutefois les gares de voyageurs les plus proches sont celles de Melun (12 km) , de Vosves (7 km) et de Ponthierry (8 km).

La Commune de Perthes est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé le 21 mars 2013 et modifié le 29 juin 2017.

La présente modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Perthes engagée par délibération du conseil communautaire de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau en date du 25 décembre 2019 porte sur les éléments suivants :

Devant le constat que certains documents règlementaires graphiques et écrits ne sont plus en cohérence avec l'évolution de la réglementation nationale, souhaitant prendre en compte l'évolution de l'urbanisation et le souhait de préserver un environnement bâti et naturel de qualité et revoir certaines dispositions règlementaires, à la demande de la commune de Perthes, la communauté d'agglomération a lancé une procédure de modification du PLU par une délibération en date du 5 décembre 2019 permettant de toiletter certaines règles écrites et graphiques dont notamment :

- corriger des erreurs matérielles,
- adapter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- ajuster le coefficient d'emprise au sol, l'implantation des constructions dans les zones urbaines afin de préserver la morphologie du bâti existant,
- proposer une surface minimum de pleine terre pour les constructions en zones urbaines voire un coefficient de biotope par surface (CBS),
- réduire la hauteur maximale des constructions dans les zones urbaines,
- avoir une réflexion sur le devenir de la zone AUx et notamment ajuster les délais et les modalités de son ouverture à l'urbanisation,
- interdire les exhaussements de terrain dans l'ensemble des zones,
- ajuster le nombre de places de stationnement pour les destinations commerces et artisanat ainsi que les dimensions minimales pour la surface des places de stationnement et leur dégagement,
- ajuster l'article 4 sur la desserte par les réseaux et mettre à jour les annexes du PLU correspondant aux notices eau potable et assainissement afin de se conformer aux réalités de la capacité des réseaux et des dispositions règlementaires en vigueur actuellement,
- avoir une réflexion sur la protection des locaux commerciaux et artisanaux à retranscrire règlementairement,
- clarifier le classement de l'unité foncière du collège en zone UE destinée aux équipements collectifs et quelques parcelles limitrophes afin de permettre l'extension de cet équipement.

LA CHARTE DU PARC NATUREL DU GATINAIS FRANCAIS



La commune fait partie du PNR du Gâtinais français créé par décret ministériel n°99-342 du 4 mai 1999, renouvelé le 27 avril 2011 et regroupant 69 communes. Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec l'ensemble des orientations et mesures de la Charte du Parc.

Le PNRGF correspond à un territoire, s'étendant sur 75 640 hectares, couvrant 69 communes (en Essonne et en Seine-et-Marne) et représentant 82 153 habitants, qui est aujourd'hui au cœur des préoccupations en matière de préservation de l'environnement et du patrimoine naturel et culturel.

Le Gâtinais français puise son originalité dans ses paysages contrastés et insolites : clairières et forêts se côtoient, le sable alterne avec les vallées sèches et le grès rend l'horizon chaotique en affleurant aux endroits les plus inattendus.

Les paysages sont caractérisés par l'imbrication étroite des espaces cultivés et naturels. Une série d'alignements parallèles de sables et grès orientés du nord-ouest au sud-est constituent un réseau de crêtes et de buttes rocheuses et boisées.

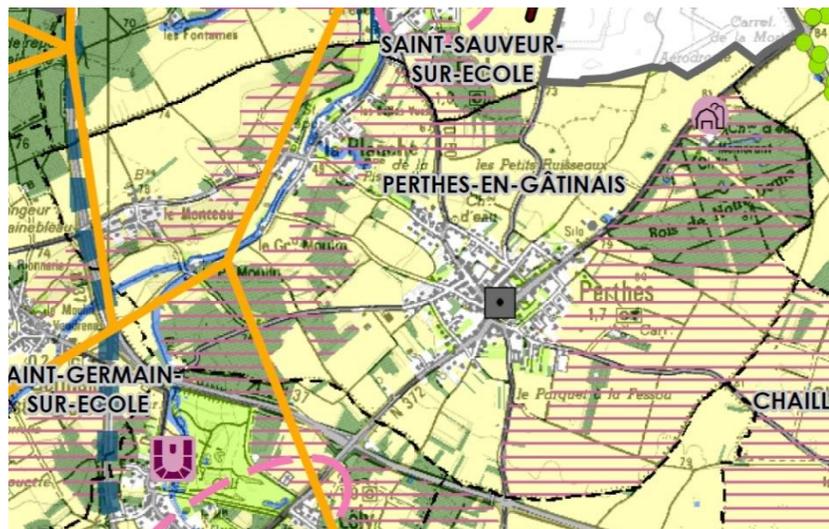
Le réseau hydrographique, affluent de la Seine, s'écoule du sud vers le nord en recoupant ces alignements. Il comprend trois rivières principales : l'Essonne, la Juine et l'Ecole, mais le chevelu hydrographique est peu développé.

L'occupation des sols est répartie entre 55 % de terres agricoles, 33 % de bois et forêts, 8 % d'urbanisation, 3 % de milieux naturels ouverts (platières gréseuses, pelouses calcicoles, landes, marais et tourbières) et 1 % de parcs et jardins. La forêt publique représente 20 % de la superficie boisée totale. Limitrophe du massif de Fontainebleau considéré comme l'une des forêts de plaine les plus riches d'Europe, le Parc naturel régional du Gâtinais français est l'un des territoires les plus diversifiés et les plus riches en biodiversité de la Région Ile-de-France.

La commune doit veiller à préserver l'identité de son territoire mais aussi valoriser son patrimoine naturel et culturel tout en assurant un développement local équilibré.

Disponible en ligne sur le site www.parc-gatinais-francais.fr, la Charte 2011-2023 est effective depuis le 5 mai 2011.

Le Plan du Parc traduit spatialement les orientations et mesures de la Charte.



Extrait du Plan du Parc

Les orientations de la charte du PNRGF sur la commune de Perthes veillent à protéger, gérer et valoriser les patrimoines et contribuer à l'aménagement du territoire avec les mesures suivantes :

Un développement démographique modéré et peu consommateur d'espace.

Elle détermine un principe de cadrage de l'urbanisation mettant l'accent sur l'optimisation du potentiel en tissu existant (renouvellement urbain), la possibilité d'extension dans la limite de 5% de l'espace urbanisé (MOS) et d'une densité minimum de 23 logements à l'hectare pour les pôles structurants dont Perthes en Gâtinais fait partie.

Extensions urbaines en priorité dans le tissu existant du village ou dans sa continuité immédiate. Il s'agit d'éviter les altérations telles que le développement anarchique du bâti, des espaces de stationnement et autres surfaces urbanisées.

PROTÉGER, GÉRER ET VALORISER LES PATRIMOINES

- P** Continuités écologiques prioritaires à restaurer et à préserver
 - Intérêt national 
 - Intérêt interregional 
 - Intérêt régional 

- P** Secteurs d'intérêt écologique prioritaires à préserver 

- P** Site des mares et mouillères de la Plaine de Bière à préserver 

- P** Secteurs à enjeux paysagers prioritaires à préserver (éléments structurants) :

Éléments d'ensemble 

Motifs paysagers ou punctuations remarquables

- Seuils 

CONTRIBUER À L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

- P** Espaces urbanisés à optimiser 

- P** Ruptures d'urbanisation à maintenir 

CONTRIBUER AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET SOCIAL

- P** Parcs, jardins et équipements de loisirs à maintenir 

- P** Espaces agricoles à maintenir 

- P** Espaces forestiers à valoriser 

LE SCHÉMA DIRECTEUR RÉGIONAL D'ILE DE FRANCE



Les espaces urbanisés

-  Espace urbanisé à optimiser
-  Quartier à densifier à proximité d'une gare
-  Secteur à fort potentiel de densification

 Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares

 Pôle de centralité à conforter

 Les fronts urbains d'intérêt régional

 Les espaces agricoles

 Les espaces boisés et les espaces naturels

 Les espaces verts et les espaces de loisirs

 Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer

Les continuités
 Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)

 Le fleuve et les espaces en eau

Perthes fait partie de l'entité géographique « Bourg, village et hameau » celle-ci correspond aux communes aux caractéristiques rurales, c'est-à-dire les villages ruraux, les bourgs importants ou les petites communes urbaines comprenant un faible niveau d'emploi et des équipements et services de proximité. Les objectifs poursuivis sont de contenir l'étalement urbain, de limiter la consommation et le morcellement des espaces agricoles, boisés et naturels et d'éviter l'accroissement des déplacements.

A l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de l'espace urbanisé communal est possible. La commune est concernée par :

Les espaces urbanisés à optimiser :

A l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10% de la densité humaine,⁽¹⁾ et 10% de la densité moyenne des espaces d'habitat.⁽²⁾

En 2013, l'INSEE recense 2097 habitants et 310 emplois, en 2012 la superficie des espaces urbanisés est de 129.10 ha (source : IAU Référentiel territorial), la densité humaine y est donc de 18.60 à superficie égale celle-ci devra atteindre 20.46.

En 2013, l'INSEE recense 894 logements, la superficie des espaces d'habitat est de 115.20 ha (source : IAU Référentiel territorial), la densité des espaces d'habitat y est donc de 7.80 à superficie égale celle-ci devra atteindre 8.58.

Soit sans augmentation de la superficie des espaces d'habitat 89 logements minimum sont à permettre d'ici 2030.

La densité humaine

En 2013, l'INSEE y recense 2097 habitants et 310 emplois pour une enveloppe urbanisée de 129.10 ha. A l'horizon 2030, la commune doit permettre d'atteindre 2648 habitants et emplois à surface urbanisée constante. En 2016, la commune comptait 2004 habitants et 339 emplois, soit une baisse de population de 1.47% par an, et une croissance des emplois de 3.11% par an. Entre 2013 et 2016, la densité humaine a baissé de 2.66%.

La densité des espaces d'habitat

Par ailleurs, en 2013, le parc communal s'élevait à 894 logements pour une surface des espaces d'habitat de 115.20 ha. Pour atteindre une densité des espaces d'habitat de 8.58 logements la commune devrait donc produire 89 logements minimum dans l'enveloppe urbanisée entre 2013 et 2030, soit 5 à 6 logements par an. Les Permis de construire donnant lieu à de nouveaux logements sur la commune représentent une moyenne de 7.33 logts/an sur la période 2013 – 2019. Au cours de cette période 44 logements ont été produits, il resterait donc 45 logements à produire au minimum sur la période 2020/2030.

Si on considère une moyenne identique sur la période 2020/2030, la production de ces 45 logements est largement atteignable (10 ans x 7.33 logts/an = 73 logements) et représente un potentiel dépassant largement les objectifs du SDRIF.

Par ailleurs, la zone 2AU, dans le cœur du village, dont le potentiel minimal est estimé à 60 logements et le potentiel de logements estimés dans l'OAP n°3.3 « Cœur de village » (entre 15 et 24 logements prévus dans le projet de résidence séniors) permettent également de répondre à ces objectifs, indépendamment du rythme de production de logements dans les « dents creuses » recensées dans le rapport de présentation du PLU approuvé en 2013.



La capacité du réseau d'eau potable dans le village

La commune de Perthes a intégré la CAPF (Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau) le 1^{er} janvier 2017, par conséquent la compétence eau et assainissement relève aujourd'hui de cette dernière.

Auparavant, la commune avait initié une étude dont l'objectif était de réaliser un diagnostic du réseau d'alimentation en eau potable, et à terme d'améliorer la gestion des installations existantes et programmer les travaux nécessaires à l'adaptation des ouvrages aux besoins actuels et futurs.

Les conclusions de l'étude peuvent se résumer ainsi:

La pression du réseau d'adduction d'eau potable sur la commune est insuffisante dans le bourg du village (1,5 bars à 2,5 bars) mais ne posent pas de problèmes sur les hameaux situés à l'Ouest de la commune à proximité du château d'eau. L'insuffisance de pression en eau potable pose des problèmes pour l'usage domestique mais surtout sur la défense incendie.

A cela s'ajoutent :

- un mauvais état de la cuve du château d'eau
- des réseaux présentant une possible présence de matériaux (PVC CVM) potentiellement nuisibles pour la santé des habitants ou des canalisations trop peu dimensionnées ou ayant un état ne permettant pas d'accepter une pression supérieure.

Toutefois, il est pointé que la ressource est suffisante pour subvenir aux besoins futurs d'une population de 2400 habitants projetée par le PLU.

L'échéancier global des travaux pour corriger ces problèmes s'organise selon l'ordre suivant :

- 1) La priorité des travaux est aujourd'hui la réhabilitation du réservoir du château d'eau prévue pour être terminée fin 2021.
- 2) Des diagnostics sur les canalisations d'eau potable doivent être réalisés afin de connaître les matériaux précis utilisés mais aussi leur diamètre et leur état. Cette étape doit permettre de connaître la capacité d'adapter ces canalisations à la mise en œuvre d'un surpresseur pour délivrer l'eau à une pression suffisante.
- 3) Changement des canalisations nuisibles ou insuffisantes suivants les analyses effectuées préalablement.
- 4) Installation d'un surpresseur permettant l'adduction avec une pression suffisante de l'ensemble des constructions raccordées au réseau public de la commune.

Plusieurs années de travaux seront nécessaires pour la mise à niveau du réseau, celle-ci est prévue pour 2025.

*Sources : ARTELIA – Diagnostic et élaboration d'un schéma directeur d'alimentation en eau potable décembre 2016
Relevé de décision de la réunion du 16/10/2019 Mairie/CAPF - Mairie*

Dans cette attente, les constructions dans le village doivent être limitées pour ne pas augmenter les dysfonctionnements. Les articles suivants peuvent être invoqués, tant que les travaux ne sont pas réalisés ou au moins programmés surement, pour refuser une demande d'autorisation d'urbanisme.

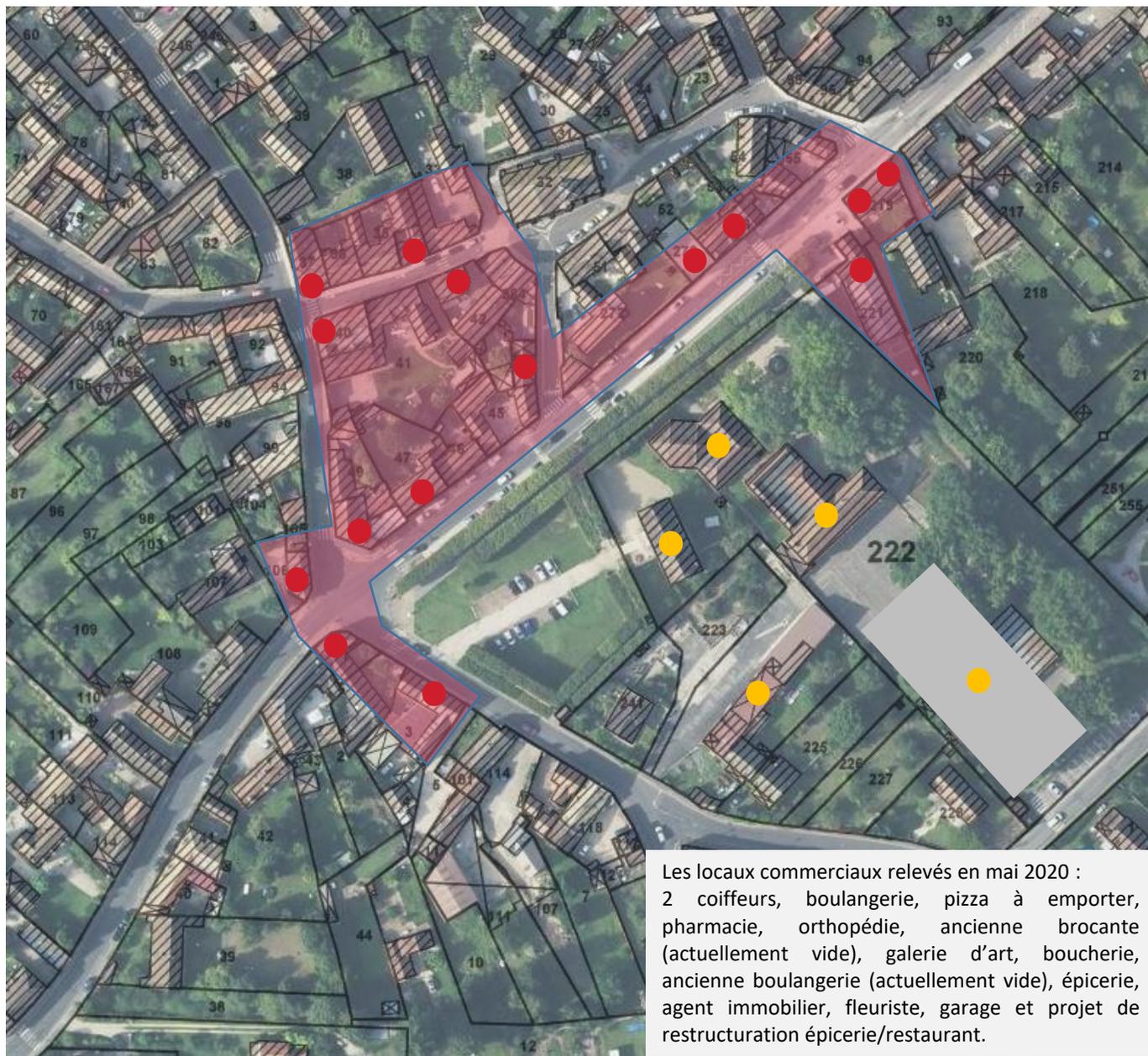
L'article L111-11 du code de l'urbanisme indique :

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

L'article R111-2 du code de l'urbanisme indique :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

La protection des locaux commerciaux et artisanaux



Les locaux commerciaux relevés en mai 2020 :
 2 coiffeurs, boulangerie, pizza à emporter,
 pharmacie, orthopédie, ancienne brocante
 (actuellement vide), galerie d'art, boucherie,
 ancienne boulangerie (actuellement vide), épicerie,
 agent immobilier, fleuriste, garage et projet de
 restructuration épicerie/restaurant.

Le centre du village accueille plusieurs commerces et un marché le vendredi matin qui participent à la qualité de vie des Perthois, proches des équipements structurants comme la mairie et les écoles et situés dans un périmètre restreint ils sont facilement accessibles par des parcours piétons, des zones de rencontre (vitesse limitée à 20 km/h et priorité aux piétons) ont été aménagées. Le centre village est également desservi par les transports en commun.

L'offre de stationnement pour les automobiles (66 places dans le centre), dont une partie manque de visibilité, permet de garer sa voiture et de profiter de cette concentration. On note également du stationnement cycles à proximité de la boulangerie. Il convient de protéger cette agrégation de locaux commerciaux et d'inciter à ce qu'elle soit renforcée pour en améliorer l'attractivité.

Pour cela la commune a récemment cédé un bâtiment qui lui appartenait afin que l'épicerie existante puisse s'y déployer et que soit relocaliser un restaurant à l'angle des rues de Melun (RD372) et du docteur Siffre (RD50). L'emplacement pour le restaurant visible depuis les axes routiers est propice au développement de cette activité, de plus situé plein sud le déploiement d'une terrasse pourrait renforcer son attractivité, à cette fin l'aménagement des espaces piétons autour de ce carrefour devrait être réétudier avec pour objectif supplémentaire de renforcer la sécurité à cette endroit. Au croisement de deux départementales il conviendra d'étudier cela avec le gestionnaire de la voirie.

- Locaux commerciaux et/ou artisanaux
- Equipements publics

Moduler la hauteur maximale des constructions en zone urbaine - Zone UA



Photographies :
Google Earth

La zone Ua correspond au noyau villageois ancien du cœur de bourg de Perthes. Cette zone se caractérise par un bâti ancien, le plus souvent implanté à l’alignement des voies et emprises publiques et par un caractère minéral marqué.

La hauteur des constructions existantes varie, pour les plus hautes, de R+2+combles aménagés (immeuble de la pharmacie) à simple Rez-de-chaussée couvert d’une couverture en tuiles plates. Il est à noter que beaucoup de constructions anciennes furent des granges de stockage et que leur rez-de-chaussée peuvent être haut (par exemple le garage sur la place de la Libération). C’est cette variété des hauteurs reflet de l’histoire du village qui participe au charme du centre ancien et à son identité.

La zone UA s’étend le long des rues qui convergent globalement en étoile vers les îlots centraux autour de la rue de l’église. On n’observe pas de secteur dont la hauteur des constructions serait homogène sur un linéaire important, c’est toujours la variété des hauteurs et des volumes qui est observée, certains correspondant à d’ancienne grange de stockage ou d’abri pour les animaux, d’autres en général plus haut, à l’habitation de l’ancien exploitant.

L’objectif est de conserver cette variété mais de d’éviter des rapports d’échelle des hauteurs dissonants avec le voisinage.



Adapter les Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP)

Le PLU de Perthes contient 4 OAP :

3.1 Les Mariniers qui déjà fait l'objet de la modification de 2017

3.2 Le cœur d'îlot, elle couvre la zone 2AU et des espaces en Ua et Ub, la municipalité ne souhaite pas apporter de modification pour l'instant.

3.3 Le cœur du village, elle couvre la zone Uf, la zone Ue et une partie de la zone Ub. Suite à l'étude de l'atelier 15 « Réalisation d'une étude d'aménagement urbain - Carnet de prescriptions architecturales et paysagères – Septembre 2017 » sur le centre village et suite à la reconstruction de l'école maternelle ses objectifs sont à mettre à jour.

3.4 Le parc d'activités artisanales. Elle couvre la zone AUX. Il est également souhaité « avoir une réflexion sur le devenir de la zone AUx et notamment ajuster les délais et les modalités de son ouverture à l'urbanisation ». La zone d'activités n'a pas trouvé à ce jour depuis l'approbation du PLU de développeur, aussi dans l'attente d'une procédure qui permettra de la supprimer, celle-ci sera versée en 2AUx, ce qui permettra dans un premier temps de repousser son urbanisation. Dans ce cas l'OAP peut être supprimée.



II. PROJET DE MODIFICATION



LISTE DES MODIFICATIONS APPORTÉES

N°	Objet de la modification	Document affecté par la modification	Zones concernées	Articles concernés
1	- Conversion du règlement graphique au format CNIG 2107	Règlement graphique	-	-
2	- Classement de la zone AUx et 2AUx et suppression de l'OAP n°4	Règlement graphique, Règlement écrit	AUx	Totalité
3	- Instauration d'un périmètre de protection de la diversité commerciale au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme et inscription des prescriptions s'y appliquant	Règlement graphique, Règlement écrit	UA	2, 10
4	- Ajustement des Emplacements Réservés	Règlement graphique	-	-
5	- Ajustement de la délimitation de la zone UF	Règlement graphique	UF et UB	-
6	- Ajustement de la délimitation de la zone UE	Règlement graphique	UE, UB, UB1	-
7	- Suppression de la zone Ae	Règlement graphique, règlement écrit	Ae, Aa	Totalité
8	- Agrandissement d'un EBC	Règlement graphique	Ub1	-
9	-Protection au titre de l'article R.151-34 des zones humides à sol hydromorphe et classement en zone Nzh et Azh des zones humides réglementaires inventoriées par le Syndicat mixte des bassins versants de la rivière Ecole, du ru de la Mare-aux-Evées et de leurs Affluents, dans le cadre du SAGE de la Nappe de Beauce, et inscription des prescriptions s'y appliquant	Règlement graphique, règlement écrit.	Nzh	Totalité
10	- Adaptation des orientations de l'OAP n°3.3. « Le cœur du village » et du règlement de la zone UF (habitation et commerce autorisés sous condition).	OAP – Règlement écrit	UF, UB, UE	1,2,12
11	Réduction de la hauteur maximale des constructions en zone UA	Règlement écrit	UA	10
12	Instauration d'une surface minimum de pleine terre pour les constructions en zones urbaines	Règlement écrit	Totalité	13
13	Interdiction des exhaussements de terrain dans l'ensemble des zones	Règlement écrit	Totalité	1
14	Précision relative aux destinations autorisées sous condition dans la zone agricole :	Règlement écrit	A	2
15	Ajustement des règles de stationnement	Règlement écrit	UA, UB, UC, UD, UE, UF, UX	12
16	Ajustement des règles d'emprise au sol, et d'implantation des constructions dans les zones urbaines afin de préserver la morphologie du bâti existant	Règlement écrit	UB, UD	6 (UB), 7, 9
17	Actualisation du lexique	Règlement écrit		
18	Précisions apportées aux règles relatives à l'aspect extérieur des constructions	Règlement écrit	UA, UB, UC, UD	11
19	Instauration de prescriptions s'appliquant dans les secteurs de protection et de développement de la diversité commerciale	Règlement écrit	UA	2, 10
20	Ajustement des règles relatives à la desserte par les réseaux et mettre à jour les annexes du PLU correspondant aux notices eau potable et assainissement afin de se conformer aux réalités de la capacité des réseaux et des dispositions réglementaires en vigueur.	Règlement écrit, Annexes	Totalité	4
21	Précisions de règles	Règlement écrit	-	-
22	Ajout des annexes I, II et III	Annexes du règlement écrit	-	-

La liste détaillée des modifications apportées au règlement écrit est présentée p.27

I. 1. MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (DOCUMENT GRAPHIQUE DE ZONAGE)

- 1. Conversion au format CNIG 2017 :

Document existant



I. 1. MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (DOCUMENT GRAPHIQUE DE ZONAGE)

Modification apportée:

Justifications : l'objectif est de permettre son versement sur le Géoportail de l'Urbanisme.

Éléments de paysage protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du C.U

- Bâti protégés (L.151-19)
- Mare, mouillère (localisation approximative) (L.151-23)
- Murs protégés (L.151-19)
- ▨ Éléments naturels ou végétaux (L.151-23)

Prescriptions

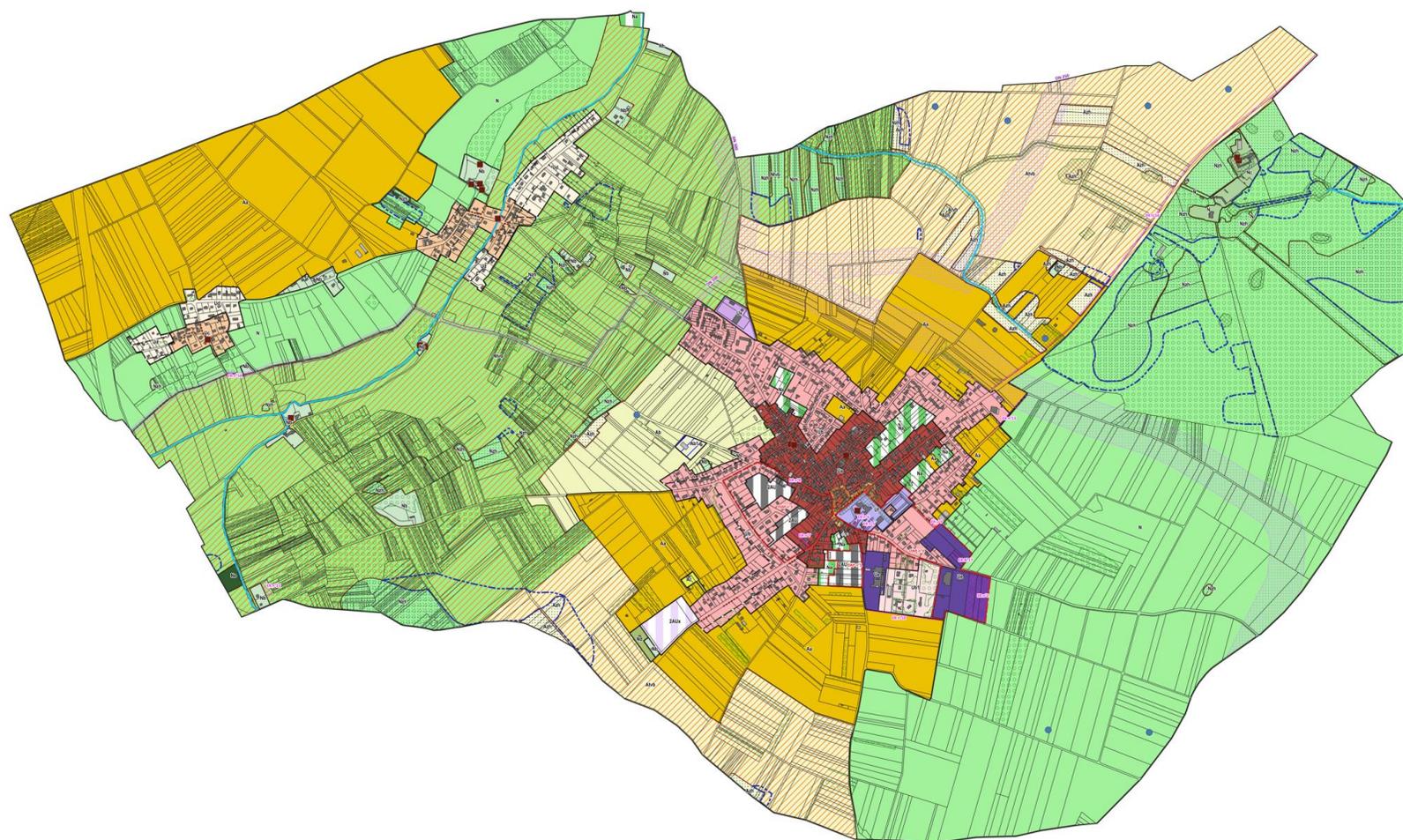
- ▨ Espace boisé classé
- ▨ Périmètre de protection des canalisations de gaz
- ▨ Emplacement réservé
- ▨ Zone humide potentielle ou à sol hydromorphe
- ▨ Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- ▨ Secteur de protection et de développement de la diversité commerciale
- ▨ Périmètre d'implantation des constructions
- Bandes de constructibilité

Zonage

- Ua
- Ub
- Ub1
- Uc
- Ud
- Ue
- Uf
- Ux
- 2AUX
- 2AU
- Aa
- Ab
- Ab1
- Ac
- Atvb
- Azh
- N
- Na
- Nb
- Nc
- Ne
- Nd
- Ntvb
- Nzh

Informations

- Cours d'eau



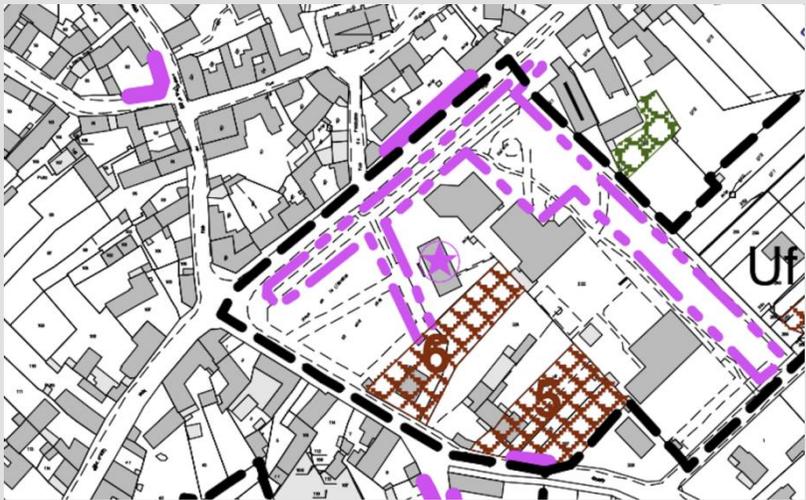
I. 1. MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (DOCUMENT GRAPHIQUE DE ZONAGE)

2. Classement de la zone AUx et 2AUx et suppression de l'OAP n°4

Document existant	Modification proposée	Justification - explications
 <p>Document existant : Plan de zonage montrant des zones AUx, Aa, Nd, Nb, Ac, et Atvb.</p>	 <p>Modification proposée : Plan de zonage montrant la zone AUx remplacée par la zone 2AUx.</p>	<p>Les enjeux économiques, paysagers et environnementaux propres à ce secteur nécessitent qu'une réflexion plus approfondie soit menée, par conséquent de repousser son ouverture à l'urbanisation. C'est pourquoi ce secteur est versé en zone 2AUx : son ouverture à l'urbanisation impliquera une évolution du document d'urbanisme.</p> <p>L'OAP n°3.4 encadrant le développement du parc d'activités artisanales est supprimée. En effet le passage de la zone AUX en zone 2AU n'impose pas la présence d'une OAP sur ce secteur. L'éventuelle modification du PLU qui sera nécessaire pour réouvrir à l'urbanisation cette zone permettra d'instaurer un nouveau règlement et une nouvelle OAP.</p>

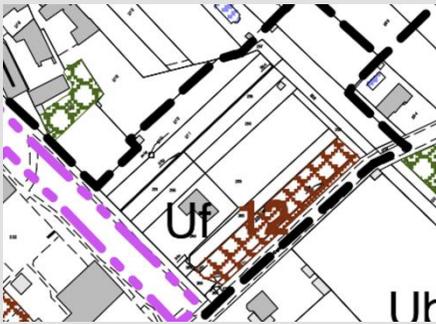
I. 1. MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (DOCUMENT GRAPHIQUE DE ZONAGE)

3. Instauration d'un périmètre de protection de la diversité commerciale au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme

Document existant	Modification proposée	Justification - explications
	 <p data-bbox="936 1197 1489 1252">  Secteur de protection et de développement de la diversité commerciale </p>	<p data-bbox="1668 686 2027 909"> Lorsque le règlement inscrit des règles destinées à protéger et développer la diversité commerciale en application de l'article L.151-16, les secteurs concernés doivent être repérés sur le document graphique. </p>

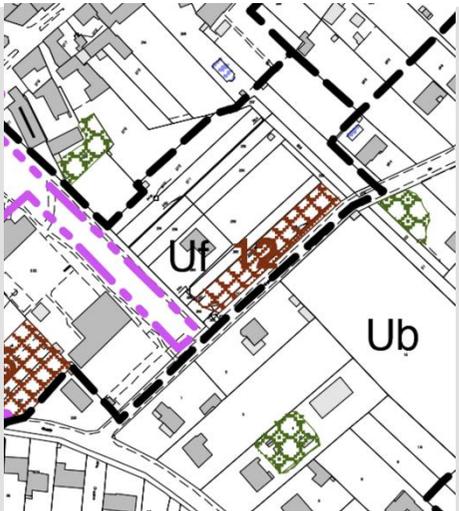
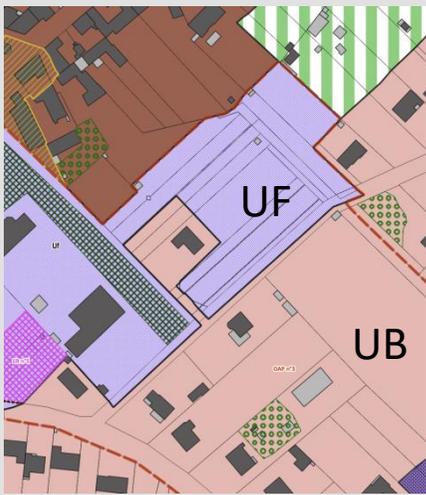
I. 1. MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (DOCUMENT GRAPHIQUE DE ZONAGE)

4. Ajustement des Emplacements réservés

Document existant	Modification proposée	Justification - explications
<p><u>Suppression de l'ER n°12 :</u></p> 		<p>L'ER n°12 destiné à l'aménagement d'un parking est supprimé. En effet les besoins en stationnement ne sont plus les mêmes, le nouveau parking sur la place de la mairie et celui aménagé au sud de la nouvelle école répondent aux besoins identifiés.</p>
<p><u>Suppression de l'ER n°14 :</u></p> 		<p>L'ER n°14 destiné à accueillir les bâtiments techniques municipaux est supprimé. EN effet, il est finalement prévu de les aménager dans un hanger récemment construit à proximité du château d'eau.</p>

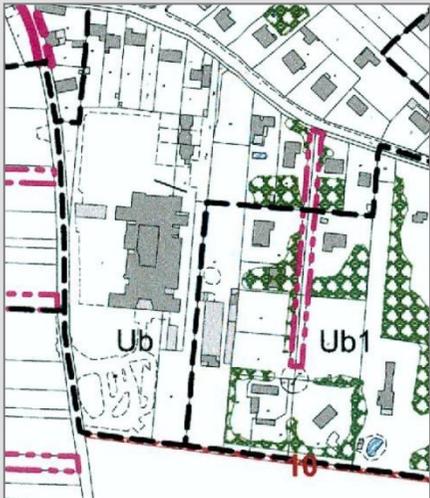
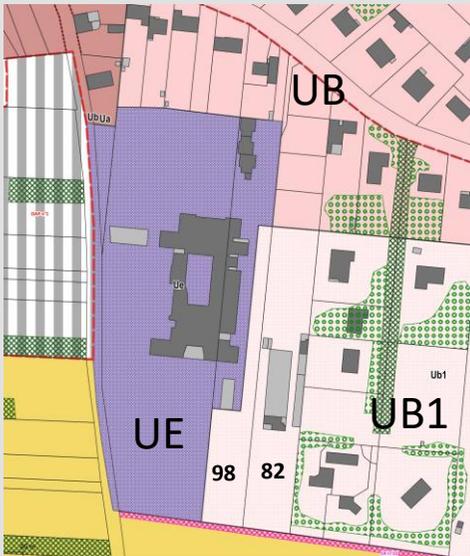
I. 1. MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (DOCUMENT GRAPHIQUE DE ZONAGE)

5. Ajustement de la délimitation de la zone UF

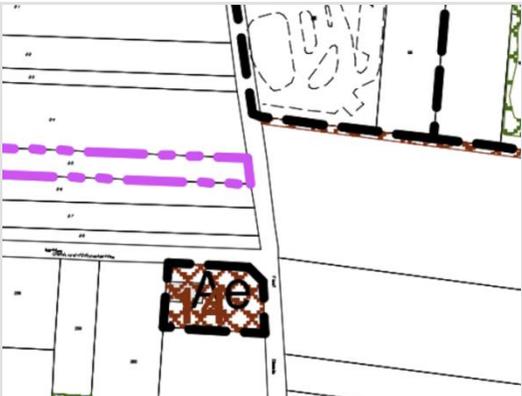
Document existant	Photo aérienne	Modification proposée	Justification - explications
	 <div data-bbox="571 933 1146 1029"> <p> Localisation du projet d'hébergement Séniors</p> <p> Habitation existante conservée</p> </div>		<p>Actuellement le PLU autorise dans l'OAP du logement et des équipements mais le règlement de la zone Uf n'autorise que les habitations à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.</p> <p>L'orientation d'aménagement N°3.3. « Le cœur du village » présente d'ores et déjà les orientations d'aménagement principales de la zone Uf replacées dans le contexte du centre bourg élargi. Et prévoit l'aménagement d'un hébergement réservé aux Séniors à l'est de la zone UF.</p> <p>Cependant, il convient de tenir compte de la maison d'habitation existante et de permettre de son évolution. Ainsi, les parcelles constituant son unité foncière sont versées en zone UB.</p>

I. 1. MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (DOCUMENT GRAPHIQUE DE ZONAGE)

6. Ajustement de la délimitation de la zone UE

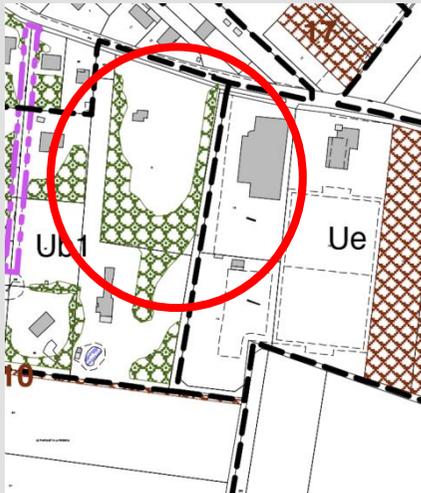
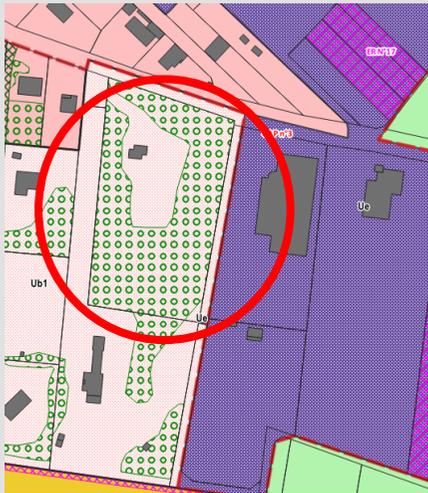
Document existant	Modification proposée	Justification - explications
<p><u>Versement du collège en zone UE :</u></p> 		<p>La zone Ue du PLU de Perthes recouvre les emprises des équipements publics existants et des terrains voués à l'implantation d'équipements collectifs. Elle est adaptée au site du collège.</p> <p>La parcelle 98, précédemment en Ub, est versée en Ub1, pour une meilleure cohérence du zonage à l'échelle de l'unité foncière qu'elle forme avec la parcelle 82.</p>

7. Suppression de la zone Ae

Document existant	Modification proposée	Justification - explications
		<p>La zone Ae est supprimée, compte-tenu de la modification de la destination et de la localisation de l'ER n°14. L'emprise est versée en zone Aa.</p>

I. 1. MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (DOCUMENT GRAPHIQUE DE ZONAGE)

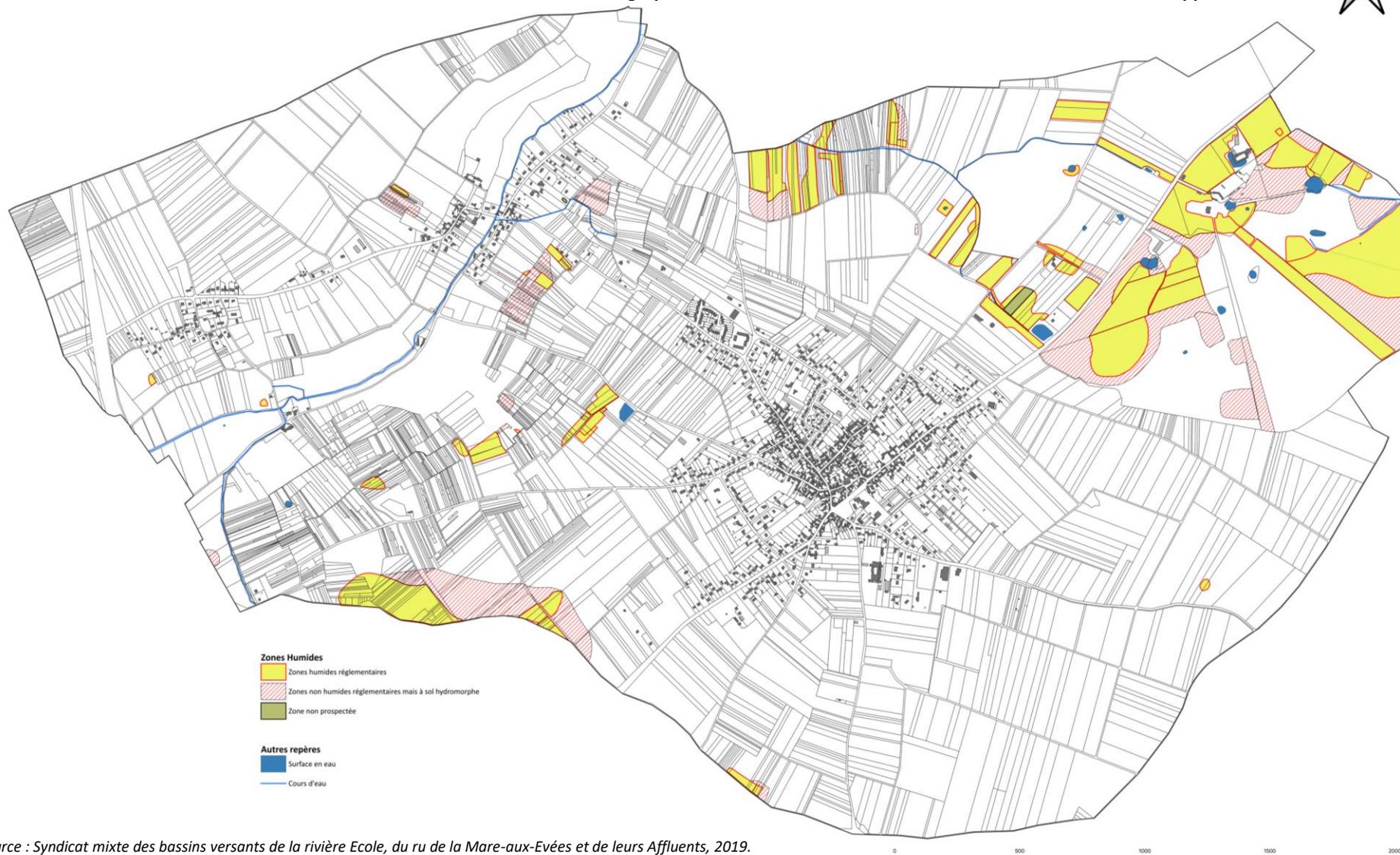
8. Agrandissement d'un EBC (Parcelle AE0071)

Document existant	Photo aérienne	Modification proposée	Justification - explications
			<p>L'EBC est agrandi en cohérence avec l'occupation réelle du terrain.</p>

I. 1. MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (DOCUMENT GRAPHIQUE DE ZONAGE)

- 9. Protection au titre de l'article R.151-34 des zones humides à sol hydromorphe et classement en zone Nzh et Azh des zones humides réglementaires inventoriées par le Syndicat mixte des bassins versants de la rivière Ecole, du ru de la Mare-aux-Evées et de leurs Affluents, dans le cadre du SAGE de la Nappe de Beauce.

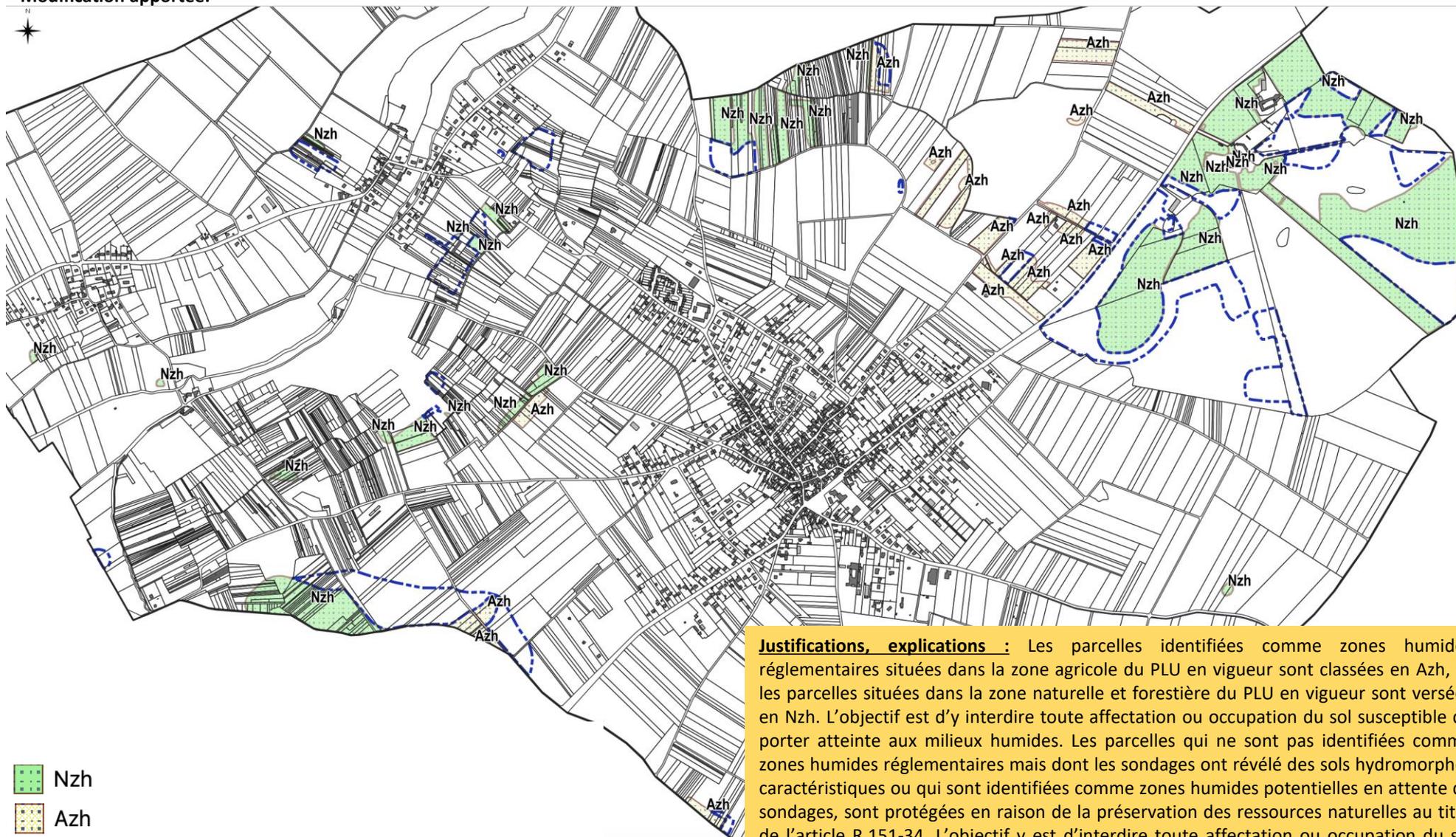
Cartographie des zones Humides inventoriées dans le cadre du SAGE Nappe de Beauce



Source : Syndicat mixte des bassins versants de la rivière Ecole, du ru de la Mare-aux-Evées et de leurs Affluents, 2019.

I. 1. MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (DOCUMENT GRAPHIQUE DE ZONAGE)

Modification apportée:



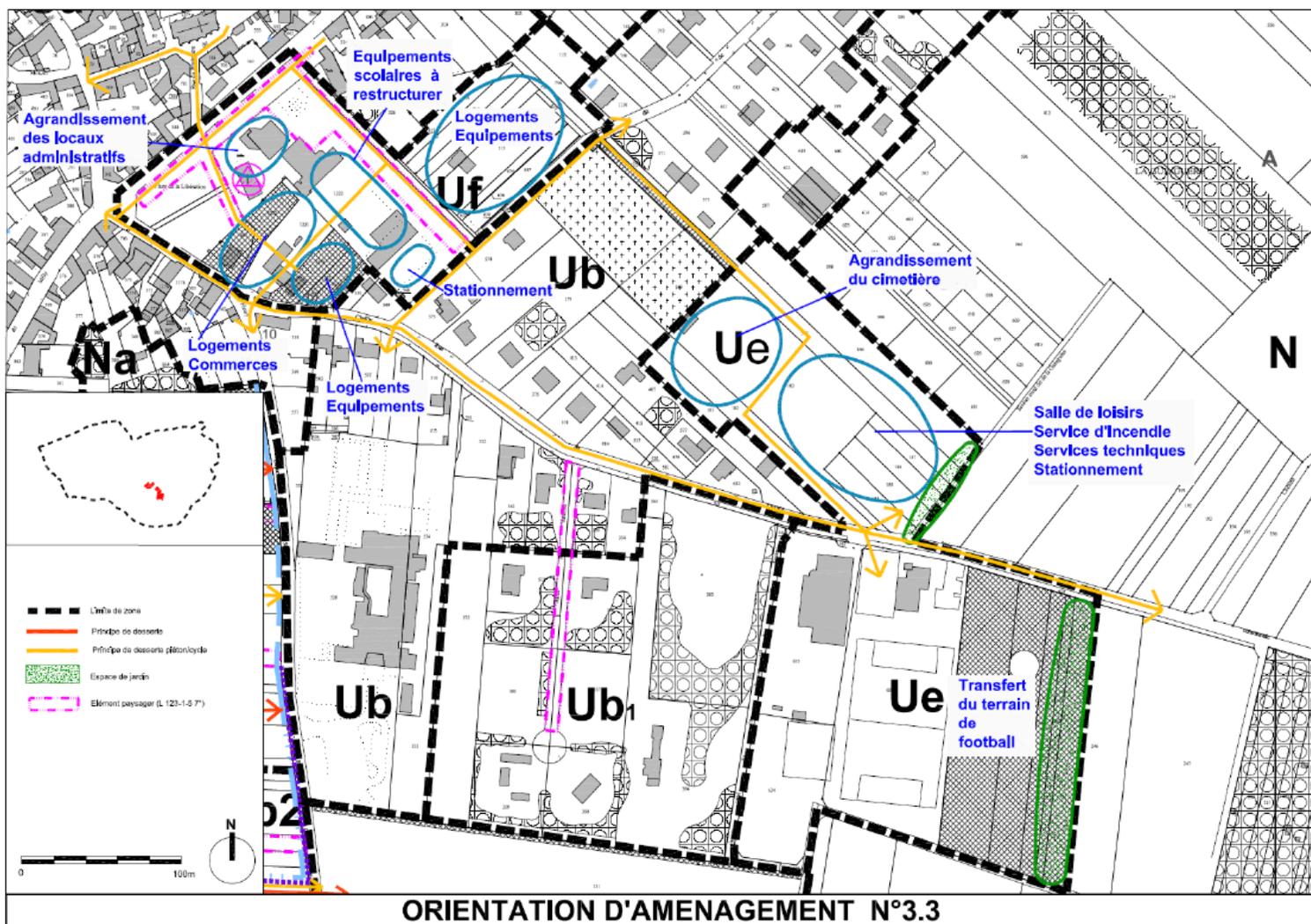
-  Nzh
-  Azh
-  Zone humide potentielle ou à sol hydromorphe

Justifications, explications : Les parcelles identifiées comme zones humides réglementaires situées dans la zone agricole du PLU en vigueur sont classées en Azh, et les parcelles situées dans la zone naturelle et forestière du PLU en vigueur sont versées en Nzh. L'objectif est d'y interdire toute affectation ou occupation du sol susceptible de porter atteinte aux milieux humides. Les parcelles qui ne sont pas identifiées comme zones humides réglementaires mais dont les sondages ont révélé des sols hydromorphes caractéristiques ou qui sont identifiées comme zones humides potentielles en attente de sondages, sont protégées en raison de la préservation des ressources naturelles au titre de l'article R.151-34. L'objectif y est d'interdire toute affectation ou occupation du sol susceptibles de porter atteinte aux sols hydromorphes, aux milieux humides limitrophes, et à leur alimentation en eau.

II. 2 MODIFICATIONS APPORTÉES AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

10. Adaptation des orientations de l'OAP n°3.3 Le coeur du village

Document existant



Document graphique de l'OAP N°3.3 du PLU en vigueur

Les principales orientations de l'OAP :

Les éléments de programme

- Les équipements publics : relocalisation, agrandissement, restructuration
- Création de logements, services et commerces

Les principes de desserte et les espaces publics

- Privilégier les circulations douces et PMR
- Création d'un réseau de circulations douces au travers des îlots de la mairie et du cimetière pour desservir les équipements,
- Circulation automobile au travers de l'îlot uniquement pour les livraisons, accès pompiers, voiries techniques nécessaires,
- Aménagement de l'espace public rue de l'église, rue du presbytère
- Poursuite de l'amélioration des traversées de la RD372 au droit de la place et du mail,
- Création de places de stationnement et restructuration du parking existant rue de la Guinguère,

Les franges urbaines

- Création de bandes boisées en entrée du bourg depuis Chailly en Bière pour insérer les bâtiments nouveaux et existants dans le paysage ouvert de la plaine et structurer l'aménagement des terrains.

II. 2 MODIFICATIONS APPORTÉES AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Justifications, explications :

L'étude Atelier 15 portant sur le centre du village préconisait de :

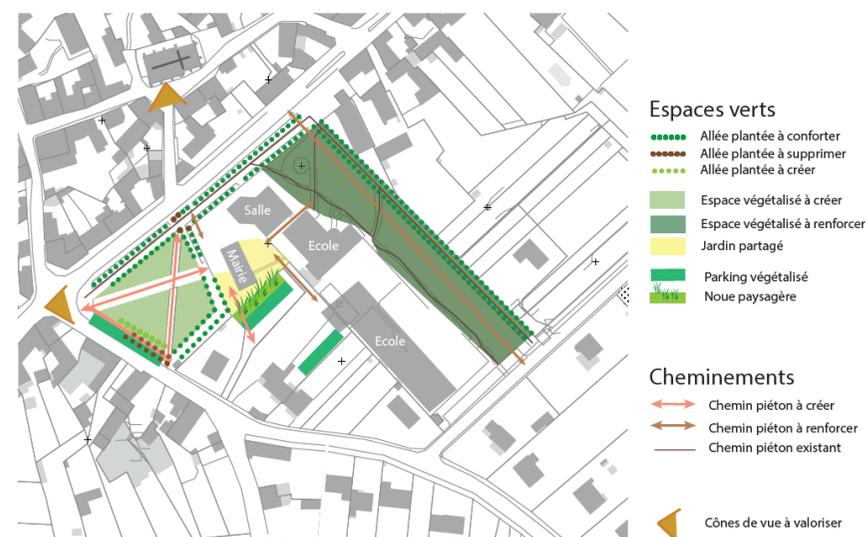
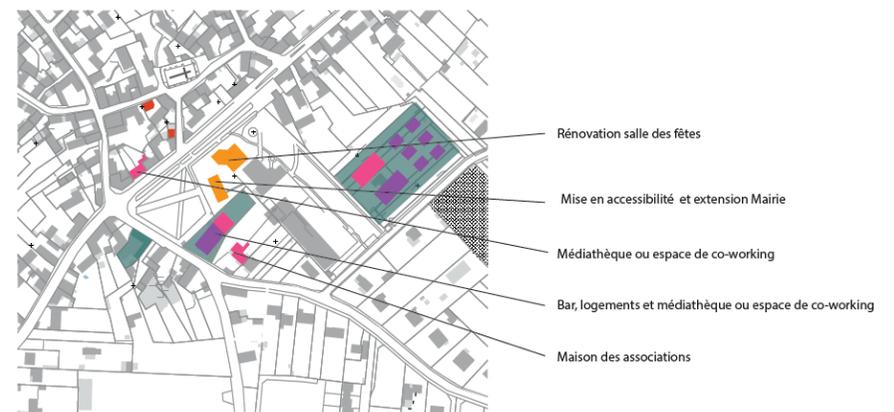
- Favoriser les cônes de vue et la perméabilité des espaces
- Rendre lisible l'offre de stationnement automobile
- Valoriser les éléments constitutifs du paysage les mails publics, l'esplanade engazonnée de la mairie



Depuis la réalisation de cette étude en 2017, des évolutions ont eu lieu :

Le bâtiment communal à rénover en médiathèque ou espace de coworking va finalement accueillir l'épicerie/restaurant, un parking a été aménagé sur la place, la résidence senior n'est plus d'actualité, par contre une construction réservée aux Séniors (foyer logement, résidence autonomie, ou Maison d'Accueil Rural pour Personnes Agées...) pour un minimum de 15 hébergements et un maximum de 24 hébergements est envisagée sur le terrain chemin de la Guinguère .

Les orientations de l'OAP ont donc été ajustées en tenant compte de ces évolutions programmatiques et des aménagements réalisés depuis 2013.



II. 2 MODIFICATIONS APPORTÉES AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Document modifié

Orientations d'aménagement

Les éléments de programme :

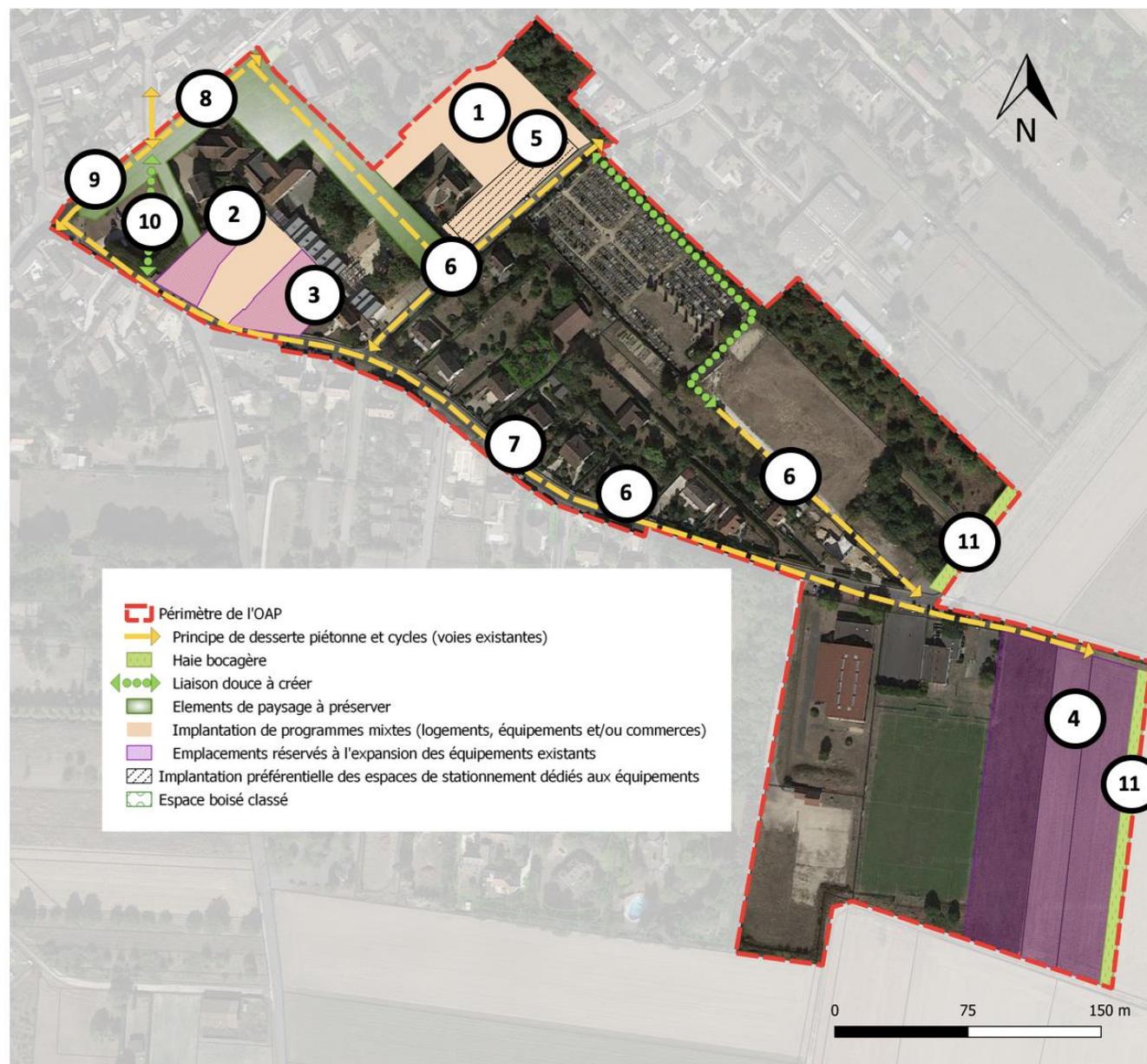
- 1 Aménagement d'une construction réservée aux Séniors de type foyer logement, résidence autonomie, ou Maison d'Accueil Rural pour les Personnes Agées (MARPA).
- 2 Aménagement de logements collectifs et de commerces en rez-de-chaussée orientés vers l'espace public majeur (la place). L'épannelage ne dépassera pas le R+1+C en conservant la mairie comme bâtiment le plus élevé donnant sur la place.
- 3 Aménagement d'un programme mixte de logements et d'équipements. L'épannelage ne dépassera pas le R+1+C.
- 4 Développement du Dojo existant par extension ou construction nouvelle.

Le principe de desserte et les espaces publics:

- 5 Prévoir des places de stationnement mutualisées pour les usagers du cimetière et de la MARPA
- 6 Création d'un réseau de circulations douces au travers des îlots de la mairie et du cimetière pour desservir les équipements
- 7 Aménagement des trottoirs pour les personnes à mobilité réduite.
- 8 Poursuite de l'amélioration des traversées de la RD372 au droit de la place et du Mail : les travaux à la charge de l'aménageur en rives et sur la RD devront faire l'objet d'une concertation préalable avec le gestionnaire de voirie.
- 9 Maintien des places de stationnement rue de Melun
- 10 Création d'un cheminement piéton reliant le parking sur la place à l'angle sud de la place.

Les franges urbaines :

- 11 Création de bandes boisées en entrée du bourg depuis Chailly-en-Bière pour insérer les bâtiments nouveaux ou existants dans le paysage ouvert de la plaine et structurer l'aménagement des terrains.





II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

N°	Objet de la modification	Zones concernées	Articles concernés
11	Réduction de la hauteur maximale des constructions en zone UA	UA	10
12	Instauration d'une surface minimum de pleine terre pour les constructions en zones urbaines	Totalité	13
13	Interdiction des exhaussements de terrain dans l'ensemble des zones	Totalité	1
14	Précision relative aux destinations autorisées sous condition dans la zone agricole	A	2
15	Ajustement des règles de stationnement	UA, UB, UC, UD, UE, UF, UX	12
16	Ajustement des règles d'emprise au sol, et d'implantation des constructions dans les zones UB et UD afin de préserver la morphologie du bâti existant : cf p.30 et p.31	UB, UD	6 (UB), 7, 9
17	Actualisation du lexique : cf p.31		
18	Précisions apportées aux règles relatives à l'aspect extérieur des constructions : cf p.31	UA, UB, UC, UD	11
19	Instauration des prescriptions s'appliquant dans les secteurs de protection et de développement de la diversité commerciale : cf explications p.32	UA	2, 10
20	Ajustement des règles relatives à la desserte par les réseaux et mettre à jour les annexes du PLU correspondant aux notices eau potable et assainissement afin de se conformer aux réalités de la capacité des réseaux et des dispositions réglementaires en vigueur.	Totalité	4
21	Précisions de règles	-	-
22	Ajout des annexes I, II et III	-	-
23	Remplacement du règlement de la zone AUX par celui de la zone 2AUX : aucune occupation du sol n'est autorisée.	AUX	Totalité
24	Instauration des règlements des zones Azh et Nzh et des prescriptions s'appliquant aux secteurs identifiés au règlement graphique comme « Zones humides potentielles ou à sol hydromorphe », interdisant toute affectation ou occupation du sol susceptible de porter atteinte aux milieux humides	Aa, Atvb, Azh, N, Ntvb, Nzh	1 (Aa, Atvb, N, Ntvb) Totalité (Azh et Nzh)
25	Suppression de la zone AE	Ae	Totalité
26	Ajustement de la description du « Caractère de la zone » et du règlement de la zone UF : habitation et commerces autorisés sous condition	UF	1, 2, 12
27	Ajustement des occupations du sol autorisées en zone Ntvb : interdiction de la sous-destination « exploitation forestière »	Ntvb	1 et 2
28	Clarification des règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone UE	UE	7
29	Augmentation de la bande d'inconstructibilité de part et d'autre des berges des cours d'eau de 6 mètres à 20 mètres	Uc, Ud, Aa, Atvb, Azh, Na, Nb, Ne, Ntvb, Nzh	6, 7, 13

Code couleur des modifications du règlement écrit

Noir : texte non-modifié

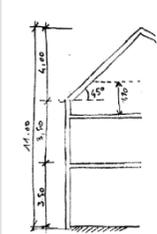
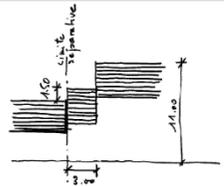
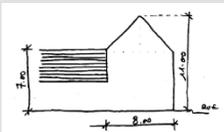
Rouge : texte supprimé

Vert : texte ajouté ou modifié

Orange : justification

II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

11. Réduction de la hauteur maximale des constructions en zone UA

Document existant	Document modifié	Justification - explications
<p>Dans la zone UA Article 10 :</p> <p>La hauteur des constructions est limitée à 11 m.</p>	<p>Dans la zone UA Article 10 : <i>Est remplacé par :</i></p> <p>La hauteur des constructions est limitée à 11 m au faîtage et à 7 m à l'éégout du toit ou à l'acrotère.</p>  <p>La hauteur des constructions est limitée à 9 m au faîtage et à 5 m à l'éégout du toit ou à l'acrotère, au-delà d'une profondeur de 30 m mesurée à partir de l'alignement.</p> <p>Cependant, Dans le cas d'une construction nouvelle implantée en limite séparative sa hauteur sera limitée de la façon suivante : Soit, il existe une construction implantée sur la même limite séparative, la hauteur de la nouvelle construction peut au maximum être supérieure de 1,50 m à la hauteur de la construction existante sur une épaisseur de 3 m minimum, sans toutefois dépasser 11 m au faîtage et 7 m à l'éégout du toit.</p>  <p>Soit, en l'absence de construction implantée en limite séparative et au-delà d'une profondeur de 8 m mesurée à partir de l'alignement, la hauteur au faîtage de la construction implantée en limite séparative est limitée à 7 m.</p> 	<p>L'article 10 de la zone UA autorise une hauteur maximum des constructions de 11 mètres. Cette hauteur correspond à un RDC + 1 étage + combles aménagés, ce qui est courant dans la zone UA. Cette hauteur permet l'aménagement d'un rez-de-chaussée commercial d'une hauteur de 3.50 m. Il est proposé d'inscrire une règle de hauteur maximum à l'éégout (7m) et au faîtage (11m) pour éviter une construction avec toiture terrasse de 11 m de haut dont le volume ne serait pas à l'ééchelle des constructions du village. 7 m à l'éégout offre la possibilité d'un rez-de-chaussée commercial d'une hauteur de 3.50 m, d'un étage de hauteur courante et également d'un mur d'encuvement permettant d'aménager des combles confortables. Il est proposé pour éviter l'édification d'un bâtiment sur rue beaucoup plus haut que son voisin par exemple un R+1+combles aménagés à côté d'un rez-de-chaussée d'inscrire une règle permettant de gérer la transition avec le voisinage par un volume de transition, en cas d'implantation sur la limite séparative. Il est proposé qu'en cas d'implantation sur la limite séparative, de limiter le linéaire de la construction possédant une hauteur à 11 mètres sur la limite. Il est proposé de limiter la hauteur à 9 m au faîtage pour les constructions nouvelles implantées en recul de plus de 30 m de la voie de desserte, afin d'ééviter des volumes trop importants en cœur d'ilot. La profondeur de 30 m correspond à la profondeur moyenne de l'espace bâti le long des voies en zone UA.</p>

II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

12. Instauration d'une surface minimum de pleine terre pour les constructions en zones urbaines

Document existant	Document modifié	Justification explications
<p><u>Dans la zone UA</u> Article 13 :</p> <p><u>Dans la zone UB</u> Article 13 :</p> <p><u>Dans les zones UC et UD</u> Article 13 :</p> <p>Au moins 40 % de la superficie de l'unité foncière sera aménagée en espaces verts de pleine terre (sol non imperméabilisé).</p>	<p><u>Dans la zone UA</u> Article 13: <i>Est ajouté :</i> Au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière sera aménagée en espaces verts de pleine terre.</p> <p><u>Dans la zone UB</u> Article 13 : <i>Est ajouté :</i> Dans la zone Ub : Au moins 40 % de la superficie de l'unité foncière sera aménagée en espaces verts de pleine terre. Dans la zone Ub1 : Au moins 70 % de la superficie de l'unité foncière sera aménagée en espaces verts de pleine terre.</p> <p><u>Dans les zones UC et UD</u> Article 13: <i>Est remplacé par :</i> Au moins 50 % de la superficie de l'unité foncière sera aménagée en espaces verts de pleine terre.</p>	<p>Ces ratios tiennent compte de l'impératif de favoriser la biodiversité dans l'espace urbanisé (suivant sa morphologie bâtie) et de limiter l'imperméabilisation des sols pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Ils sont en accord avec les emprises maximales autorisées pour les constructions.</p>

13. Interdiction de affouillements et exhaussement dans l'ensemble des zones

Document existant	Document modifié	Justification explications
<p><u>Dans les zones urbaines et à urbaniser</u> Article 1: Sont interdits :</p> <p><u>Dans les zones N, Na, Nb, Nc, Nd, Ne</u> Article 2: Sont autorisés sous condition : Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.</p>	<p><u>Dans les zones urbaines et à urbaniser</u> Article 1: <i>Est ajouté :</i> Sont interdits : Les affouillements et exhaussements de sol.</p> <p><u>Dans les zones N, Na, Nb, Nc, Nd, Ne</u> <i>Mention supprimée:</i></p>	<p>L'objectif est d'éviter des remaniements des sols et de la topographie impactant le paysage.</p>



II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

14. Précision relative aux destinations autorisées sous condition dans la zone agricole

Document existant	Document modifié	Justification - explications
<p>Dans la zone A Article 2: Sont autorisés sous condition :</p> <p>Dans la zone Aa: Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole à condition que les constructions s'implantent à proximité du bâti existant. Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole et à condition qu'elles se situent en continuité des bâtiments principaux d'exploitation et qu'elles utilisent un accès routier commun avec ceux-ci.</p>	<p>Dans la zone A Article 2: Sont autorisés sous condition :</p> <p>Dans la zone Aa : Est remplacé par : Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole à condition que les constructions s'implantent à proximité du bâti existant. Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole et à condition qu'elles soient intégrées à un bâtiment principal d'exploitation et qu'elles utilisent un accès routier commun avec ceux-ci.</p>	<p>L'objectif de cette clarification est d'éviter les constructions isolées de logement nécessaire à l'activité agricole et de s'assurer que le logement reste un logement pour un exploitant agricole.</p>

15. Ajustement des règles de stationnement :

Document existant	Document modifié	Justification - explications
<p>Dans l'ensemble des zones urbaines Article 12: [...] Les places de stationnement automobile doivent respecter les dimensions minimales suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - longueur de la place : 5,50 mètres - largeur de la place : 2,50 mètres (3.50 pour une place handicapée) - dégagement : 6 mètres <p>Dans les zones UA, UB, UC, UD Article 12: [...]</p>	<p>Dans l'ensemble des zones urbaines Article 12: Est ajouté : Rappel : Conformément aux dispositions de l'article L.151-31 du Code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.</p> <p>[...] Les places de stationnement automobile doivent respecter les dimensions minimales suivantes, à l'exception des places de stationnement à réaliser pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :</p> <ul style="list-style-type: none"> - longueur de la place : 6 mètres - largeur de la place : 3 mètres (3.50 pour une place handicapée) - dégagement : 6 mètres <p>Dans les zones UA, UB, UC, UD Article 12: Est ajouté : Les places de stationnement commandées ne sont pas prises en compte dans le décompte des emplacements de stationnement du projet. Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.</p>	<p>Perthes étant éloignée de la gare la plus proche, le recours à la voiture est nécessaire pour de nombreux déplacements. Aussi, afin que les véhicules n'envahissent pas l'espace collectif, il convient de garantir que le nombre et les caractéristiques des places de stationnement soit adaptés aux besoins des habitants.</p> <p>L'exception faite pour les équipements d'intérêt collectif tient compte du rôle particulier joué par ces bâtiments et de la souplesse nécessaire des règles d'aménagement en découlant.</p> <p>Par ailleurs, il est rappelé dans le règlement les dispositions de l'article L.151-31 du Code de l'urbanisme, permettant de réduire de 15% les obligations imposées par le PLU lorsque le projet prévoit la mise à disposition de véhicules électriques, ou « propres » en autopartage.</p>

II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

15. Ajustement des règles de stationnement (suite) :

Document existant	Document modifié	Justification explications
<p>Dans les zones UA, UB, UC, UD Article 12: 2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles ... <u>Constructions ou aménagement de constructions existantes à destination d'habitat</u> Il sera créé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction.</p> <p>Dans la zone Uf : <u>Constructions ou aménagement de constructions existantes à destination d'habitat</u> ...</p> <p>Dans les zones UA, UB, UC, UD, UE: Article 12: 2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles ... <u>Constructions ou aménagement de constructions existantes à destination de bureaux et entrepôts :</u> 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher. Concernant les entrepôts, ces espaces de stationnement devront obligatoirement intégrer le stationnement et les espaces de manœuvres des véhicules lourds.</p> <p>Dans la zone UX: Article 12: <u>Construction à destination d'entrepôt :</u> Une surface au moins égale à 10 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement. <u>Construction à destination de commerces, de bureaux :</u> Une surface au moins égale à 60% de la surface de la construction sera affectée au stationnement.</p>	<p>Dans les zones UA, UB, UC, UD Article 12: <i>Est remplacé par :</i> 2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles ... <u>Constructions ou aménagement de constructions existantes à destination d'habitat</u> Il sera créé 2 places de stationnement par logement et 2,5 places dans le cadre d'opérations d'aménagement.</p> <p>Dans la zone Uf : <u>Constructions ou aménagement de constructions existantes à destination d'habitat</u> Il sera créé 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction dans la limite de 2 places par logement et 2,5 places maximum dans le cadre d'une opération d'aménagement.</p> <p>Dans les zones UA, UB, UC, UD, UE: Article 12: <i>Est remplacé par :</i> 2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles ... <u>Constructions ou aménagement de constructions existantes à destination d'entrepôts :</u> 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher. Ces espaces de stationnement devront obligatoirement intégrer le stationnement et les espaces de manœuvres des véhicules lourds.</p> <p><u>Constructions ou aménagement de constructions existantes à destination de bureaux :</u> Il est exigé une place de stationnement maximum pour 55 m² de surface de plancher.</p> <p>Dans la zone UX: Article 12: <i>Est remplacé par</i> <u>Construction à destination d'entrepôt :</u> Une surface au moins égale à 10 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement. <u>Construction à destination de commerces :</u> Une surface au moins égale à 60% de la surface de la construction sera affectée au stationnement. <u>Constructions ou aménagement de constructions existantes à destination de bureaux :</u> Il est exigé une place de stationnement maximum pour 55 m² de surface de plancher.</p>	<p>Mise en conformité des normes de stationnement pour les constructions à destination d'habitat et de bureaux avec le PDUIF, en tenant compte des besoins observés sur le territoire communal.</p> <p>A Perthes, le taux de motorisation des ménages est de 1,7*.</p> <p>La norme plancher qui doit être inscrite au plan local d'urbanisme doit être inférieure ou égale à 1,7 x 1,5 = 2,5 voitures par logement.</p> <p>Il peut donc être demandé 2 places de stationnement minimum pour les logements.</p> <p><i>* En prenant en compte le nombre de ménages avec 1 voiture, celui des ménages avec plusieurs voitures, le nombre moyen de voitures dans les «Bourgs, villages et hameaux» et le nombre de ménages. Soit $314 + (458 * 2,3) / 801 =$</i></p>



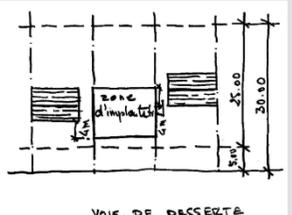
II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

15. Ajustement des règles de stationnement (suite) :

Document existant	Document modifié	Justification explications
<p><u>Dans les zones urbaines</u> <u>Article 12:</u></p>	<p><u>Dans les zones urbaines</u> <u>Article 12:</u> <i>Est ajouté :</i> Le stationnement des vélos <ul style="list-style-type: none"> Le nombre de places créées répondra aux dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Île de France et du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de France et dispositions induites par l'arrêté du 13/07/2016, modifié par arrêté du 03/02/2017 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation » figurant en annexe du présent règlement. Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables : Les articles R111-14-2, R111-14-3, R111-14-3-1, R111-14-3-2 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables. <ul style="list-style-type: none"> Dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Dans les bâtiments neufs à usage de bureau, 10 % au moins des places réalisées, avec un minimum d'une place doivent être équipées des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel. Dans les bâtiments neufs destinés à un service public, équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques. Les aires de stationnement extérieures Les nouvelles aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être entièrement perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...). </p>	<p>Intégration de règles applicables aux vélos et aux véhicules électriques et hybrides conformément aux prescriptions du PDUIF et à la réglementation en vigueur.</p> <p>La règle imposant des aires de stationnement extérieures perméables vise à réduire le ruissellement des eaux pluviales.</p>

II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

16. Ajustement des règles d'emprise au sol, et d'implantation des constructions dans les zones UB et UD afin de préserver la morphologie du bâti existant :

Document existant	Document modifié	Justification - explications
<p>Dans la zone UB Article 6: Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques.</p> <p>...</p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas : - Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.</p> <p>Dans les zones UB et UD Article 7: Les constructions peuvent être implantées, soit sur les deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte, soit sur une des deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte, soit en retrait des limites séparatives.</p> <p>- Les constructions doivent s'implanter : en retrait d'une ou des deux limites séparatives latérales aboutissant à la voie de desserte</p> <p>- Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance entre la construction et une des deux limites sera au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 3 m, mesurée à partir du sol naturel (R=H/2).</p> <p>- Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance entre la construction et une des deux limites sera au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 3 m, mesurée à partir du sol naturel (R=H/2).</p>	<p>Dans la zone UB Article 6: <i>Est ajouté :</i> Les constructions doivent être implantées en respectant : un recul minimum de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques.</p> <p>- un distance maximum de 4 m par rapport à la façade sur rue d'une des constructions voisines.</p> <p>....</p>  <p>Dans les zones UB et UD Article 7: <i>Est remplacé par :</i> Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant un retrait au moins égal à :</p> <p>- dans le cas de façade aveugle, à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 3 m, mesurée à partir du sol naturel (R=H/2).</p> <p>- dans le cas de façade comportant une ou des baies, un minimum de 5 m, mesurée à partir du sol naturel.</p> <p>Constitue un mur aveugle, un mur qui ne comprend pas de baie (fenêtre, porte...). Toutefois ne sont pas considérés comme une baie :</p> <p>- les briques et pavés de verre translucides, et les châssis translucides et fixes.</p> <p>- les ouvertures situées à plus de 2.60 mètres au-dessus du plancher du rez-de-chaussée ou à plus de 1.90 m au-dessus du plancher pour les étages.</p>	<p>Dans la zone Ub, les constructions doivent être implantées en recul de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques et dans une bande de 30 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement.</p> <p>Afin d'obtenir une certaine homogénéité de l'implantation des constructions par rapport à la rue et d'éviter une implantation en décalage avec les implantions voisines qui pourrait notamment obturer une vue ou porter ombre sur le voisinage de manière dommageable , il est proposé d'imposer une distance maximum par rapport à la façade sur rue d'une des constructions voisines.</p> <p>Dans les zones UB et UD, l'implantation contre l'une des limites séparatives n'est plus autorisée afin de préserver l'intimité des constructions existantes ainsi que la densité qui les caractérisent.</p> <p>Par ailleurs, le règlement comportait une contradiction en instaurant une règle pour les extensions des constructions existantes dans la bande de constructibilité et en indiquant que la règle ne s'appliquait pas aux extensions des constructions existantes. Par conséquent cette exception est supprimée.</p>

II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

16. Ajustement des règles d'emprise au sol, et d'implantation des constructions dans les zones UB et UD afin de préserver la morphologie du bâti existant (suite) :

Document existant	Document modifié	Justification - explications
<p><u>Dans la zone UB</u> Article 9: Zone Ub : Zone Ub : L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière, comprise dans la zone.</p> <p><u>Dans la zone UD</u> Article 9: L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière, comprise dans la zone.</p>	<p><u>Dans la zone UB</u> Article 9: <i>Est remplacé par :</i> Zone Ub : Dans le cas d'une unité foncière dont la superficie est inférieure ou égale à 500 m², l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière, comprise dans la zone</p> <p>Dans le cas d'une unité foncière dont la superficie est supérieure à 500m², l'emprise au sol des constructions de toute nature est limitée à 40% de 500m², et à 10% de la superficie restante de l'unité foncière, comprise dans la zone.</p> <p><u>Dans la zone UD</u> Article 9: <i>Est remplacé par :</i> Dans le cas d'une unité foncière dont la superficie est inférieure ou égale à 500 m², l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière, comprise dans la zone</p> <p>Dans le cas d'une unité foncière dont la superficie est supérieure à 500m², l'emprise au sol des constructions de toute nature est limitée à 30% de 500m², et à 10% de la superficie restante de l'unité foncière, comprise dans la zone.</p>	<p>Les zones UB et UD abritent de grandes parcelles non construites. La règle d'emprise au sol est adaptée à la taille des parcelles afin de préserver la morphologie de ces zones.</p>



II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

17 Actualisation du lexique :

Document existant	Document modifié	Justification - explications
<u>5.2.Lexique</u>	<u>5.2.Lexique</u> <i>Est ajouté le lexique national d'urbanisme</i>	Intégration du lexique national d'urbanisme mentionné dans le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU

18. Précisions apportées aux règles relatives à l'aspect extérieur des constructions :

Document existant	Document modifié	Justification - explications
<p><u>Dans les zones UA, UB, UC et UD</u> Article 11 : Toitures :</p> <p>Petits éléments : Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes ... doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture ou être masqué à la vue depuis l'espace public. Les nuisances sonores doivent également être prévenues de façon satisfaisante.</p> <p>Dans les zones UB et UD Article 11 : Toitures : - Les combles des constructions principales et des constructions annexes dont la hauteur totale excède 3.50 mètres seront composés d'éléments à un ou deux versants dont la pente sera comprise entre 40° et 45° et ne comporterons aucun débord sur les pignons.</p>	<p><u>Dans les zones UA, UB, UC et UD</u> Article 11 : Toitures : <i>Est ajouté :</i> - L'éclairage éventuel des combles doit être assuré soit par des ouvertures en lucarnes à deux ou trois versants dont la hauteur doit être supérieure à la largeur ou par des châssis de toit encastrés, sans aucune saillie, posés sur une même ligne horizontale. Les lucarnes de type « chien assis » sont interdites. L'emplacement de ces ouvertures doit être composé et en harmonie avec la façade.</p> <p>Petits éléments : <i>Est ajouté :</i> Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes ... doit être implantés avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives et doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture ou être masqué à la vue depuis l'espace public. Les nuisances sonores doivent également être prévenues de façon satisfaisante. Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.</p> <p>Dans les zones UB et UD Article 11 : Toitures : <i>Est remplacé par :</i> - Les combles des constructions principales et des constructions annexes dont la hauteur totale excède 3.50 mètres seront composés d'éléments à un ou deux versants dont la pente sera comprise entre 40° et 45° et ne comporterons aucun débord en façade et sur les pignons.</p>	<p>Ces règles visent à améliorer l'intégration architecturale et paysagère des constructions.</p>



II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

19. Précisions apportées aux règles relatives à l'aspect extérieur des constructions (suite) :

Document existant	Document modifié	Justification - explications
<p>Dans les zones UB et UD Article 11 :</p>	<p>Dans les zones UB et UD Article 11 : <i>Est ajouté :</i> Façade La façade principale sur rue doit avoir une largeur supérieure à la hauteur de la façade à l'égout du toit et à l'acrotère. La hauteur de la façade doit être supérieure à la hauteur de la toiture, en cas de toiture à pente.</p>	<p>Ces règles visent à améliorer l'intégration architecturale et paysagère des constructions.</p>
<p>Dans les zones UB et UD Article 11 :</p>	<p>Dans les zones UB et UD Article 11 : <i>Est ajouté :</i> -Les lignes de faîtage doivent être parallèles ou perpendiculaires à l'alignement, sauf si la configuration du terrain ne le permet pas.</p>	

20. Instauration de prescriptions s'appliquant dans les secteurs de protection et de développement de la diversité commerciale :

Document existant	Document modifié	Justification - explications
<p>Dans la zone UA Article 2 :</p>	<p>Dans la zone UA Article 2 : <i>Est ajouté :</i> Dans le secteur de protection et de développement de la diversité commerciale : En cas de changement de destination, les destinations des surfaces à rez de chaussée sur rue dans une profondeur de 10 mètres minimum, mesurée par rapport à l'alignement, doivent être affectées : - au commerce, - à l'artisanat, - à l'hébergement hôtelier, - aux bureaux - aux services publics ou d'intérêt collectif</p>	<p>En application de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, l'objectif est de protéger et de protéger les commerces de proximité existants et d'imposer du commerce en rez-de-chaussée dans les nouvelles opérations, sans pour autant empêcher l'implantation en rez-de-chaussée de logements ne donnant pas sur les voies et emprises publiques.</p>
<p>Article 10 :</p>	<p>Article 10 : <i>Est ajouté :</i> A l'intérieur du secteur de protection et de développement de la diversité commerciale, délimité en application de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, pour les constructions nouvelles, la hauteur des rez-de-chaussée (niveau directement accessible depuis l'espace public) est fixée à 3.50 mètres minimum. Cette hauteur est mesurée du nu supérieur du plancher du rez-de-chaussée au nu supérieur du plancher du 1er étage.</p>	



II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

21. Ajustement des règles relatives à la desserte par les réseaux et mettre à jour les annexes du PLU correspondant aux notices eau potable et assainissement afin de se conformer aux réalités de la capacité des réseaux et des dispositions réglementaires en vigueur.

Document existant	Document modifié	Justification - explications
<p>Dans toutes les zones Article 4 :</p> <p>....</p> <p>2) Assainissement Eaux usées :</p> <p>Eaux pluviales :</p>	<p>Dans toutes les zones Article 4: <u>Est ajouté :</u> Rappel : Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.</p> <p>Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.</p> <p>2) Assainissement Eaux usées : <u>Est ajouté :</u> Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux de vidange des piscines et bassin de natation est interdit. Toutefois, le rejet peut être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.</p> <p>Eaux pluviales : <u>Est ajouté :</u> La pluie de référence à prendre en compte pour le dimensionnement des ouvrages est la pluie vingtennale au minimum.</p>	<p>Comme évoqué p.8 du présent document, l'étude diagnostic du réseau d'eau potable réalisée en 2016 a permis d'établir un état des lieux du réseau existant ainsi qu'un programme de travaux nécessaires à l'adaptation des ouvrages aux besoins actuels et futurs.</p> <p>Les dispositions des articles L.111-11 et R.111-2 du Code de l'urbanisme permette de refuser une autorisation d'urbanisme dans l'attente de l'achèvement de ces travaux afin de ne pas augmenter les dysfonctionnements existants.</p> <p>Par ailleurs, les règles portant sur le traitement des eaux usées et des eaux pluviales sont mises à jour conformément à la réglementation en vigueur.</p>



II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

22. Précisions de règles :

Document existant	Document modifié	Justification - explications
<p>Dans toutes les zones Article 10: La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), cheminées exclues.</p>	<p>Dans toutes les zones Article 10: <i>Est remplacé par :</i> La hauteur des constructions est mesurée au droit du milieu de la façade, à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), cheminées exclues.</p>	<p>Clarification de la règle de calcul de la hauteur des constructions.</p>
<p>Titre I. Dispositions générales Article 3 : Division du territoire en zones</p>	<p>Titre I. Dispositions générales Article 3 : Division du territoire en zones <i>Est ajouté :</i> 8 - Illustration Conformément aux dispositions de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, les éléments graphiques ou figuratifs compris dans la partie écrite du règlement n'ont qu'une valeur strictement informative dépourvue de caractère contraignant.</p>	<p>Clarification portant sur le statut non opposable des illustrations.</p>

23. Ajouts des annexes I, II et III

Document existant	Document modifié	Justification - explications
<p>Annexes</p>	<p>Annexes <i>Est ajouté :</i></p> <p>I. Nuancier Pour connaître la référence de chaque couleur il convient de consulter l' « étude des colorations du bâti sur le Parc naturel régional du Gâtinais français » 2002, dont les planches qui suivent ont été extraites. Cette étude est disponible en mairie et sur le site internet du Parc naturel du Gâtinais français. </p> <p>II.« Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de France et dispositions induites par l'arrêté du 13/07/2016, modifié par arrêté du 03/02/2017 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation » </p> <p>III. Fiches conseil de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de Seine-et-Marne</p>	<p>Correction d'erreur matérielle et intégration du nuancier du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français : cette annexe, mentionnée dans le règlement, n'était pas jointe en fin du document.</p> <p>Cette annexe synthétise les différentes dispositions applicables du Code de la construction et de l'habitation et les prescriptoin du PDUIF en matière de stationnement des vélos.</p> <p>Cette annexe est ajoutée dans un souci d'information des pétitionnaires, afin de favoriser la bonne intégration architecturale et paysagère des projets.</p>



II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

24. Instauration des règlements des zones Azh et Nzh et des prescriptions s'appliquant aux secteurs identifiés au règlement graphique comme « Zones humides potentielles ou à sol hydromorphe », interdisant toute affectation ou occupation du sol susceptible de porter atteinte aux milieux humides :

Document existant	Document modifié	Justification explications
<p>Titre I. Dispositions générales Article 3 : Division du territoire en zones</p> <p>Dans les zones A et N Caractère de la zone</p> <p>Zone Azh Article 1:</p> <p>Article 2 : Sont autorisés sous condition :</p>	<p>Titre I. Dispositions générales Article 3 : Division du territoire en zones <i>Est ajouté:</i> ... la zone Azh référée au plan par l'indice Azh ... La zone Nzh référée au plan par l'indice Nzh</p> <p>Dans les zones A et N Caractère de la zone <i>Est ajouté:</i> - Le secteur [Azh / Nzh] correspond aux zones humides inventoriées par le Syndicat mixte des bassins versants de la rivière Ecole, du ru de la Mare-aux-Evées et de leurs Affluents, dans le cadre du SAGE de la Nappe de Beauce.</p> <p>Zone Azh Article 1: <i>Est ajouté:</i> En outre dans la zone [Azh / Nzh] sont interdits : Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et son alimentation en eau. Toute occupation du sol autre que naturelle ou agricole existante. Toute utilisation du sol qui va à l'encontre de la protection du milieu. Sont spécifiquement interdits : Tous travaux, toute occupation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides, Les comblements, affouillements, exhaussements du sol, La création de plans d'eau artificiels, Les nouveaux drainages, le remblaiement ou le comblement, ainsi que les dépôts divers, Le défrichement des landes, L'imperméabilisation des sols, La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.</p> <p>Article 2 : <i>Est ajouté:</i> Sont autorisés sous conditions : Dans la zone Azh : Les travaux de maintenance et de modification des équipements d'intérêt collectif et services publics pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.</p>	<p>Cf justifications p.23.</p>



II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

24. Instauration des règlements des zones Azh et Nzh et des prescriptions s'appliquant aux secteurs identifiés au règlement graphique comme « Zones humides potentielles ou à sol hydromorphe », interdisant toute affectation ou occupation du sol susceptible de porter atteinte aux milieux humides :

Document existant	Document modifié	Justification - explications
<p>Zone Nzh Article 1:</p> <p>Dans les zones Azh et Nzh Article 2 : Sont autorisés sous condition :</p>	<p>Zone Nzh Article 1: <i>Est ajouté:</i> En outre dans la zone Nzh sont interdits : .Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et son alimentation en eau. .Toute occupation du sol autre que naturelle. .Toute utilisation du sol qui va à l'encontre de la protection du milieu. Sont spécifiquement interdits : .Tous travaux, toute occupation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides, .Les comblements, affouillements, exhaussements du sol, .La création de plans d'eau artificiels, .Les nouveaux drainages, le remblaiement ou le comblement, ainsi que les dépôts divers, .Le défrichement des landes, .L'imperméabilisation des sols, .La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.</p> <p>Dans les zones Aze et Nzh Article 2 : <i>Est ajouté:</i> Sont autorisés sous conditions : Dans la zone [Azh / Nzh] : .Les travaux de maintenance et de modification des équipements d'intérêt collectif et services publics pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. .Seuls sont autorisés, les constructions et les aménagements nécessaires à la pérennité, à la gestion et à la mise en valeur écologique et pédagogique du milieu humide, ainsi que les aménagements hydrauliques du type "création de zones d'expansion de crue, de noues, de mares, ou de restauration de lit de cours d'eau, etc. .Les travaux liées à l'entretien ou au renouvellement des voies de desserte ou des réseaux existants.</p>	<p>Cf justifications p.23.</p>
<p>Zones N et A Article 1:</p>	<p>Zones N et A Article 1: <i>Est ajouté:</i> Dans les secteurs identifiés au règlement graphique comme « Zone humide potentielle ou à sol hydromorphe », protégés, au titre de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme : Sont interdits, tous travaux, toute occupation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de porter atteinte aux sols hydromorphes ainsi qu'aux zones humides et à leur alimentation en eau. Tout projet d'aménagement dans ces zones doit prendre les mesures nécessaires visant à éviter la destruction d'un milieu humide ou d'un sol hydromorphe, ou à défaut d'en réduire les impacts et de mettre en place des mesures d'accompagnement en fonction de la surface impactée. Tout projet d'aménagement doit s'assurer de maintenir la fonctionnalité hydrologique et écologique des sols hydromorphes et des zones humides, y compris avec les zones humides avérées existantes à proximité et avec lesquelles ils entretiennent un lien.</p>	



II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

25. Suppression de la zone Ae

Document existant	Document modifié	Justification - explications
<p>Titre I. Dispositions générales Article 3 : Division du territoire en zones ... La zone Ae référée au plan par l'indice Ae</p> <p>Dans la zone A Caractère de la zone Le secteur Ae : correspondant à l'emprise d'un ancien bâtiment agricole destiné à accueillir les constructions, installations et équipements nécessaires au fonctionnement de la collectivité.</p> <p>Article 7: Zone Ae Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative soit en respectant un recul de 3 m minimum.</p> <p>Article 9: Secteur Ae L'emprise maximale des constructions est limitée à 610% de l'emprise foncière.</p> <p>Article 10 : Dans la zone Ae La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 m.</p>	<p>Titre I. Dispositions générales Article 3 : Division du territoire en zones <i>Mention supprimée</i></p> <p>Dans la zone A Caractère de la zone <i>Mention supprimée</i></p> <p>Article 7: <i>Mention supprimée</i></p> <p>Article 9: <i>Mention supprimée</i></p> <p>Article 10 : <i>Mention supprimée</i></p>	<p>Cf justifications page 20.</p>



II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

26. Ajustement du règlement de la zone UF

Document existant	Document modifié	Justification explications -
<p><u>Dans la zone UF</u></p> <p>Cractère de la zone ... Dans l'attente de l'élaboration d'un projet précis, le règlement de la zone Uf ne permet que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans le cadre de l'orientation d'aménagement. Pour la réalisation d'un projet alliant la diversité des fonctions d'un centre village une modification ou une révision du PLU sera nécessaire. L'orientation d'aménagement N°3.3. « Le cœur du village » présente d'ores et déjà les orientations d'aménagement principales de la zone Uf replacées dans le contexte du centre bourg élargi.</p> <p>Article 1: Sont interdits: ... Les constructions destinées au commerce</p> <p>Article 2 : <u>Sont autorisés sous condition :</u> ...</p> <p>Article 12: 2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles</p>	<p><u>Dans la zone UF</u></p> <p>Caractère de la zone : <u>Est remplacé par :</u> ... La zone Uf est concernée par l'orientation d'aménagement N°3.3. « Le cœur du village ».</p> <p>Article 1: <u>Est remplacé par :</u> Sont interdits: ... Les constructions destinées au commerce à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article Uf2. Les constructions destinées au bureau à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article Uf2.</p> <p>Article 2 : <u>Est ajouté :</u> Sont autorisés sous condition : ... - Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient compatibles avec l'orientation d'aménagement N°3.3. « Le cœur du village ». - Les constructions destinées au commerce et au bureau à condition qu'elles soient compatibles avec l'orientation d'aménagement N°3.3. « Le cœur du village ».</p> <p>Article 12: 2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles Est ajouté : <u>Constructions ou aménagement de constructions existantes à destination d'habitat</u> Il sera créé 1_place_de stationnement par_tranche de 60 m² de surface de plancher de construction dans la limite de 2 places par logement ou de 2,5 places maximum dans le cadre d'une opération d'aménagement. <u>Constructions ou aménagement de constructions existantes à destination d'artisanat, de commerce :</u> - Aucune place de stationnement n'est exigée.</p>	<p>La modification de la description du « Caractère de la zone », bien que n'ayant aucune valeur réglementaire, vise à lever toute confusion avec les dispositions d'un Perimètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) encadrées par l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme.</p> <p>La modification des articles 1, 2 et 12 de la zone Uf vise à mettre en cohérence le règlement avec les orientations programmatiques de l'OAP n°3.3.</p>

II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

27. Ajustement des occupations du sol autorisées en zone Ntvb : interdiction de la sous-destination « exploitation forestière »

Document existant	Document modifié	Justification explications
<p>Dans la zone N</p> <p>Article 1: Sont interdits: ...</p> <p>Article 2 : <u>Sont autorisés sous condition :</u> ...</p> <p>Dans la zone Ntvb : Les constructions et installations nécessaires à la gestion forestière, à condition que toutes dispositions soient prévues pour leur insertion dans l'environnement et le maintien de la qualité des milieux.</p>	<p>Dans la zone N</p> <p>Article 1: <u>Est ajouté:</u> Sont interdits: ...</p> <p>Les constructions et installations nécessaires à la gestion forestière à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article N2.</p> <p>Article 2 : <u>Est remplacé par:</u> Sont autorisés sous condition : ...</p> <p>Dans la zone N : ...</p> <p>.Les constructions et installations nécessaires à la gestion forestière, à condition que toutes dispositions soient prévues pour leur insertion dans l'environnement.</p>	<p>-</p> <p>La zone Ntvb correspond à des continuités écologiques et des espaces de vie pour la faune qui s'intègrent à la trame verte et bleue.</p> <p>Cette modification fait suite à une observation formulée lors de l'enquête publique et à la recommandation du commissaire enquêteur tenant compte de l'absence d'enjeux liés à l'exploitation des boisements situés dans cette zone.</p> <p>L'objectif de cette modification est de renforcer les dispositions garantissant la protection des continuités écologiques.</p>

28. Clarification des règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone UE

Document existant	Document modifié	Justification explications
<p>Dans la zone UE</p> <p>Article 7: ...</p> <p>- Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance entre la construction et une des deux limites sera au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 3 m, mesurée à partir du sol naturel (R=H/2). Toutes les constructions doivent être implantées en dehors de la bande de 6 mètres de large prévue à l'article 13. (Recul obligatoire par rapport aux berges des cours d'eau (Ecole et Rebais) En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à : 2,5 mètres</p>	<p>Dans la zone UE</p> <p>Article 7: <u>Est remplacé par :</u></p> <p>- Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance entre la construction et une des deux limites sera au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 3 m, mesurée à partir du sol naturel (R=H/2). Toutes les constructions doivent être implantées en dehors de la bande de 6 mètres de large prévue à l'article 13. (Recul obligatoire par rapport aux berges des cours d'eau (Ecole et Rebais) En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à : 3 mètres</p>	<p>-</p> <p>Correction d'une erreur matérielle faisant suite à une observation formulée par le Département de Seine-et-Marne, en sa qualité de Personne Publique Associée.</p>

II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

29. Augmentation de la bande d'inconstructibilité de part et d'autre des berges des cours d'eau de 6 mètres à 20 mètres

Document existant	Document modifié	Justification explications
<p>Dans les zones Uc et Ud Article 6 et Article 7 : ... Toutes les constructions doivent être implantées en dehors de la bande de 6 mètres de large prévue à l'article 13. (Recul obligatoire par rapport aux berges des cours d'eau (Ecole et Rebais) ... Article 13 : ... Une bande de 6 mètres de large de part et d'autre des berges de la rivière Ecole et du ru du Rebais sera aménagée en espace vert de pleine terre planté d'essences liées aux milieux humides. ... Dans la zone A Article 6 et Article 7 : ... Article 13 : ...</p> <p>Dans la zone N (Zones Ntvb, Nzh, Na, Nb, Ne) Article 6 et Article 7 : ... Les constructions nouvelles doivent être implantées en dehors de la bande de 6 mètres de large prévue à l'article N13. ... Article 13 : Une bande de 6 mètres de large de part et d'autre des berges de la rivière Ecole et du ru du Rebais sera aménagée en espace vert de pleine terre planté d'essences liées aux milieux humides.</p>	<p>Dans les zones Uc et Ud Article 6 et article 7 : <i>Est remplacé par :</i> Toutes les constructions doivent être implantées en dehors de la bande de 20 mètres de large prévue à l'article 13. (Recul obligatoire par rapport aux berges des cours d'eau) ... Article 13 : <i>Est remplacé par :</i> ... Une bande de 20 mètres de large de part et d'autre des berges des cours d'eau sera aménagée en espace vert de pleine terre planté d'essences liées aux milieux humides. ...</p> <p>Dans la zone A Article 6 et Article 7 : <i>Est ajouté :</i> ... Les constructions nouvelles doivent être implantées en dehors de la bande de 20 mètres de large prévue à l'article A13. ... Article 13 : <i>Est ajouté :</i> Une bande de 20 mètres de large de part et d'autre des berges des cours d'eau sera aménagée en espace vert de pleine terre planté d'essences liées aux milieux humides. ...</p> <p>Dans la zone N(Zones Ntvb, Nzh, Na, Nb, Ne) Article 6 et Article 7 : <i>Est remplacé par :</i> ... Les constructions nouvelles doivent être implantées en dehors de la bande de 20 mètres de large prévue à l'article N13. ... Article 13 : <i>Est remplacé par :</i> Une bande de 20 mètres de large de part et d'autre des berges des cours d'eau sera aménagée en espace vert de pleine terre planté d'essences liées aux milieux humides. ...</p>	<p>Cette modification fait suite à une observation formulée par l'Etat, en sa qualité de Personne Publique Associée, rappelant que l'ancien SCoT du Pays de Fontainebleau (caduc depuis le 10 mars 2020) imposait un recul de 20 mètres en dehors des sites urbains constitués dans un souci de préservation des continuités écologiques de la trame bleue.</p> <p>Par ailleurs, le PNRGF a également formulé une observation liée à la prise en compte du risque d'inondation de la rivière Ecole notamment.</p> <p>Les objectifs de cette modification sont donc de renforcer les mesures de préservations des qualités écologiques des berges des cours d'eau et de réduire le risque d'inondation dans les zones urbaines, notamment.</p> <p>Par ailleurs, il convient de prendre en compte l'ensemble des cours d'eau traversant la commune, conformément à la nouvelle cartographie du réseau hydrographique établie par l'IGN en 2019.</p>



III. DESCRIPTION DES CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALE, DE LA VALEUR ET DE LA VULNÉRABILITÉ DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉES PAR LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU

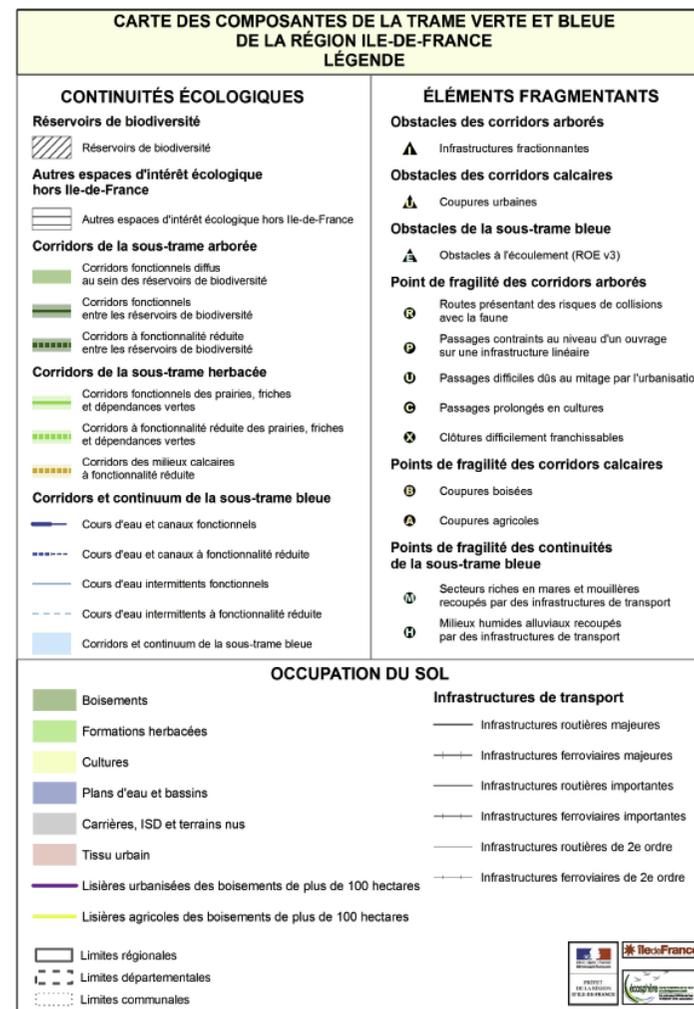
- Schéma régional de cohérence écologique
- Les continuités écologiques et la biodiversité
- Zones humides
- Milieux naturels
- La ressource en eau
- Les paysages et le patrimoine
- Les risques et nuisances

LE SCHÉMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ÉCOLOGIQUE DE LA RÉGION ÎLE DE FRANCE

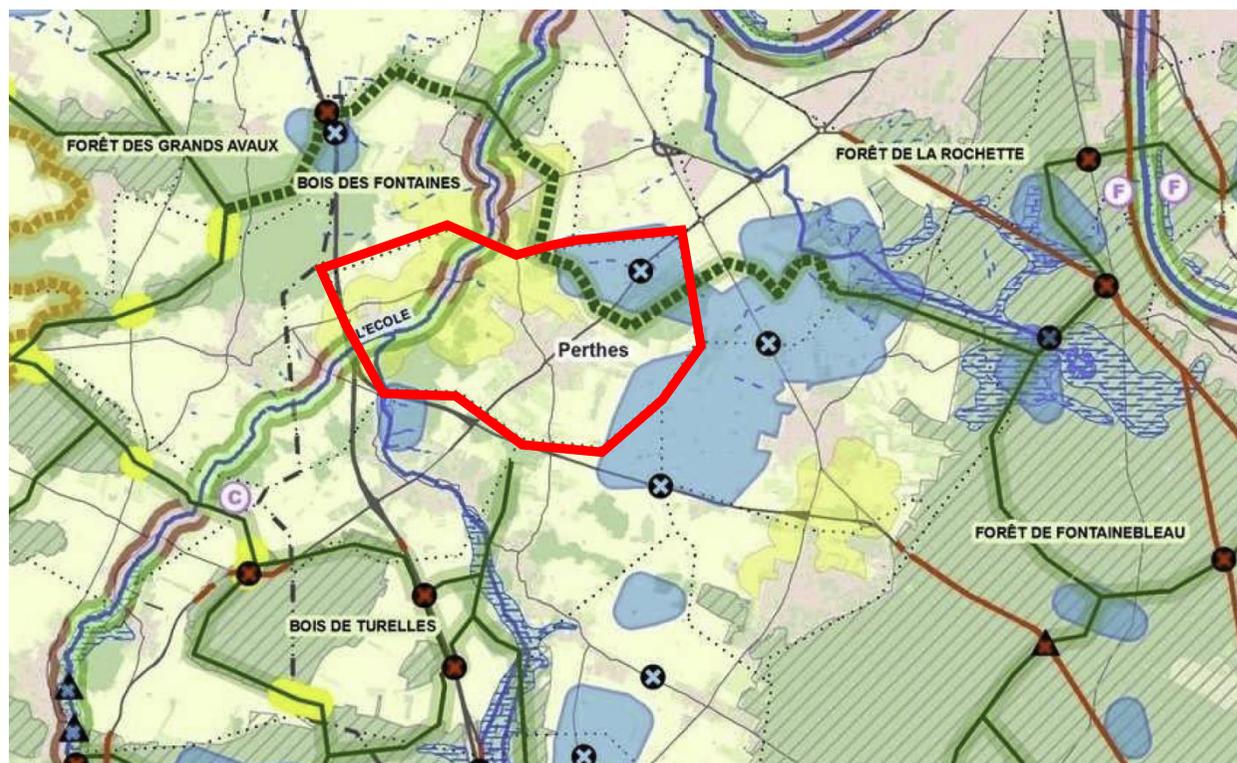


SRCE IDF : Composantes de la trame verte et bleue sur la commune de Perthes

La commune est traversée par trois corridors à fonctionnalité réduite : au nord-est le corridor de la sous trame arborée reliant la forêt de Fontainebleau à la forêt des Grand Avaux ainsi qu'un corridor de la sous-trame herbacée, et à l'est par un corridor des milieux calcaires. Elle est par ailleurs traversée du nord au sud par un corridor fonctionnel de la sous-trame herbacée, ainsi que par l'École, identifiée comme un corridor fonctionnel de la sous-trame-bleue. Ces secteurs sont protégés dans le PLU par un zonage en A ou N dont le règlement vise à garantir le maintien de leurs qualités écologiques. Des Les boisements sont protégés au titre des EBC dans le PLU. Les mares et mouillères concentrées au nord-est du territoire sont protégées en tant qu'éléments de paysage.



LE SCHÉMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ÉCOLOGIQUE DE LA RÉGION ÎLE DE FRANCE



SRCE IDF : Objectifs de la trame verte et bleue sur la commune de Perthes



La carte des objectifs du SRCE ne localise pas de sites à préserver, restaurer ou traiter prioritairement, ni d'éléments d'intérêt majeur à proximité des sites destinés à évoluer dans le cadre de la présente modification.

LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET LA BIODIVERSITÉ

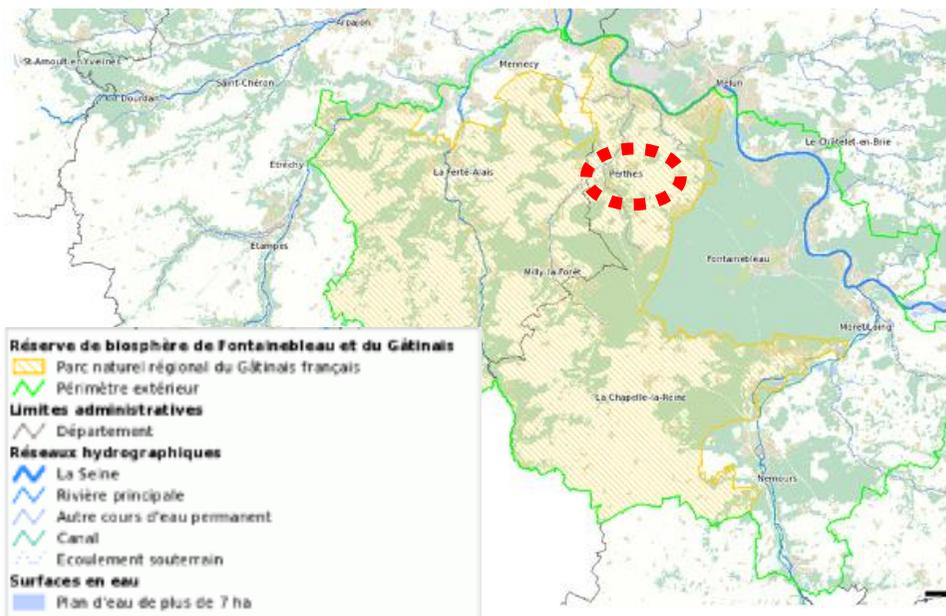
-  Natura 2000 : Directive Habitats
-  Natura 2000 : Directive Oiseaux



La Zone Natura 2000

La zone d'étude n'est localisée sur aucune zone protégée ou inventoriée au titre de la zone Natura 2000.

La zone Natura 2000 la plus proche est celle du massif de Fontainebleau (FR 1100795), situé à plus de 1km.



Réserve de Biosphère

La zone d'étude est couverte par la zone tampon (et de coopération protégée au titre de la réserve de biosphère de Fontainebleau et du Gâtinais.

Le projet de modification du PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur le site Natura 2000 ou la réserve de biosphère.

LES ZONES HUMIDES

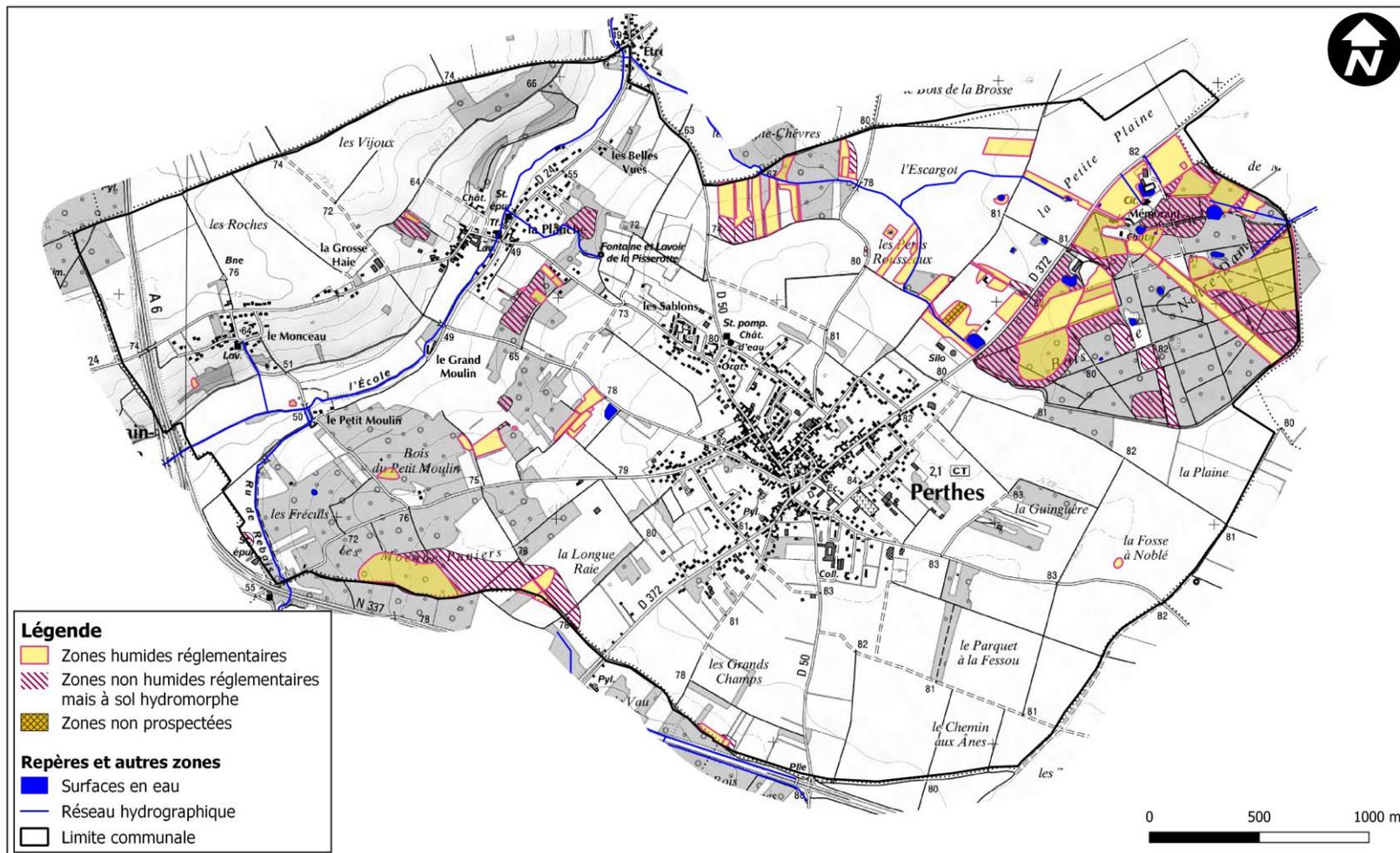
Les zones humides présentes sur la commune sont principalement : les mares et les mouillères et plus généralement l'Ecole et le Rebais et leurs abords. Plusieurs sources alimentent de petits rus par exemple la Pisserotte. Sur le territoire, la cartographie des zones humides établie par la DRIEE a pu être précisée dans le cadre de l'inventaire mené en 2019 par le Syndicat mixte des bassins versants de la rivière Ecole, du ru de la Mare-aux-Evées et de leurs Affluents, dans le cadre du SAGE de la Nappe de Beauce (cf page suivante).



Source DRIEE - 2018

LES ZONES HUMIDES

Localisation des zones humides du territoire du bassin versant de l'École et de la Mare-aux-Évées - Commune de Perthes-en-Gâtinais



Sources : ©SCAN25®, SEMEA - Réalisation : DCI Environnement - Février 2020

Le projet de modification prévoit la protection des zones humides à sols hydromorphes et zones humides potentielles non prospectées au titre de l'article R.151-34 et le classement en zones Nzh et Azh des zones humides réglementaires inventoriées dans le cadre de l'inventaire mené le Syndicat mixte des bassins versants de la rivière Ecole, du ru de la Mare-aux-Évées et de leurs Affluents, et inscrit des prescriptions visant à préserver leurs qualités.

Le projet de modification du PLU est susceptible d'avoir des incidences bénéfiques sur les zones humides.

Source : Syndicat mixte des bassins versants de la rivière Ecole, du ru de la Mare-aux-Évées et de leurs Affluents, 2019.

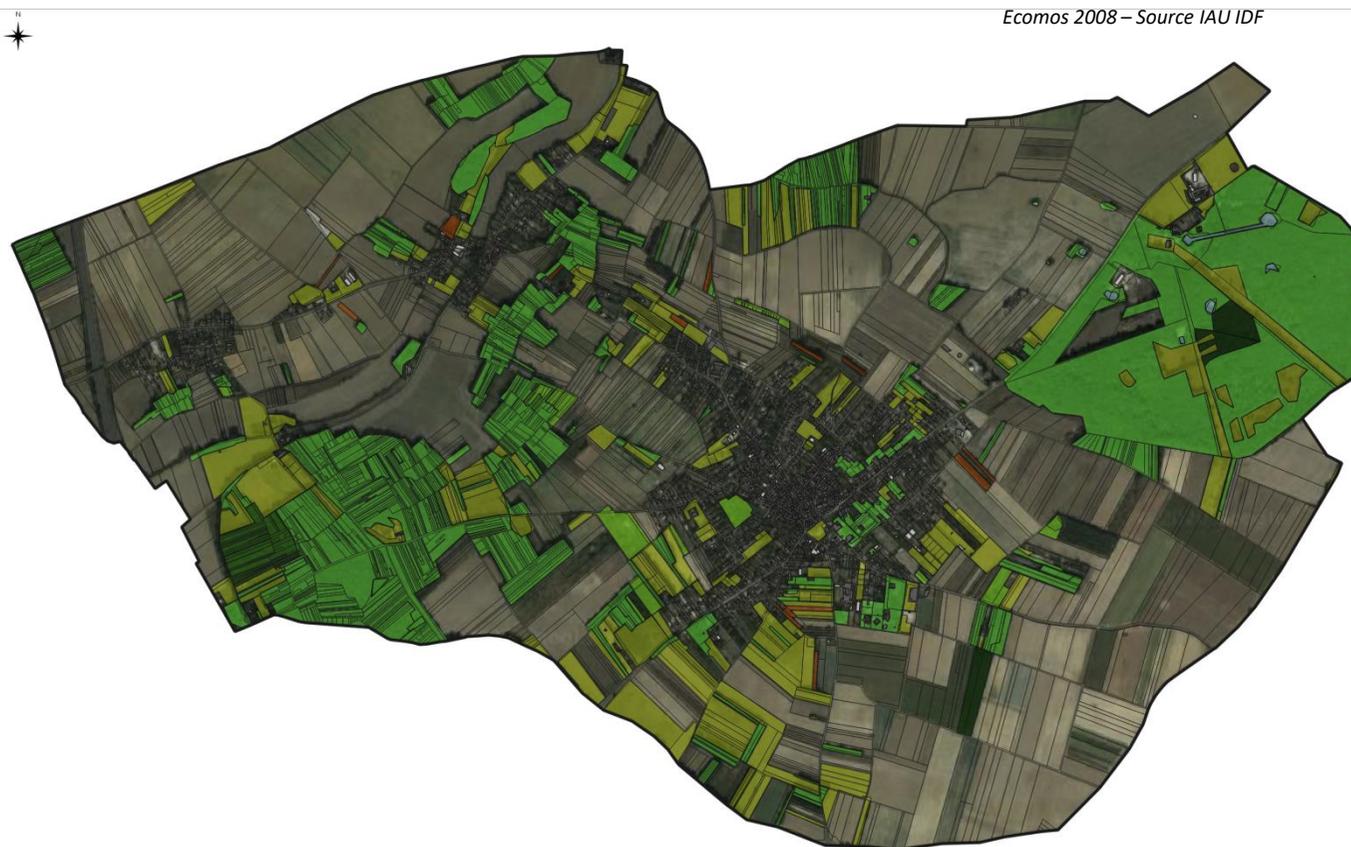
LES MILIEUX NATURELS

Selon l'ECOMOS (2008) de l'IAU, les milieux naturels de la commune sont essentiellement constitués par des prairies, des forêts de feuillus, des franges de végétations arbustives en mutation bordant les boisements ou le tissu urbain, quelques plans d'eau, se concentrant dans le domaine de Mémorant, ainsi que quelques vergers en frange des espaces bâtis et agricoles.

Par ailleurs, le territoire n'est concerné par aucune ZNIEFF, aucun arrêté de protection de biotope, ou aucune réserve naturelle d'intérêt national, régional ou communal.

Les Espaces Naturels sensibles les plus proches (la Rivière et Les Terres Menues) sont situés sur la commune de Saint-Sauveur-sur-Ecole, en limite nord du territoire.

Ecomos 2008 – Source IAU IDF



-  Vergers et petits fruits
-  Prairies
-  Forêts de feuillus
-  Forêts de conifères
-  Forêts mélangées
-  Forêts et végétation arbustive en mutation
-  Roches nues



Source : DDT 77

 Espace Naturel Sensible

Le projet de modification du PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur les milieux naturels.

LA RESSOURCE EN EAU

Hydrologie

Le territoire communal est traversé au nord-ouest par la rivière Ecole située à 1.8 km du centre bourg, en contre bas de 30 mètres. L'Ecole se jette dans la Seine à Saint-Fargeau-Ponthierry après avoir traversé les territoires de Saint-Sauveur-sur-Ecole et de Pringy.

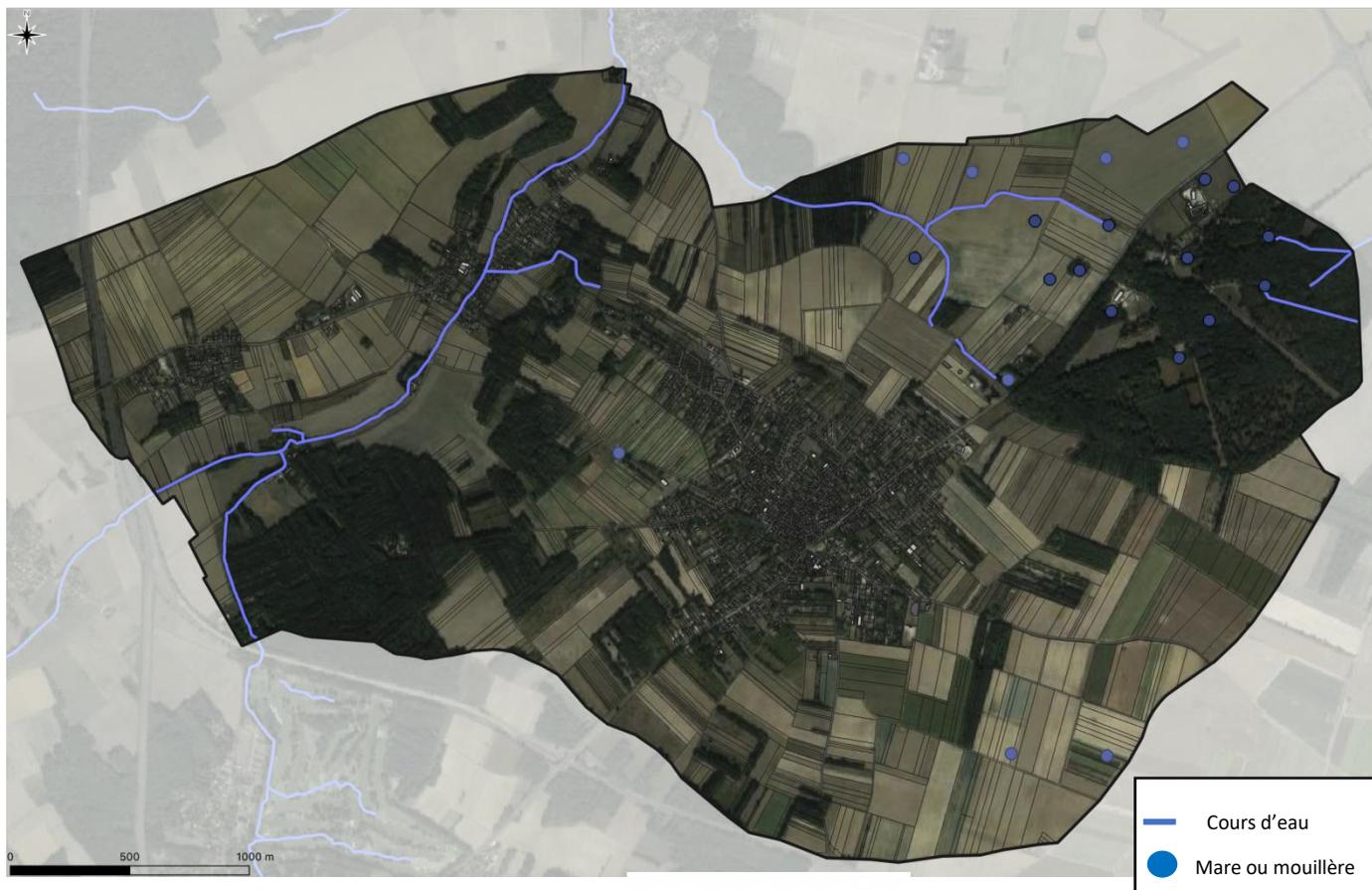
Le ru de Rebais contourne Perthes à l'ouest en limite du territoire de Cély en Bière.

La confluence du ru de Rebais et de l'Ecole se trouve à l'ouest du territoire communal.

Le ru de la Pisserotte prend sa source au niveau de la Fontaine Pisserotte et se jette dans l'Ecole au hameau de La Planche.

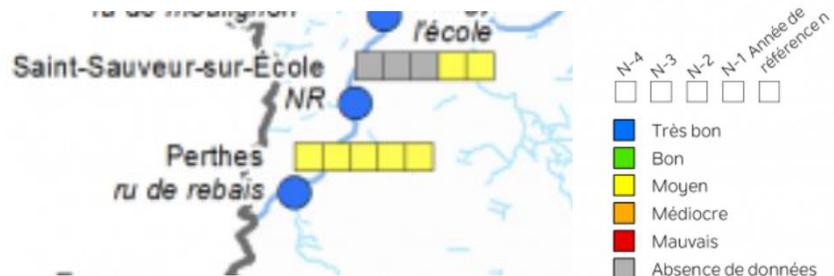
Les parties sud et est du territoire communal qui correspondent principalement à la plaine ne présentent pas de réseau superficiel, toutefois on note la présence de nombreuses mares ou mouillères.

Une excavation à usage de mare située à proximité du silo, au nord-est du bourg, est dédiée à l'infiltration des eaux de ruissellement de ce secteur. Elle s'évacue par le « fossé de la grande vidange », écoulement intermittent qui s'écoule vers Saint Sauveur sur Ecole et possède un affluent en provenance d'une mare située au lieu dit « la petite plaine ».



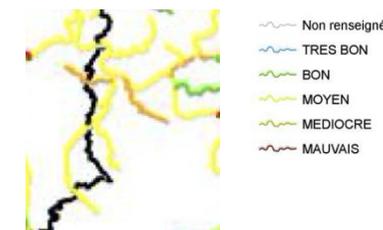
Qualité des eaux

Le site de l'eau en Seine-et-Marne nous indique que le ru de Rebais et l'Ecole présentent un état général moyen. Il est de qualité physico-chimique moyenne et son état écologique est moyen. Ces mauvais résultats sont dues à une trop faible intensité du cours d'eau qui filtre difficilement les pollutions, qui ont alors tendance à s'accumuler dans le ru.



Qualité physico-chimique du ru de Rebais et de l'Ecole - 2018. Source : CD 77

Sources : DDT 77 – IGN - DRIEE



Qualité écologique du ru de Rebais et de l'Ecole - Source : SDAGE Seine-Normandie, 2013

LA RESSOURCE EN EAU

Eau potable

ZRE Nappe de Beauce

La nappe de Beauce est en tension quantitative forte. C'est pourquoi elle a été classée en zone de répartition des eaux. Une attention particulière doit être apportée sur l'optimisation de l'utilisation de l'eau sur cette zone.

Captages

Sur la commune est situé un captage (n°0258 5X 0012/P1) qui engendre des périmètres de protection. Trois périmètres de protection sont instaurés autour du captage pour en assurer la protection immédiate, la protection rapprochée et la protection éloignée.

Ce captage ne bénéficie pas encore d'une servitude d'utilité publique, la procédure est en cours. Le PLU sera mis à jour le moment venu.

La commune est en partie située dans le périmètre de protection éloigné du captage (n°0258 5X 0091/F) de Saint Sauveur sur Ecole définis par l'arrêté préfectoral n°07 DAIDD EC 09 du 16 mai 2007. Le périmètre de protection empiète très légèrement sur la limite sud du territoire communal. Ce captage est par ailleurs abandonné.

De la même manière, le périmètre de protection éloigné du captage 02585X0049 « Villiers en Biere 1 », empiète très légèrement sur les limites du territoire communal, au nord-est.

Sources : ARS – Diagnostic et élaboration d'un schéma directeur d'alimentation en eau potable, ARTELIA, 2016.



Captage d'eau potable et périmètre de protection - Sources : ARS 2019.



LA RESSOURCE EN EAU

Réseau

La commune est composée des structures suivantes :

- 1 forage sur le site de production
- 1 ouvrage de production d'eau potable, Numéro BSS : 0 25 85 X 0012 ; Les pompes de forage étant deux pompes de 60m³/h, l'ARS a demandé à ce que le débit soit diminué à 30m³/h.
- 1 ouvrage de stockage, d'une capacité de 1000 m³;
- 20 kilomètres de réseau de distribution ;

Comme rappelé plus haut, le réseaux fait l'objet d'une étude préalable à l'établissement d'un programme de travaux destinés à améliorer la gestion des installations existantes et l'adaptation des ouvrages aux besoins actuels et futurs. Elle ont confirmé que la ressource est suffisante pour subvenir aux besoins futurs d'une population de 2400 habitants projetée par le PLU.

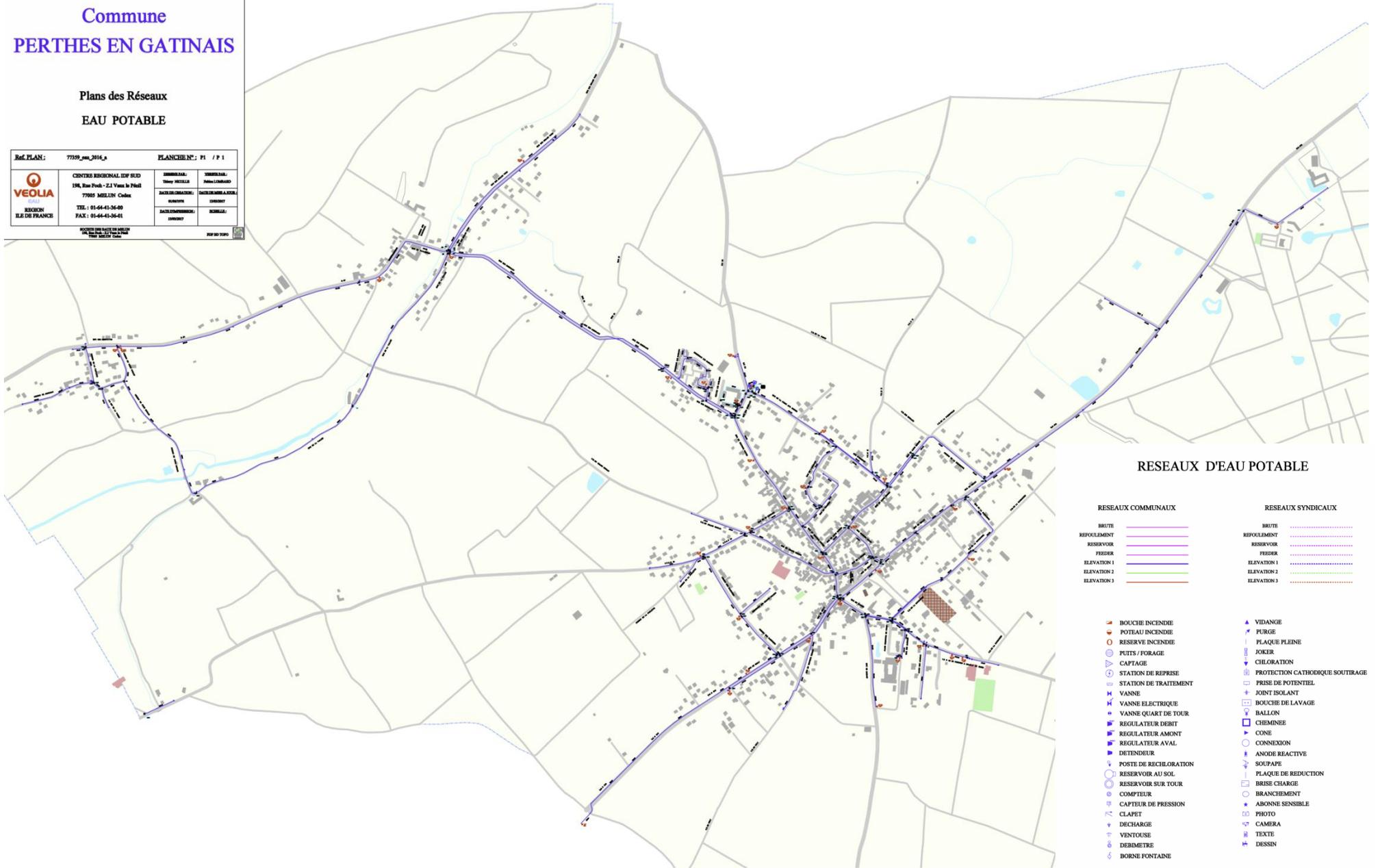
Le plan du réseau d'eau potable est présenté page suivante.



Commune
PERTHES EN GATINAIS

Plans des Réseaux
EAU POTABLE

Ref. PLAN : 77599_001_2016_4	PLANCHER N°: P1 / P 1	
	CENTRE REGIONAL EDF SUD 156, Rue Pouch - ZI Vers le Pôlé 77005 MELUN Cedex TEL : 01-64-41-36-00 FAX : 01-64-41-36-01	DIMENSIONNÉ : YVES LEBLANC RÉVISÉ : YVES LEBLANC DATE : 15/05/2016 ÉCHELLE : 1/5000 DATE DE RÉVISION : 15/05/2016



RESEAUX D'EAU POTABLE

- | RESEAUX COMMUNAUX | RESEAUX SYNDICAUX |
|-------------------|-------------------|
| BRUTE | BRUTE |
| REPOULEMENT | REPOULEMENT |
| RESERVOIR | RESERVOIR |
| PEDER | PEDER |
| ELEVATION 1 | ELEVATION 1 |
| ELEVATION 2 | ELEVATION 2 |
| ELEVATION 3 | ELEVATION 3 |
-
- | | |
|-----------------------|--------------------------------|
| BOUCHE INCENDIE | VIDANGE |
| POTEAU INCENDIE | PURGE |
| RESERVE INCENDIE | PLAQUE PLEINE |
| PUITS / FORAGE | JOKER |
| CAPTAGE | CHLORATION |
| STATION DE REPRISE | PROTECTION CATHODIQUE SOUTRAGE |
| STATION DE TRAITEMENT | FRISE DE POTENTIEL |
| VANNE | JOINT ISOLANT |
| VANNE ELECTRIQUE | BOUCHE DE LAVAGE |
| VANNE QUART DE TOUR | BALLON |
| REGULATEUR DEBIT | CHEMINÉE |
| REGULATEUR AMONT | CONE |
| REGULATEUR AVAL | CONNEXION |
| DETENDEUR | ANODE REACTIVE |
| POSTE DE RECHLORATION | SOUPAPE |
| RESERVOIR AU SOL | PLAQUE DE REDUCTION |
| RESERVOIR SUR TOUR | BRISE CHARGE |
| COMPTEUR | BRANCHEMENT |
| CAPTEUR DE PRESSION | ABONNE SENSIBLE |
| CLAPET | PHOTO |
| DECHARGE | CAMERA |
| VENTOUSE | TEXTE |
| DEBIMETRE | DESSIN |
| BORNE FONTAINE | |



LA RESSOURCE EN EAU

Assainissement

Des travaux ont été réalisés et la commune est desservie à 98.9% (seulement 22 habitations sont raccordées à un assainissement non collectif). La station d'épuration est gérée par le SIACRE (Syndicat Intercommunal d'Assainissement Confluent Rebais Ecole) : ce syndicat regroupe les communes de Cely, Saint Germain sur Ecole, Fleury en Bière et Perthes en Gâtinais. Elle a été construite en 2001 sur le territoire de Perthes à proximité de Cély en Bière.

Le zonage d'assainissement verse l'ensemble de la commune en zone de forte contrainte hydraulique par conséquent, il s'agira, concernant la gestion des eaux pluviales, de prévoir leur traitement sur l'opération ou à la parcelle. Le sol et le sous-sol sont appropriés à l'infiltration.

L'assainissement des eaux usées

Le réseau d'assainissement est initialement de type unitaire, mais il est progressivement mis en séparatif.

Le réseau d'eaux usées est constitué de cinq postes de refoulement ou relèvement.

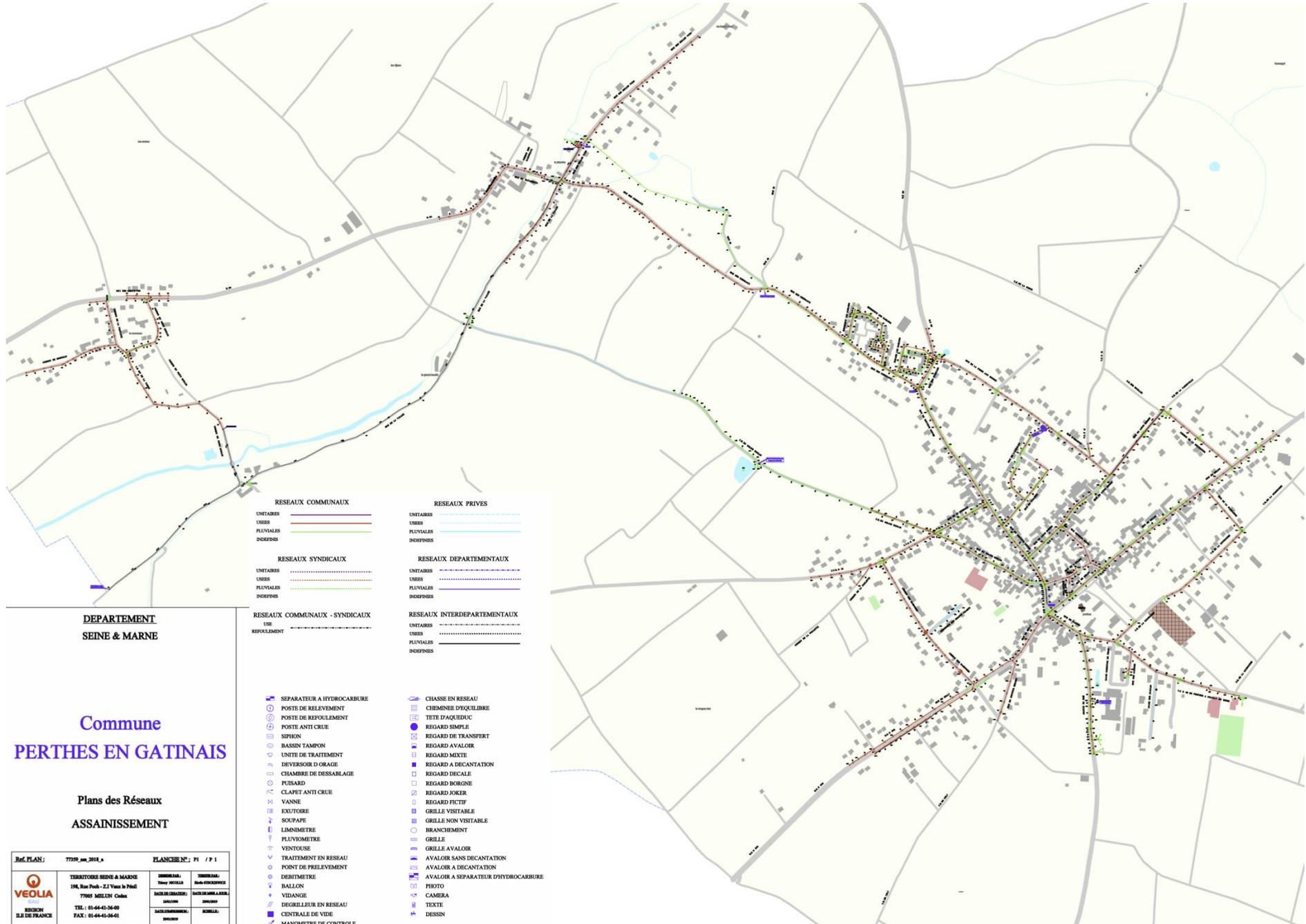
Le réseau d'eaux pluviales

Dans les secteurs desservis par un réseau d'eaux usées strictes, les eaux pluviales sont en général infiltrées par des puits d'infiltration. Le secteur de la rue de Melun est dirigé vers un bassin d'orage de 1600 m³. Ce bassin s'évacue dans un fossé rejoignant la rivière Ecole. Le collège possède un bassin de stockage de 300 m³. Les réseaux eaux pluviales de la rue du Docteur Siffre et de la rue d'Etelles rejoignent le réseau unitaire de la rue de la Planche. En réseau unitaire les eaux pluviales sont déversées au déversoir d'orage à l'amont de l'ancienne station d'épuration vers le ru de la Pisserotte qui rejoint l'Ecole. Les collecteurs en place sont dimensionnés pour recueillir seulement les eaux des toitures donnant sur les rues et les eaux de voiries. Chaque nouvelle zone à aménager s'équipera d'un bassin pour limiter les débits à 2l/s/ha.

La station d'épuration

Les effluents de la commune sont envoyés sur la station d'épuration gérée par le Syndicat Intercommunal d'Assainissement du Confluent Rebais-Ecole, située à proximité de Cély en Bière. Sa capacité est de 4500 équivalents habitants. Les liaisons de réseau intercommunal sont également gérées par le syndicat (liaison de la Planche à la nouvelle station). Sur l'ancienne station subsiste un bassin de stockage de sécurité installé dans le génie civil existant.

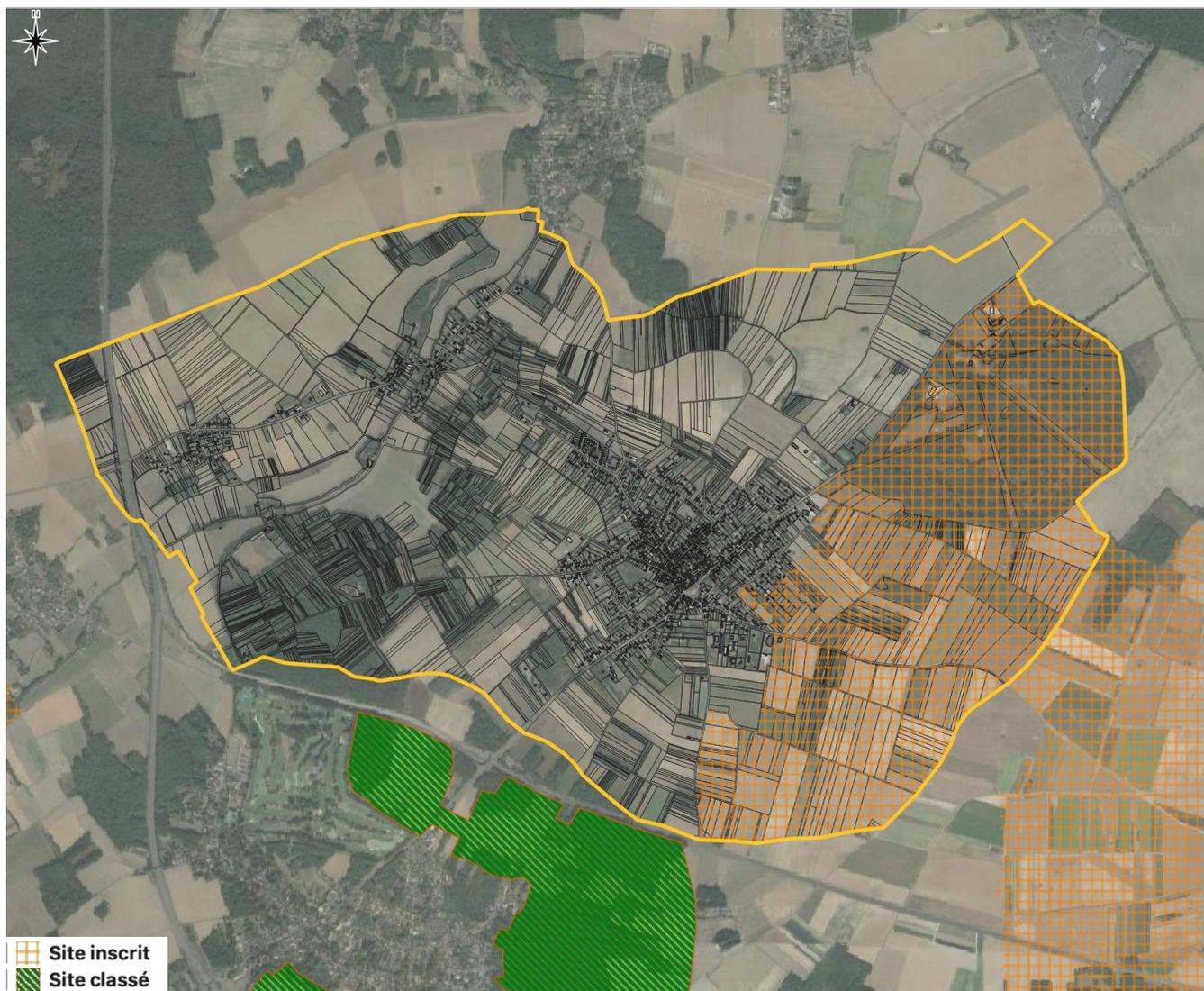
La capacité du réseau est suffisante pour répondre aux besoins actuels et futurs.



Ref. PLAN : 7719_001_2018_*	PLANCHER N° : P1 / P 1
TERRITOIRES REVISÉ A MAJORS	INDICATEUR : YVES DEVALLE
194, Rue Poëh - 21 Vieux le Pâle	INDICATEUR : BENOÎT FROSTENBERG
77005 MELLEIN Celles	INDICATEUR : BENOÎT FROSTENBERG
VEOLIA	INDICATEUR : BENOÎT FROSTENBERG
REGION ILE DE FRANCE	INDICATEUR : BENOÎT FROSTENBERG
TEL : 01-66-41-36-60	INDICATEUR : BENOÎT FROSTENBERG
FAX : 01-66-41-36-61	INDICATEUR : BENOÎT FROSTENBERG



LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE



Source : atlas des patrimoines

Les sites classés et inscrits au titre de la loi de 1930

La commune est couverte par les servitudes relatives aux :

. le site inscrit des abords de la forêt de Fontainebleau inscrit par arrêté du 2 mai 1974 : il couvre le bois de Notre-Dame et les espace agricole, à l'est du territoire, et s'arrête à la lisière de l'enveloppe bâtie du village.

La commune est également bordée au sud par le site classé du Ru de Rebais, classé par décret du 5 décembre 2002 : il couvre les communes de Cély et de Fleury-en-Bière.

Le projet de modification du PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur les sites classés ou inscrits.

RISQUES ET NUISANCES

Le bruit aux abords des infrastructures de transports terrestres

L'arrêté préfectoral en date du 12 mars 1999 précise les secteurs du territoire communal affectés par le bruit lié à ces infrastructures. Ce sont :

- le long de l'autoroute A6, sur une largeur de 300 m de part et d'autre de l'infrastructure.
- le long de la nationale RD637 sur une largeur de 250 m de part et d'autre de l'infrastructure.
- le long de la nationale RD372 sur une largeur de 100 m de part et d'autre de l'infrastructure.

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

Le parti d'aménagement des sites destinés à évoluer devra prendre en compte le bruit engendré par la RD372, notamment.

Les risques technologiques

Installations classées :

La commune abritait un installation classée au titre de l'environnement soumise à autorisation. Il s'agissait de l'établissement CALDEO (Ex LANDOUR), sis 1 rue de Chailly, dont l'activité a cessé.

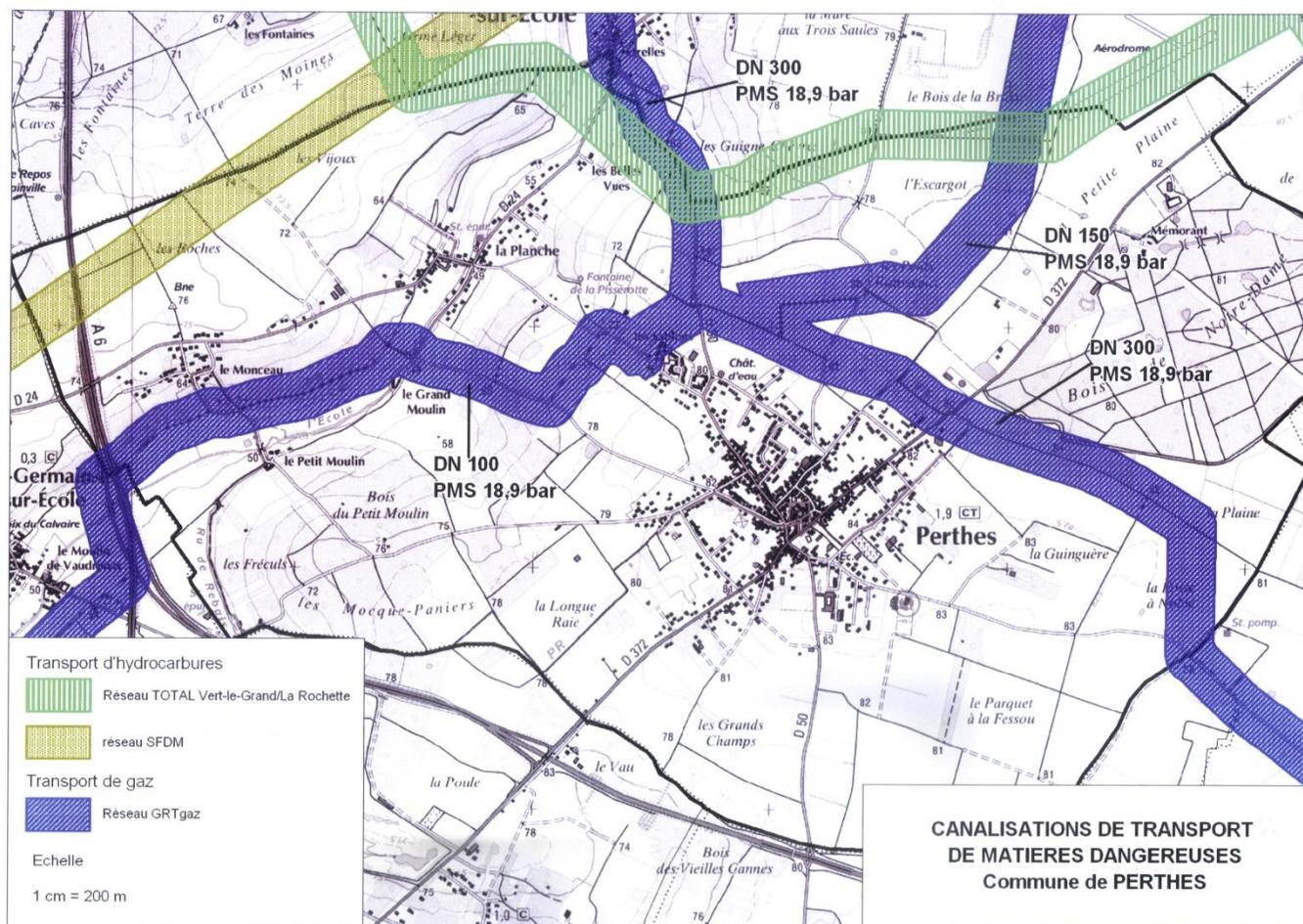
Les canalisations de transport de matières dangereuses

La commune est traversée par plusieurs infrastructures et canalisations de transport de matières dangereuses.

- Plusieurs canalisations de gaz exploitées par GRT Gaz traversent le territoire. Une bande de servitude « non aedificandi » est imposée et GRT Gaz doit être consulté dans le cadre d'un projet situé à proximité de cette canalisation.

- La Société Française Donges-Metz (SFDM) exploite l'oléoduc Donges-Melun-Metz, dont la canalisation enterrée traverse le sud-est du territoire. Une bande de 5 mètres sans constructions autour de la canalisation doit impérativement être maintenue et tout travaux à proximité devra faire l'objet d'une déclaration à la société.

La société Total Lacq exploite également une canalisation de transport d'hydrocarbures qui traverse le nord du territoire.



Les canalisations de transport de matières dangereuses. Source : DTT 77 - PAC

RISQUES ET NUISANCES
Pollution des sols:

Aucun site n'est répertorié sur la base de données BASOL . Treize sites sont répertoriés sur la base de données Basias :

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site
IDF7700979	Municipalité de Perthes-en-Gâtinais	Décharge d'ordures ménagères		PERTHES	E38.11Z	Activité terminée
IDF7701466	PERTHAL (Sté)	Atelier de travail des métaux	20 rue Rodier (Louis)	PERTHES	C25.6 C20.30Z	Activité terminée
IDF7701694	CAPAROS (Ets)	Dépôt de ferrailles		PERTHES	E38.11Z E38.45Z	Ne sait pas
IDF7707017	GUILLOT (Garage)	Garage, Ex. Station-service	2 rue Fleury (de)	PERTHES	V89.03Z	En activité
IDF7707689	MARTIN (R.)	Sérigraphie	21 rue Milly (de)	PERTHES	C18.1	Activité terminée
IDF7709711	Usine à gaz	Usine à gaz	route départementale N° 30 (Melun - Milly)	PERTHES	D35.28	Ne sait pas
IDF7709713	Economiques Troyens (Ets)	Station-service	rue Planche (de la)	PERTHES	G47.30Z	Ne sait pas
IDF7709714	Economiques Troyens (Ets)	Station-service	rue Eglise (de l')	PERTHES	G47.30Z	Ne sait pas
IDF7709715	Caron (Ets)	Station-service - Garage	route Melun (de)	PERTHES	G47.30Z G45.21A	Ne sait pas
IDF7710462	Landour (SA)	Commerce de Charbon, Gaz et Fuel	1 rue Chailly (de)	PERTHES	G47.30Z	Activité terminée
IDF7710463	Mercier (Garage), Garage Lemaire	Garage	30 rue Melun (de)	PERTHES	G45.21A G47.30Z	Activité terminée
IDF7710464	Bonnet (Ets)	Ferrailleur	lieu dit Guignes-Chèvres (Les)	PERTHES	E38.31Z	Activité terminée
IDF7710473	PERTHAL (Sté)	Atelier de travail des métaux	1 rue Etreilles (d')	PERTHES	C25.6	Activité terminée

Le parti d'aménagement des sites destinés à évoluer devra prendre en compte ce risque de pollution des sols lié aux activités existantes et passées.

RISQUES ET NUISANCES

Les risques naturels

La commune est répertoriée au Dossier Départemental des Risques Majeurs du département de Seine-et-Marne pour les risques suivants : retrait gonflement d'argile.

L'aléa retrait-gonflement des argiles

La commune est concernée par des risques de retrait-gonflement des argiles (mouvements de terrain lents et continus dus à des variations de la quantité d'eau dans certains terrains argileux). La cartographie des aléas retrait-gonflement des argiles élaborée par le BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières) fait apparaître les secteurs de part et d'autres de l'École et du ru de Rebais en « Aléa fort » à l'est du territoire. Le reste du territoire est concerné en totalité par un aléa moyen.

Lorsque le niveau d'aléa est fort à moyen, la loi Elan (article 68) impose désormais la réalisation d'une étude de sol pour les constructions nouvelles ainsi que, pour les biens existants, la vente, la consolidation des murs porteurs et la désolidarisation des extensions.



Carte des risques de retrait-gonflement des argiles - Source : Géorisques - BRGM

Par ailleurs, la commune est concernée par le risque inondation par débordement de la rivière Ecole. Il n'y a pas de document opposable relatif à ces inondations, il n'est donc pas possible de connaître l'incidence d'un éventuel débordement de la rivière. Toutefois, la commune a fait l'objet de deux arrêtés de catastrophe naturelle par inondation. (source Prim.net)

- le 18 mai 1983 pour des inondations et coulées de boue,
- le 30 décembre 1999 pour des inondations, coulées de boue et mouvements de terrain.

Le fond de vallée, les prairies et les zones humides constituant des zones naturelles d'expansion des crues doivent être préservées de toute urbanisation ou de modifications (imperméabilisation, remblaiement) de nature à augmenter le risque.

- Risques de mouvement de terrain

Un arrêté de catastrophe naturelle a été pris sur la commune : (source Prim.net)

- le 30 décembre 1999 pour des inondations, coulées de boue et mouvements de terrain.

- Risques liés aux remontées de nappes

La commune présente une sensibilité aux risques de remontée de cave et de nappe notamment à l'est du territoire, de part et d'autre de l'Ecole et du ru de Rebais.

Il est recommandé de faire une étude pour se prémunir du risque inondation par remontée de la nappe.



Carte des risques d'inondation par remontée de nappe - Source : Georisques.gouv.fr



IV. DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTÉ HUMAINE

IV DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION DU PLU

Les principales incidences sur les milieux naturels et la biodiversité

Les modifications ne devraient pas avoir d'incidences négatives sur les milieux naturels protégés et la biodiversité. L'identification et la protection des zones humides contribue à préserver les milieux naturels du territoire, de même l'instauration d'un ratio minimum de surface non-imperméabilisée vise à préserver les supports de continuités écologiques dans le tissu bâti et des surfaces de pleine-terre permettant de limiter le ruissellement des eaux pluviales. Enfin, l'élargissement à 20 mètres de la bande d'inconstructibilité de part et d'autre des cours d'eau vise à préserver les continuités écologiques de la trame bleue.

Les principales incidences sur les paysages

L'OAP n°3 prévoit la création de haies bocagères garantissant les transitions entre le tissu bâti et les espaces naturels et agricoles qui le bordent. Par ailleurs, le projet prévoit l'inscription de prescriptions visant à qualifier l'intégration paysagère des constructions. Les modifications ne devraient pas avoir d'incidences négatives sur les paysages.

Les principales incidences sur le milieu physique

Le sol et le sous-sol

Le projet de modification n'augmente pas le risque de pollution potentielle des sols. Les opérations réalisées dans le cadre de l'OAP n°3 devront prendre en compte ce risque lié aux activités existantes et passées.

L'eau

L'augmentation prévisible des besoins pourra être satisfaite par les capacités du réseau de distribution existant. Dans la mesure où les rejets liés aux projets de développement seront pris en charge par le réseau collectif d'assainissement afin de respecter les normes en vigueur, le projet n'aura pas d'incidences négatives sur la qualité du milieu hydrographique superficiel. Par ailleurs, le projet inscrit le rappel des dispositions des articles L.111-1 et R.111-2 du code de l'urbanisme afin de ne pas augmenter les dysfonctionnements du réseau d'eau potable en voie de résolution.

Les déchets

La modification ne devrait pas avoir d'incidence puisque les capacités de collecte sont en capacité de satisfaire à l'augmentation des besoins.

Les principales incidences sur la santé humaine

L'air et la consommation d'énergie

L'accroissement du parc de logements est susceptible d'entraîner une incidence sur la consommation d'énergie. Toutefois, la mise en compatibilité du document avec le PDUIF conduit à l'instauration de règles plus restrictives en matière de stationnement afin d'encourager le recours aux transports en commun et les modes alternatifs aux véhicules motorisés individuels.

L'environnement sonore

Le projet n'est pas susceptible d'entraîner une hausse des niveaux de bruits actuels à l'intérieur des zones résidentielles. Les constructions seront assujetties au respect de la réglementation en vigueur eu égard à l'exposition aux bruits routiers et ferroviaires.

Emissions lumineuses

Le projet devra notamment prendre en compte les enjeux liés à la pollution lumineuse en limitant dans le temps et dans l'espace les sources d'émissions.

Risques

Le projet prend en compte les risques liés aux canalisations de transport de gaz et d'hydrocarbures et permet d'actualiser l'information du public et des pétitionnaires sur les risques de retrait-gonflement des argiles et d'inondation par remontées de nappe. L'élargissement à 20 mètres de la bande d'inconstructibilité de part et d'autre des berges des cours d'eau contribue à réduire l'exposition de la population au risque d'inondation.



AGENCE RIVIERE - LETELLIER
52, rue Saint-Georges
75009 Paris
Tél. : 01.42.45.38.62
