

PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHARTRETTES – REVISION ALLEGEE / MODIFICATION

18 mars 2022



PROJET DE RÉVISION ALLÉGÉE



I EXPOSE DES MOTIFS	4
II PROJET DE REVISION ALLEE	16
III DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, DE LA VALEUR ET DE LA VULNERABILITE DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES PAR LE PROJET DE REVISION DU PLU	62
IV DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION DU PLU	80



I. EXPOSE DES MOTIFS



La commune de Chartrettes se situe à proximité des pôles urbains de Melun au Nord-Ouest et de Fontainebleau au Sud 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 entre la Seine au sud et le Buisson de Massoury. Bénéficiant d'un cadre de vie remarquable, la commune est accessible par la ligne R du Transilien reliant Paris-Gare de Lyon.

La commune de Chartrettes est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 6 Octobre 2006 approuvé le 6 octobre, modifié les 3 juillet 2008, 7 juillet 2010, 2 octobre 2013 et 22 novembre 2018.

La présente révision allégée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Chartrettes engagée par délibération du conseil communautaire de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau en date du 24 juin 2021 porte sur les éléments suivants :

- passage d'une partie d'une zone Na en zone A pour l'installation d'un maraîcher,
- permettre l'implantation d'une station de traitement de pesticides de l'eau potable
- suppression du classement « parcs et espaces paysagers protégés » de la parcelle AD 31 suite à l'arrêt du 10 juillet 2018 de la cour administrative d'appel de Paris,



II. LE PROJET DE RÉVISION ALLÉGÉE



LISTE DES MODIFICATIONS APPORTÉES

N°	Objet de la révision allégée	Document affecté par la révision allégée	Zones concernées	Articles concernés
1	Classement d'une partie d'une zone Na en zone A permettant l'installation d'une ferme maraîchère en agro écologie - Création d'une OAP	Règlement graphique / OAP	Na - A	-
2	Implantation d'une unité de traitement de l'eau potable en zone N, avec suppression d' EBC.	Règlement graphique / Règlement écrit	Na – N1	-
3	PARCELLE AD 31 SUPPRESSION DU CLASSEMENT EN « PARCS ET ESPACES PAYSAGERS PROTÉGÉS »	Règlement graphique	-	-



CLASSEMENT D'UNE PARTIE D'UNE ZONE NA EN ZONE A PERMETTANT L'INSTALLATION
D'UNE FERME MARAÎCHÈRE EN AGRO ÉCOLOGIE - CRÉATION D'UNE OAP



Le projet prévoit la construction de bâtiments agricoles associés à des serres. Le terrain est bien desservi (par la RD135, la rue de la Chevalerie et la rue du Buisson) ce qui assure à la future exploitation une desserte aisée tant automobile que piétonne ou cycle pour la clientèle locale et au-delà. Il est déjà raccordé aux réseaux EU/EP.

Organisation générale :

Les vergers seraient plantés au Sud du terrain vers les habitations et les serres seraient situées au Nord. La réflexion est en cours sur l'emprise au sol nécessaire pour les installations et l'aspect architectural.

Autres aspects fonctionnels à préciser, par exemple situation du stationnement.

Éléments pour l'insertion du projet dans l'environnement



Cet aménagement s'inscrit dans un lieu marqué par une ambiance particulière, enrichi par la présence d'éléments patrimoniaux à proximité. Un soin tout particulier doit être apporté au traitement des constructions et installations (clôture notamment). Depuis la rue de la Chevalerie, les constructions identifiées comme éléments de paysage sont visibles au travers du terrain et ce point de vue est à préserver. (photo n°4)

Éléments pour l'insertion du projet dans l'environnement



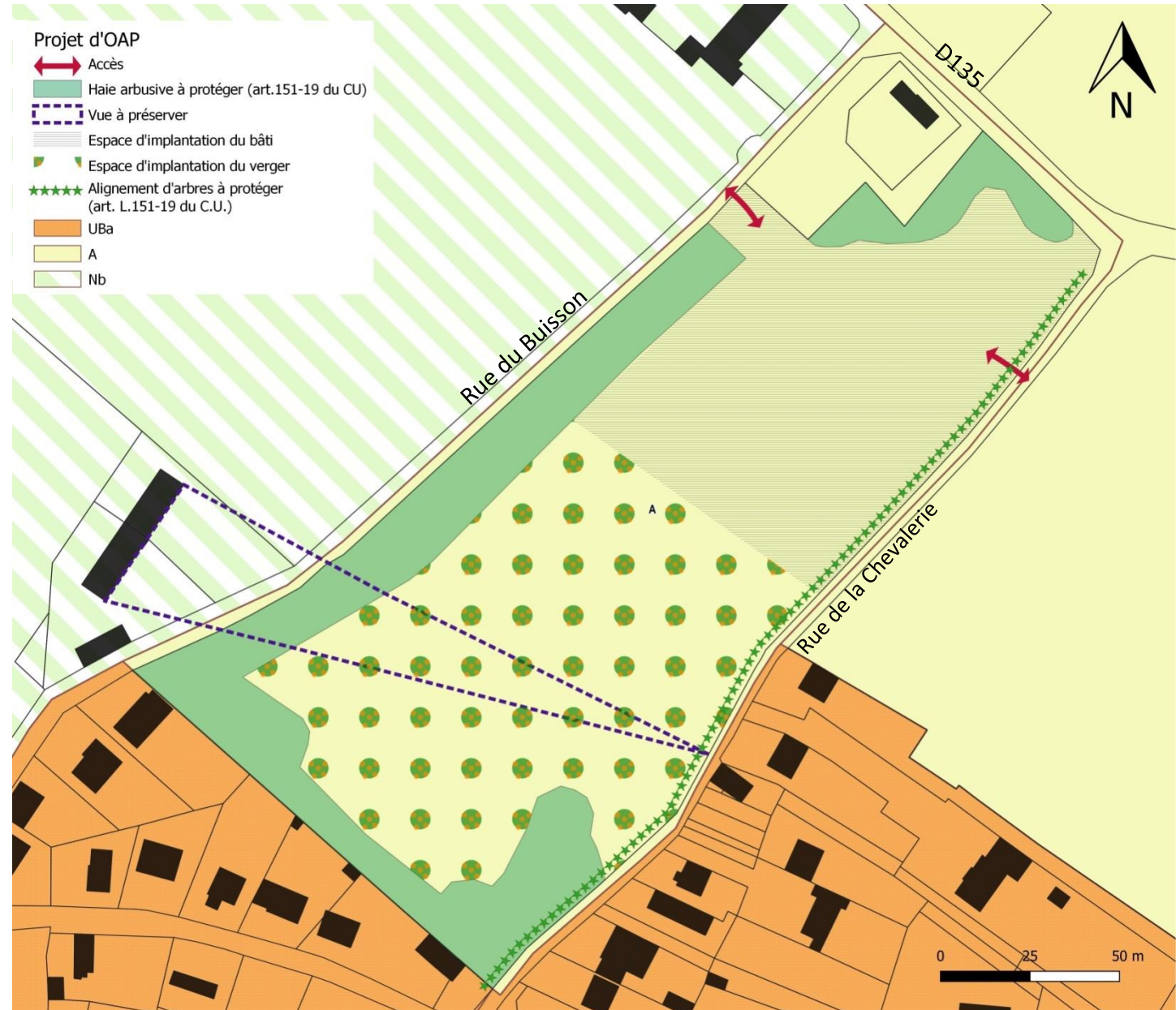
Si les plantations d'alignement en bordure de la rue de la Chevalerie sont protégées on relève également du point de vue paysager :

- Les plantations (Haie arbustive) en bordure de la rue du Buisson et les arbres encadrant la parcelle d'habitat au nord
- Les plantations en lisière sud et en remontée vers le nord

Par ailleurs cette végétation contribue probablement à limiter le ruissellement. Les plantations le long de la RD sont moins intéressantes du point de vue paysager et masquent la visibilité sur les terrains. Par contre le maintien de végétation à cet endroit dans son rôle de limitation du ruissellement est à évaluer.

Classement d'une partie de zone Na en zone A permettant l'installation d'une ferme maraîchère en agro écologie

Création d'une OAP



Article A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions liées à l'exploitation agricole, à condition qu'elles s'implantent à proximité immédiate des bâtiments principaux d'exploitations, à moins que des contraintes liées au voisinage ne rendent pas cette proximité souhaitable.

- Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées au gardiennage de l'installation agricole en continuité du bâti existant et utilisant le même accès routier, sauf si des gênes pour le voisinage, liées aux nuisances, ne rendent pas cette proximité souhaitable. Si des gênes existent, elles doivent être appréciées au regard de la réglementation, et l'habitation ne pouvant être implantée à proximité, devra se situer en zone urbaine

Programmation :

Ferme agroécologique

Classement d'une partie de zone Na en zone A permettant l'installation d'une ferme maraîchère en agro écologie

Règlement applicable en zone A

Article A.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La distance entre une construction et les voies et les emprises publiques ne pourra pas être inférieure à 10 mètres.

Article A.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées en observant par rapport à toutes les limites séparatives* de propriété une marge de recul au moins égale à 10 mètres.

Article A.9 - EMPRISE AU SOL

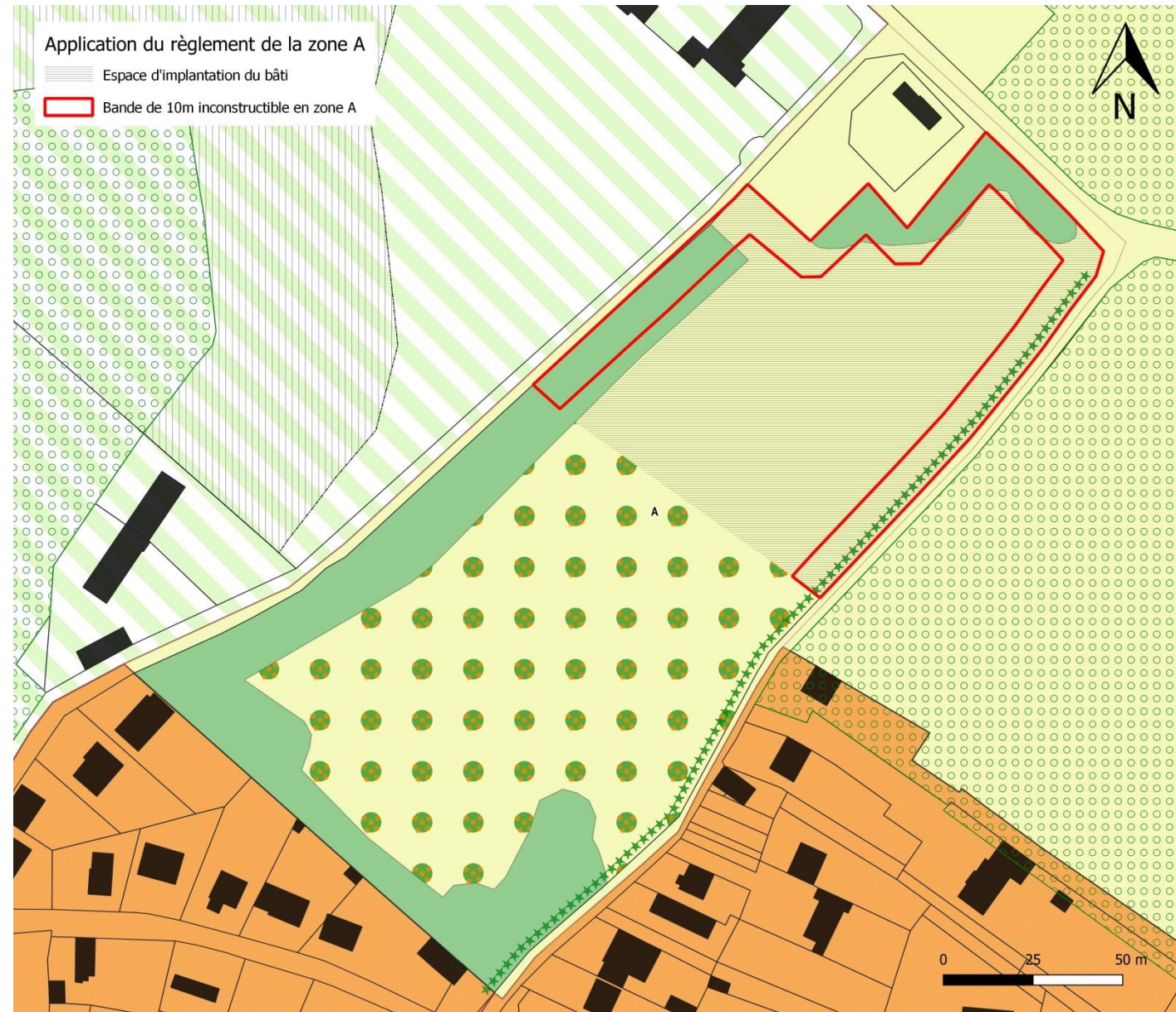
Article A.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

il n'est pas fixé de règle

Article A.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Obligation de planter :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les équipements agricoles ayant un impact dans le paysage de près ou de loin, leur implantation sera telle qu'il sera réservé un espace pour être planté d'arbres de haute tige, d'essence locale





PROJET D'IMPLANTATION D'UNE UNITÉ DE TRAITEMENT DE L'EAU POTABLE

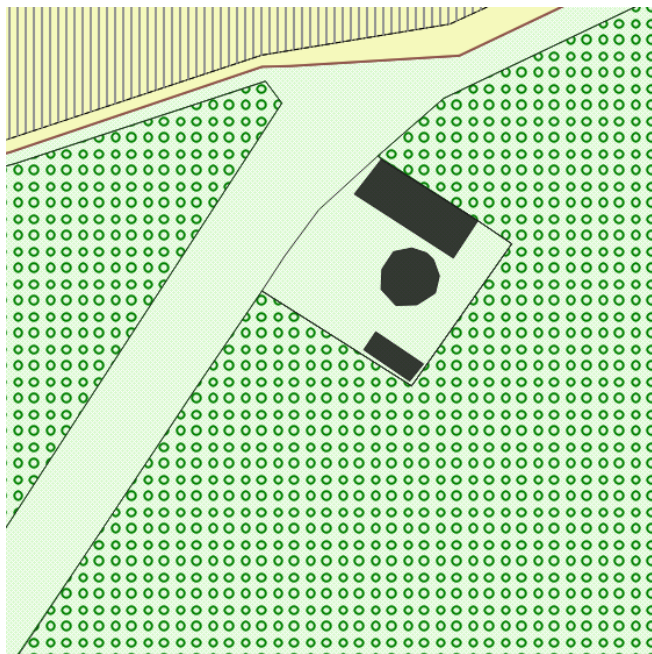
Implantation de l'unité de traitement de l'eau potable

L'implantation de l'unité de traitement des eaux se trouvera à proximité du château d'eau, sur une zone aujourd'hui classée en EBC et en zone Na au PLU en vigueur.

Cette implantation implique :

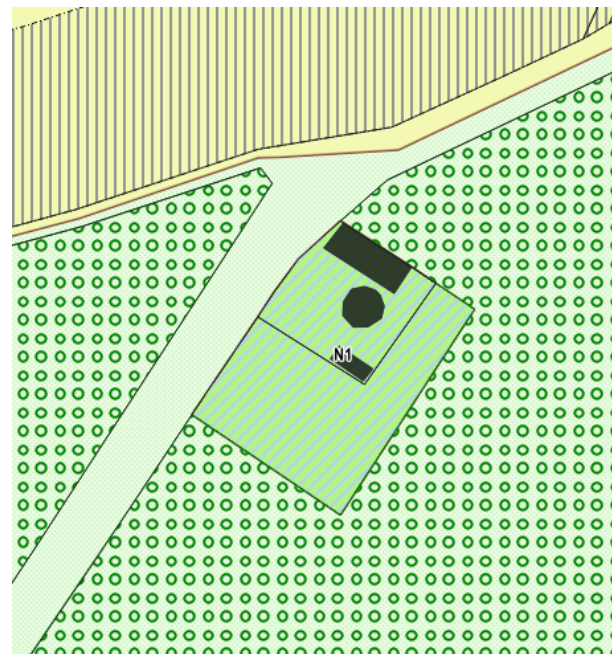
- Un déclassement de l'EBC (1553 m²) (Plusieurs boisements dans la commune seront classés en EBC (Cf. modification du PLU ci-dessous)
- La création d'un secteur spécifique (N1) autorisant les « Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif » et règlementant la hauteur, l'implantation et la densité.

PLU en vigueur

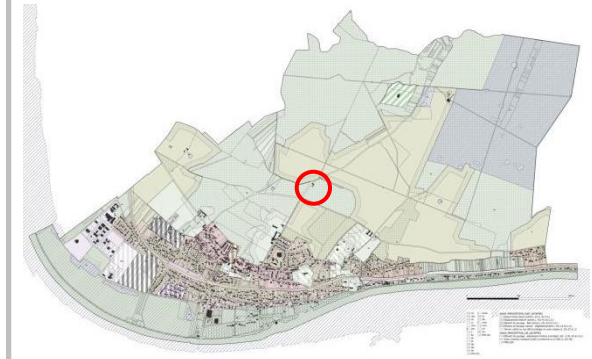


- Na
- Espace boisé classé (article L.113-1 du C.U.)

PLU modifié



- Na
- Espace boisé classé (article L.113-1 du C.U.)
- N1



Justifications/Explications

La production d'eau potable sur la commune de Chartrettes est assurée par un unique captage. Des dépassements au niveau des teneurs en pesticides des eaux brutes notamment en Atrazine ont été enregistrés au cours des dernières années, instaurant des non-conformités ponctuelles auprès des services de l'ARS.

Dans ce cadre, la Communauté d'Agglomération a décidé d'engager la mise en place d'une unité de traitement des eaux du forage sur la commune de Chartrettes dans le but d'assurer une production d'eau potable conforme aux normes en vigueur. L'étude avant-projet a permis de retenir un site - parcelle ZB 24 - à proximité du château d'eau situé sur la parcelle ZC 17.



Création d'un secteur N1 pour l'unité de traitement des eaux dans le règlement

Document existant	Modification proposée	Justifications - explications
<p>CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE [...]</p> <p>Article N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies : [...]</p> <p>Article N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES [...]</p> <p>Article N.9 - EMPRISE AU SOL [...]</p> <p>Article N.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS [...]</p>	<p>CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE N1 : équipement public ou d'intérêt collectif lié au traitement des eaux [...]</p> <p>Article N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies : <u>Dans le secteur N1</u> - Les constructions et Installations qui sont nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif [...]</p> <p>Article N.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES <u>Dans le secteur N1</u> L'implantation des constructions est en retrait de 5m par rapport aux voies et emprises publiques . [...]</p> <p>Article N.9 - EMPRISE AU SOL <u>Dans le secteur N1</u> L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de l'unité foncière. [...]</p> <p>Article N.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS <u>Dans le secteur N1</u> La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à R+1. [...]</p>	<p>La création de ce secteur spécifique autorisant les « Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif » a pour but de réglementer la hauteur, l'implantation et la densité.</p>



PARCELLE AD 31

SUPPRESSION DU CLASSEMENT EN « PARCS ET ESPACES PAYSAGERS PROTÉGÉS »

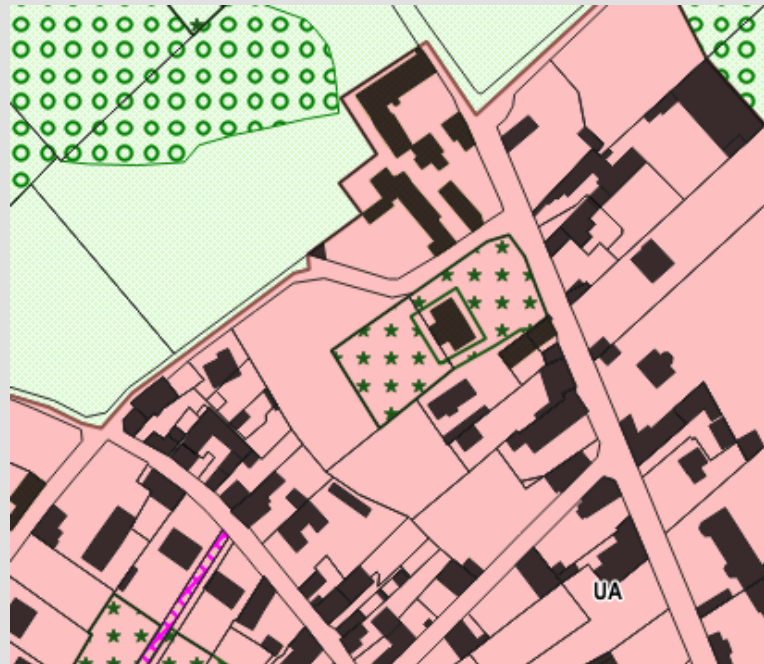
Suppression du classement en « parcs et espaces paysagers protégés »

Document existant

Repérage du classement « parcs et espaces paysagers protégés » sur la parcelle AD 31



Modification proposée



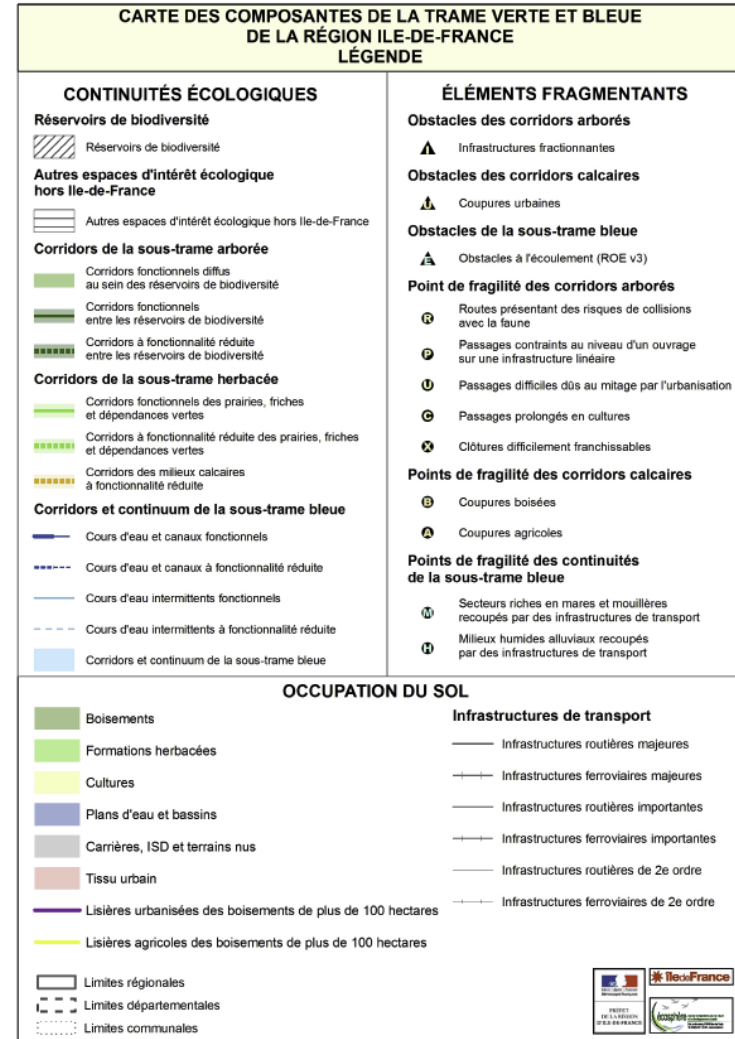
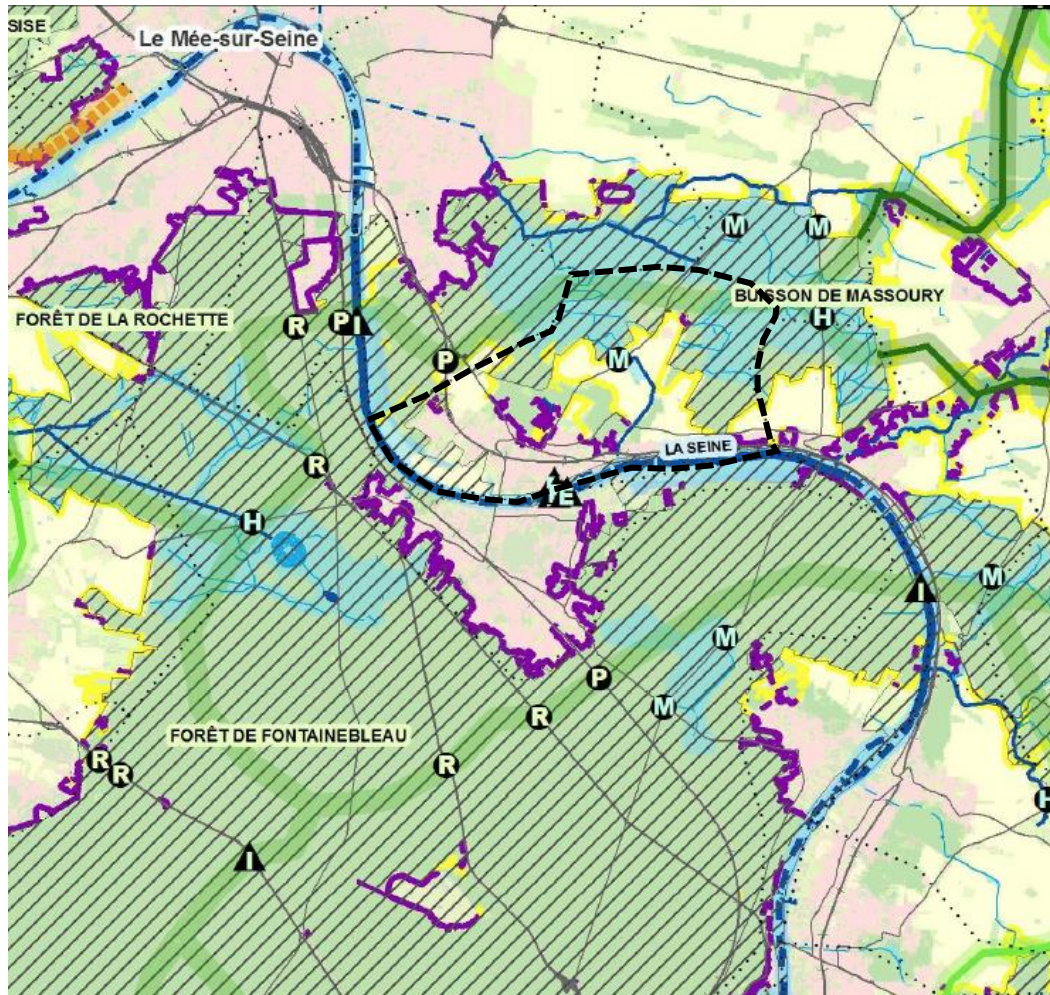
Justifications - explications

Suppression de la zone de classement « parcs et espaces paysagers protégés » de la parcelle AD 31 suite à l'arrêt du 10 juillet 2018 de la Cour administrative d'appel de Paris.



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

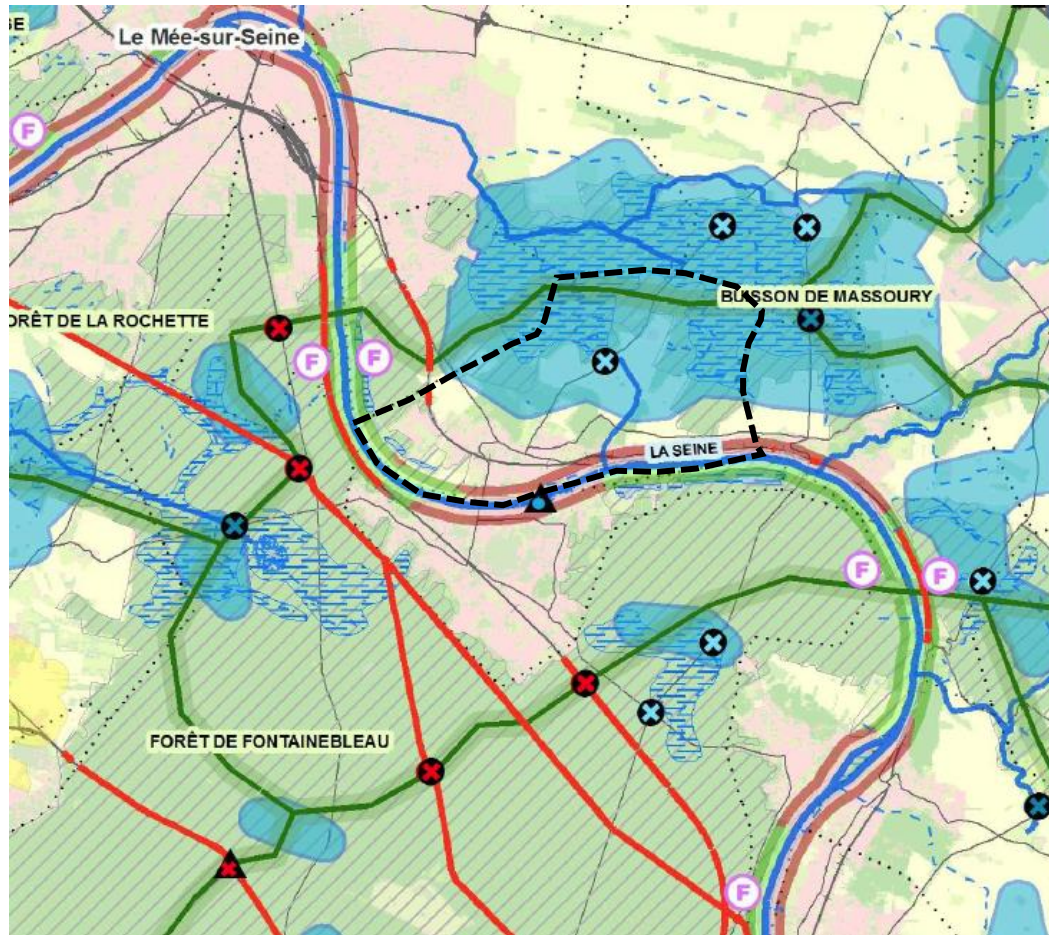
LE SCHÉMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ÉCOLOGIQUE DE LA RÉGION ILE DE FRANCE



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

La carte des composantes du SRCE identifie la forêt de Fontainebleau et le Buisson de Massoury comme des réservoirs de biodiversité majeurs. Par ailleurs, le territoire communal de Chartrettes est traversé par un corridor de la sous trame arborée, fonctionnel diffus, reliant la forêt de Fontainebleau et le Buisson de Massoury, ainsi que par un corridor de la sous trame bleue constitué par la Seine. Sur la commune, un secteur riche en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport est répertorié. Les lisières des boisements de plus de 100 ha sont protégées par le PLU.

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



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



La carte des objectifs du SRCE identifie le réseau hydrographique de la Seine, les milieux humides du nord de la commune comme éléments à préserver. Toute la partie nord de la commune est identifiée comme « secteurs de concentration de mares et mouillères », éléments d'intérêt majeur. La Seine et ses berges constituent par ailleurs un corridor multitrames à restaurer à l'est de la commune. Le renforcement des mesures de protection des espaces verts dans le tissu urbain aura un impact positif sur cet objectif.

LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET LA BIODIVERSITÉ



Cartographie des ZNIEFF de types 1 et 2 - Source : Géoportail

Les Z.N.I.E.F.F

La commune de Chartrettes est concernée par plusieurs Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique :

-La ZNIEFF type I n°110030093 « Buisson de Massoury », au nord de la commune,

-La ZNIEFF type I n° 110030081 « Parc de Livry », à l'ouest de la commune,

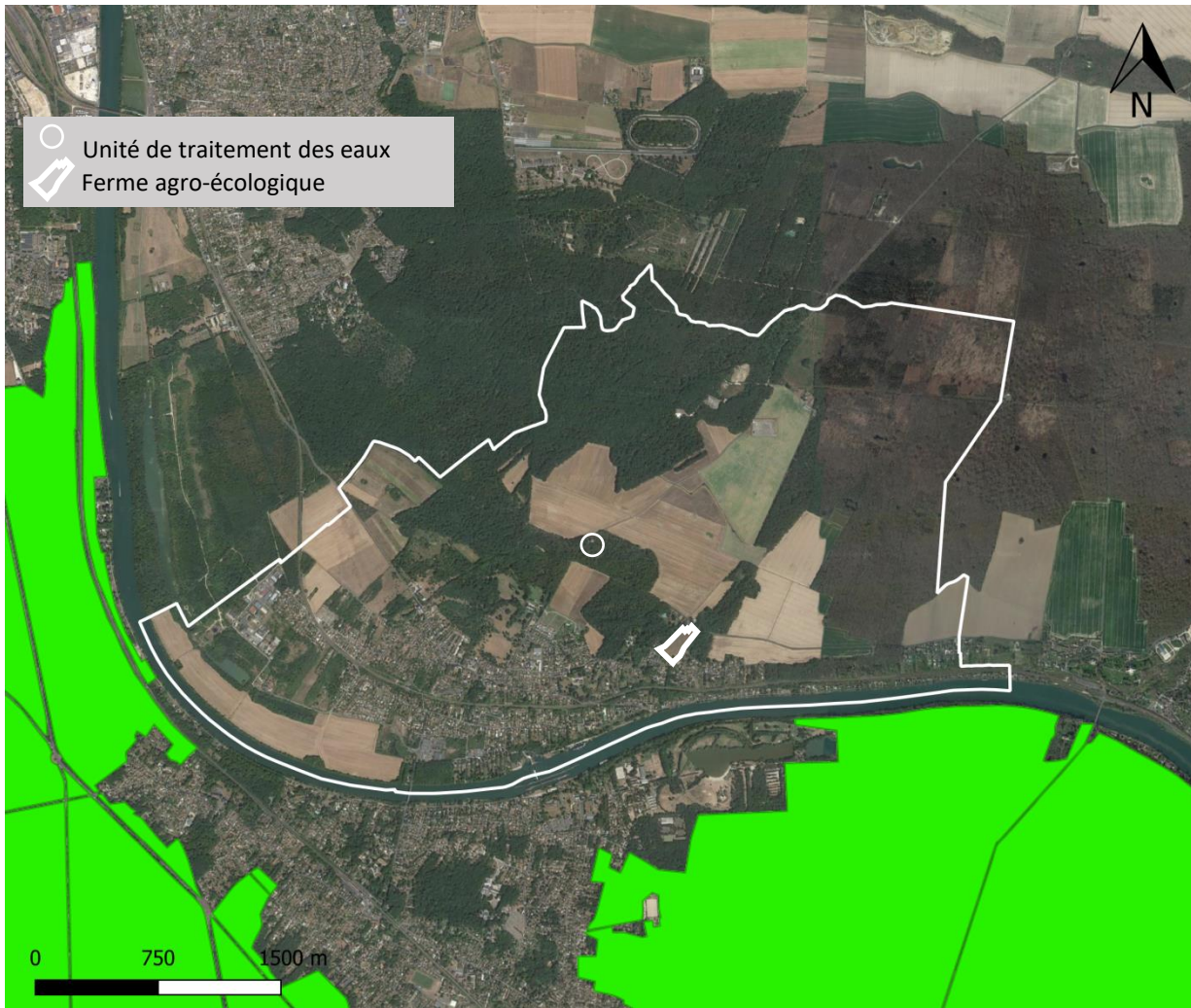
-La ZNIEFF de type II n°110020148 « Buisson de Massoury », au nord de la commune,

-La ZNIEFF de type II n°110001309 « Vallée de la Seine entre Melun et Champagne-sur-Seine » qui couvre les berges de Seine, au sud du territoire communal.

La commune n'est pas concernée par un arrêtés de protection de biotope.





LES PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES



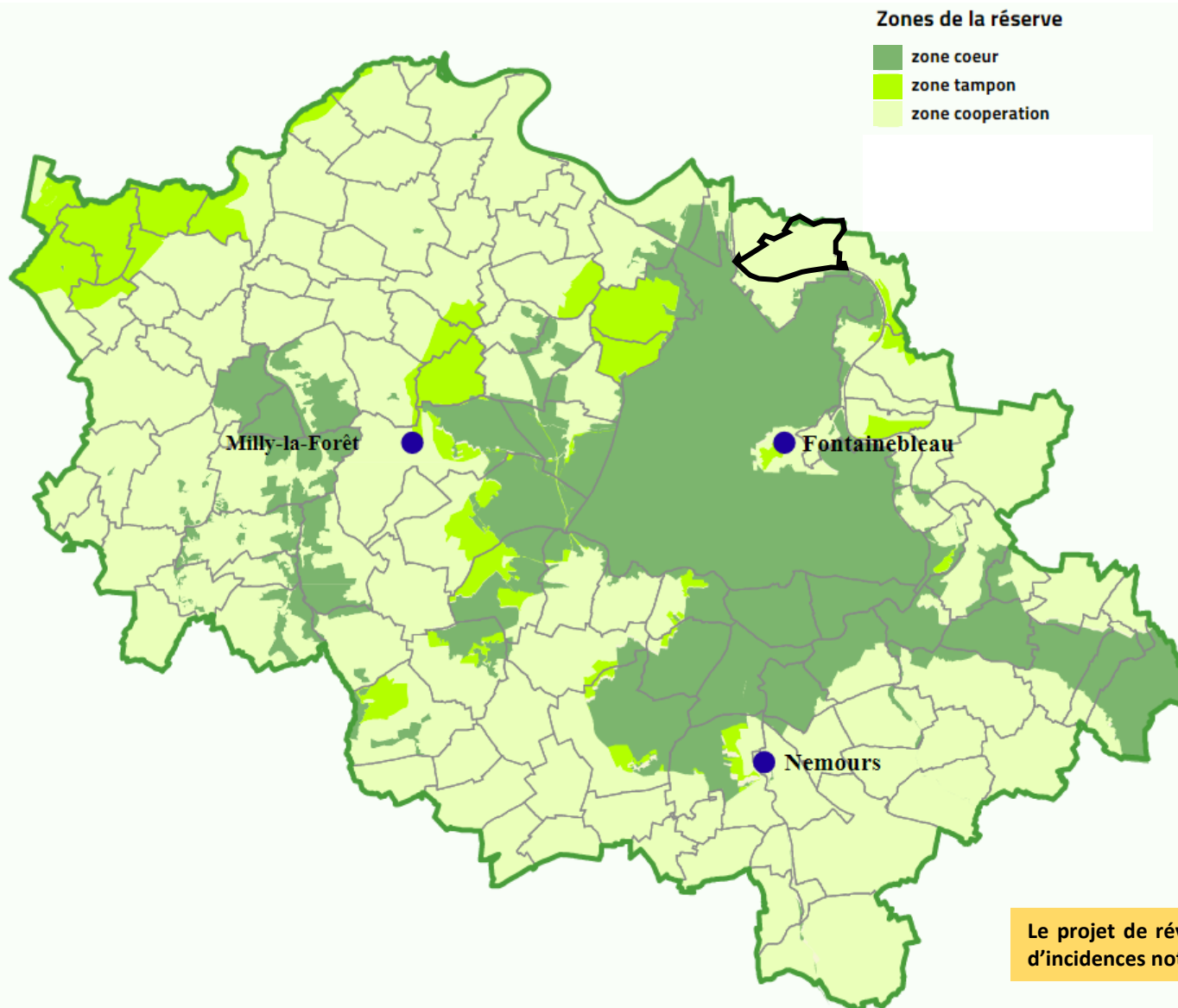
La Zone Natura 2000

Chartrettes n'est pas concernée par des zones natura 2000. On remarque au sud, sur l'autre rive de la Seine, la zone le Massif de Fontainebleau, classé Natura 2000 («Massif de Fontainebleau» - FR 1100795), au titre des Directives « Oiseaux » (ZPS) et « Habitats »(ZSC), qui borde sa frange .

La commune n'est pas concernée par le site Natura 2000.

 Natura 2000_DirectiveOiseaux
 Natura 2000_DirectiveHabitats

LES PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES

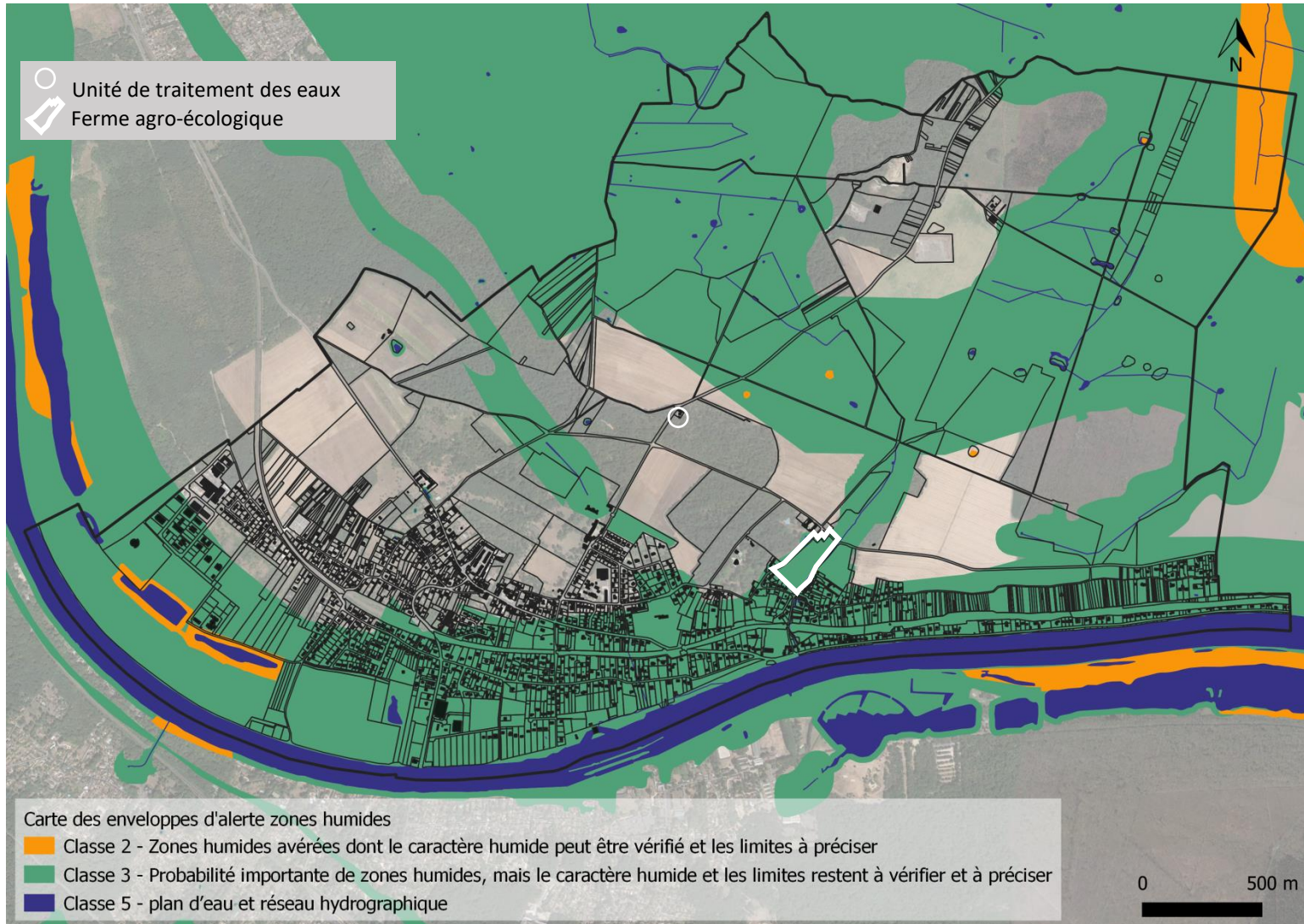


Réserve de Biosphère

Chartrette est incluse dans la réserve de biosphère de Fontainebleau et Gâtinais, en zone de coopération.

Le projet de révision allégée du PLU n'est pas susceptible d'avoir d'incidences notables sur la réserve de biosphère.

LES ZONES HUMIDES



On trouve à Chartrettes des enveloppes d'alerte zone humide de classe 2, 3 et 5.

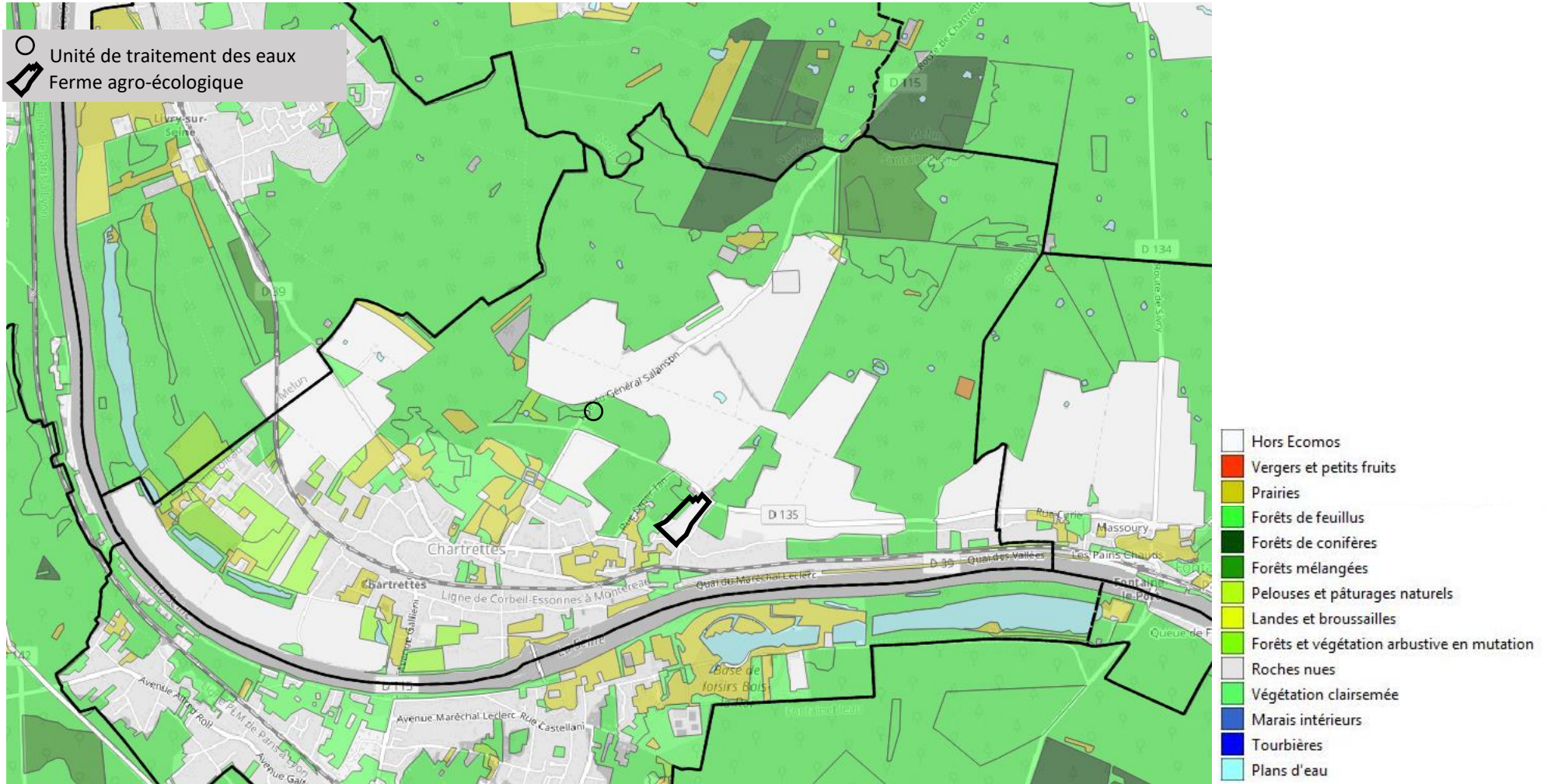
Les principaux couloirs d'enveloppe se trouvent de part et d'autre de la Seine. Une grande partie du territoire est concernée par une enveloppe d'alerte de classe 3.

La majorité des zones humides avérées (classe 2) est préservée par le PLU, par leur classement en zone naturelle Nzh, bien que cette délimitation englobe aussi les mares situées dans le nord de la commune.

Le projet de modification du zonage de Na en A pour l'installation d'une ferme maraîchère en agro écologie est concerné par une probabilité importante de zone humide. Son existence et la délimitation de ses limites seront à vérifier, le règlement imposera qu'une étude zone humide soit faite préalablement à toute urbanisation. Le reste de la révision allégée n'est pas susceptible d'avoir d'impact sur la protection des zones humides.

LES MILIEUX NATURELS

Selon l'ECOMOS (2008) de l'IAU, les milieux naturels de la commune sont essentiellement constitués par des forêts de feuillus, des prairies et une végétation arbustive en mutation.



Ecomos 2008 – Source IAU IDF

LES MILIEUX NATURELS

L'Espace Naturel Sensible (ENS)

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

Il a donc été créé un ENS pour le Parc de Livry situé sur les deux communes de Livry sur Seine et de Chartrettes entre la Seine et la RD 39. Il est localisé au nord ouest de cette dernière et occupe une surface de 180 ha. Le Parc de Livry présente une écologie moyennement fragile mais une très grande et variée qualité paysagère. La variété des milieux et leur caractère sauvage à proximité de Melun contribuent fortement à un équilibre écologique des milieux et des espèces et représentent un patrimoine important à mettre en valeur. Cette variété des paysages, à la fois naturels et/ou façonnés par l'homme, permet d'envisager une mise en valeur intéressante pour le public.

Source : PLU en vigueur

Périmètre de l'E.N.S. sur le territoire de CHARTRETTES



LA RESSOURCE EN EAU

Hydrologie

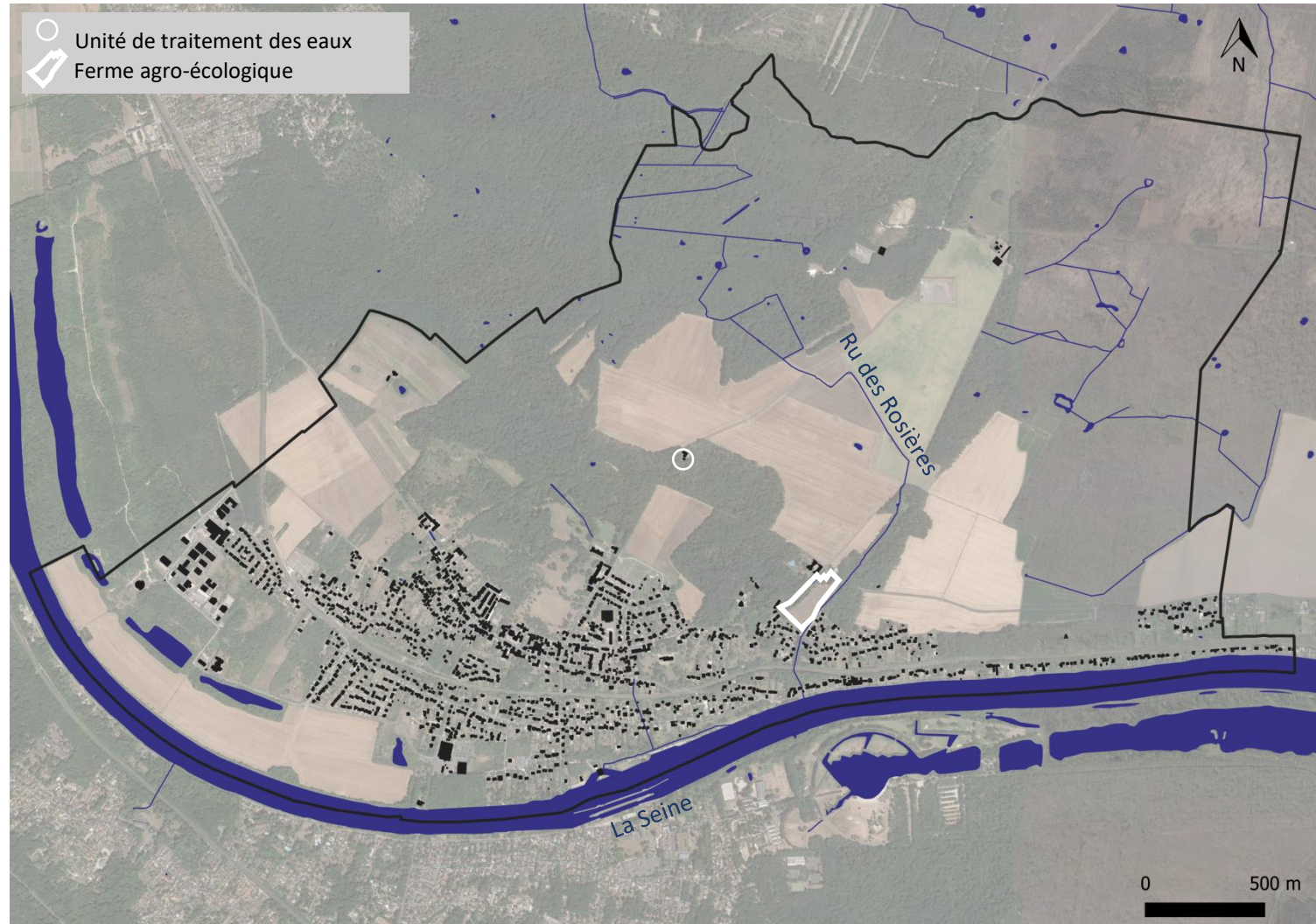
Le réseau hydrologique concerne sur la commune de Chartrettes la Seine, exutoire de l'ensemble des eaux de pluies et le ru des Rosières, affluent de la Seine.

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

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

Le ru des Rosières s'écoule du nord vers le sud et se jette dans la Seine. Il reçoit les eaux pluviales de la partie est du bourg. La présence de nappes d'eau permanentes et de sources sur le plateau de Chartrettes révèle un sol relativement humide et donc imperméable. Pour être plus favorables à l'agriculture, les terres du plateau ont été drainées.

Source : PLU en vigueur



Réseau hydrographique Source : IGN – BDTOPO

LA RESSOURCE EN EAU

Eau potable

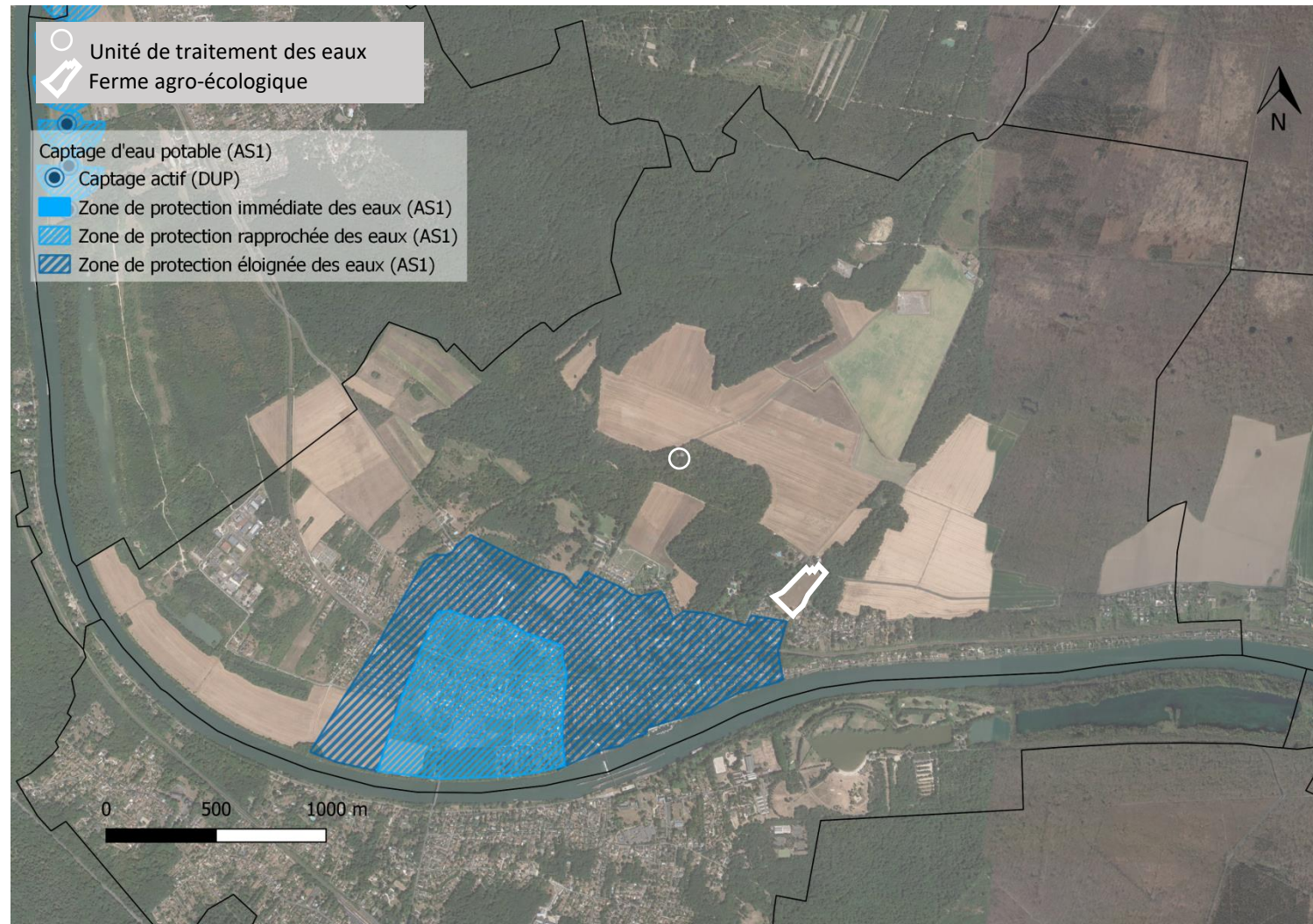
ZRE Nappe de Beauce

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.

La commune est alimentée par un puits situé à CHARTRETTES captant la nappe des calcaires du CHAMPIGNY. Veolia Eau est partenaire de votre collectivité pour l'exploitation de son service de l'eau.

La qualité de l'eau potable distribuée par la commune de Chartrettes est de qualité fluctuante depuis de nombreuses années. Depuis 2015, lors de certaines analyses, l'eau distribuée est non conforme aux normes sanitaires vis-à-vis du paramètre pesticides. D'autre part, la dégradation des rendements du réseau d'eau potable rend obligatoire de réaliser une expertise des réseaux d'eau potable en lançant un diagnostic des réseaux.

Source : commune de Chartrettes

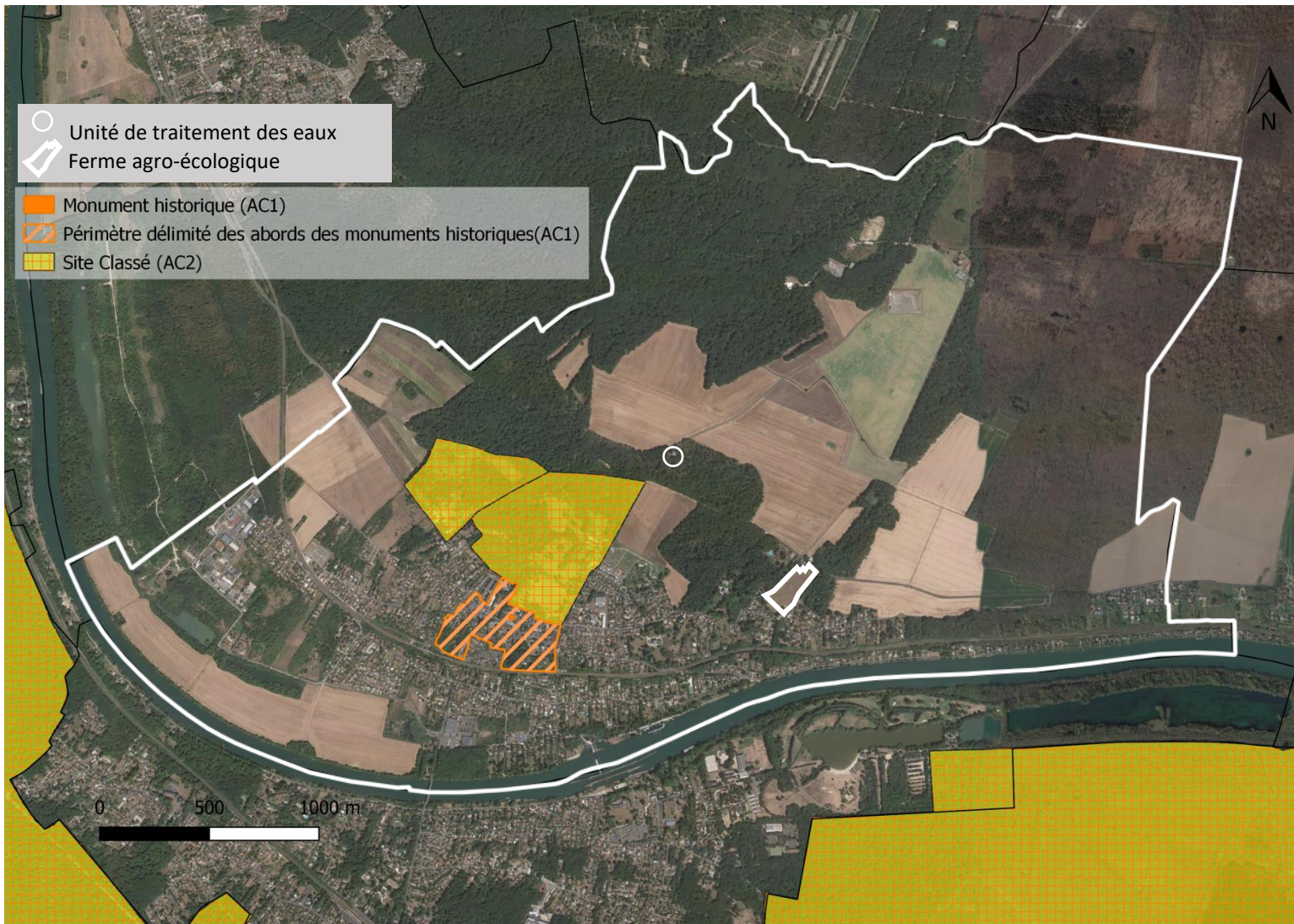


Captage d'eau potable et périmètre de protection - Sources : ARS IDF

- Captage faisant l'objet d'une DUP
- Captage ne faisant pas l'objet d'une DUP
- Périmètre de protection immédiat
- Périmètre de protection rapproché
- Périmètre de protection éloigné

Le projet d'implantation d'une unité de traitement des eaux est bénéfique par rapport à la qualité de l'eau sur la commune. Le reste de la révision allégée du PLU n'est pas susceptible d'avoir d'incidences notables sur le captage d'eau potable .

LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE

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

Chartrettes possède un deux sites naturels inscrits : la « propriété du pré » et celle « des bergeries ». La Propriété du Pré est un site classé depuis le décret du 23 octobre 1985. La propriété les Bergeries est un site classé depuis l'arrêté du 7 juin 1984.

La commune compte également un monuments historiques bénéficiant d'un périmètre de protection :

- L'Eglise : inscrite à l'inventaire le 23 novembre 1946

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

RISQUES ET NUISANCES

Le bruit aux abords des infrastructures de transports terrestres

Chartrettes est confrontée à plusieurs types de nuisances sonores :

- La voie ferrée qui traverse la commune d'est en ouest est localisée sur le coteau. Ce sont essentiellement les trains de marchandises (plus nombreux que les trains de voyageurs) qui génèrent des nuisances

Sonores,

- Le trafic routier, notamment au droit de la RD39 et de la RD115.

Source : PLU en vigueur



Cartes de bruit – Grandes infrastructures

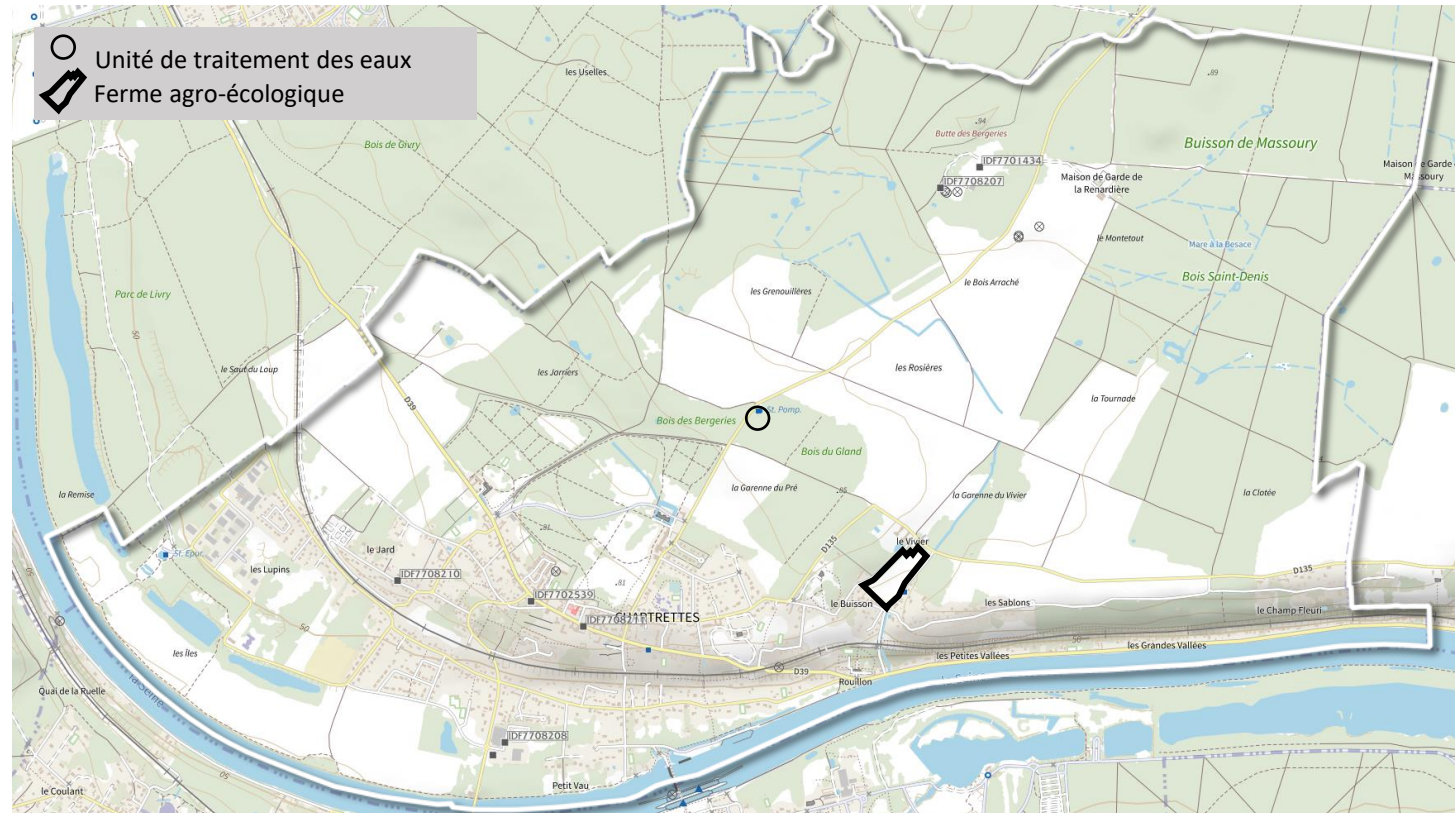
Source : Bruitparif.fr

Les risques technologiques

Installations classées :

La commune de Chamarande compte deux ICPE selon Géorisque .

Anciens sites industriels et activités de service.



Le projet de révision allégée du PLU n'est pas concerné.

**RISQUES ET NUISANCES**

Pollution des sols: 21 sites sont répertoriés sur la base de données BASIAS / CASIAS, leur état d'occupation est indéterminé:

N° identifiant SSP	N° Identifiant BASIAS	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Etat d'occupation du site
SSP3874143	IDF7702539	FERMIER (Garage Claude), Ex. Balthazar	Garage du Centre	44 rue Clémenceau (Georges)	77590 CHARTRETTES	Indéterminé
SSP3875670	IDF7707033	LAUVERJON (Garage)	Garage	45 rue Clémenceau (Georges)	77590 CHARTRETTES	Indéterminé
SSP3876572	IDF7708206	LEDAYE	Station-service	43 avenue Galliéni	77590 CHARTRETTES	Indéterminé
SSP3876573	IDF7708207	GEOPETROL, ex ELF AQUITAINE PRODUCTION	Puits de pétrole	Puits BRIE 120	77590 CHARTRETTES	Indéterminé
SSP3877464	IDF7709565	Station Service	Station-service	rue Grande Rue	77590 CHARTRETTES	Indéterminé
SSP3877465	IDF7709566	Hotel de l'Espérance	Hôtel de l'Espérance	rue Grande Rue	77590 CHARTRETTES	Indéterminé
SSP3877466	IDF7709567	DECOULEUR (Ets)	Station-service - Café (place de la mairie)	Place Mairie (de la)	77590 CHARTRETTES	Indéterminé
SSP3878078	IDF7710345	Marchand de vin	Marchand de vin - générateur d'acétylène	Chemin Chartrettes (de)	77590 CHARTRETTES	Indéterminé
SSP3878079	IDF7710346	restaurant	Restaurant	rue Grande	77590 CHARTRETTES	Indéterminé
SSP3878080	IDF7710347	OUGIER (Ets)	Charcuterie	rue Chartrettes (de)	77590 CHARTRETTES	Indéterminé
SSP3875670	IDF7707033	LAUVERJON (Garage)	Garage	45 rue Clémenceau (Georges)	77590 CHARTRETTES	Indéterminé
SSP3876572	IDF7708206	LEDAYE	Station-service	43 avenue Galliéni	77590 CHARTRETTES	Indéterminé
SSP3876573	IDF7708207	GEOPETROL, ex ELF AQUITAINE PRODUCTION	Puits de pétrole	Puits BRIE 120	77590 CHARTRETTES	Indéterminé
SSP3877464	IDF7709565	Station Service	Station-service	rue Grande Rue	77590 CHARTRETTES	Indéterminé
SSP3877465	IDF7709566	Hotel de l'Espérance	Hôtel de l'Espérance	rue Grande Rue	77590 CHARTRETTES	Indéterminé
SSP3877466	IDF7709567	DECOULEUR (Ets)	Station-service - Café (place de la mairie)	Place Mairie (de la)	77590 CHARTRETTES	Indéterminé
SSP3878078	IDF7710345	Marchand de vin	Marchand de vin - générateur d'acétylène	Chemin Chartrettes (de)	77590 CHARTRETTES	Indéterminé
SSP3876574	IDF7708208	MOQUET Etablissement	Pressing	43 avenue Galliéni	77590 CHARTRETTES	Indéterminé
SSP3876575	IDF7708209	Garage du Centre	Garage - Station-service	44 rue Clémenceau (Georges)	77590 CHARTRETTES	Indéterminé
SSP3876576	IDF7708210	MILLOT S.A.R.L.	Mécanique de précision	26 rue Jamettes (des)	77590 CHARTRETTES	Indéterminé
SSP3876577	IDF7708211	Port de Vau	Mécanique de précision	31 rue Clémenceau (Georges)	77590 CHARTRETTES	Indéterminé

Source : CASIAS

RISQUES ET NUISANCES

Les risques naturels

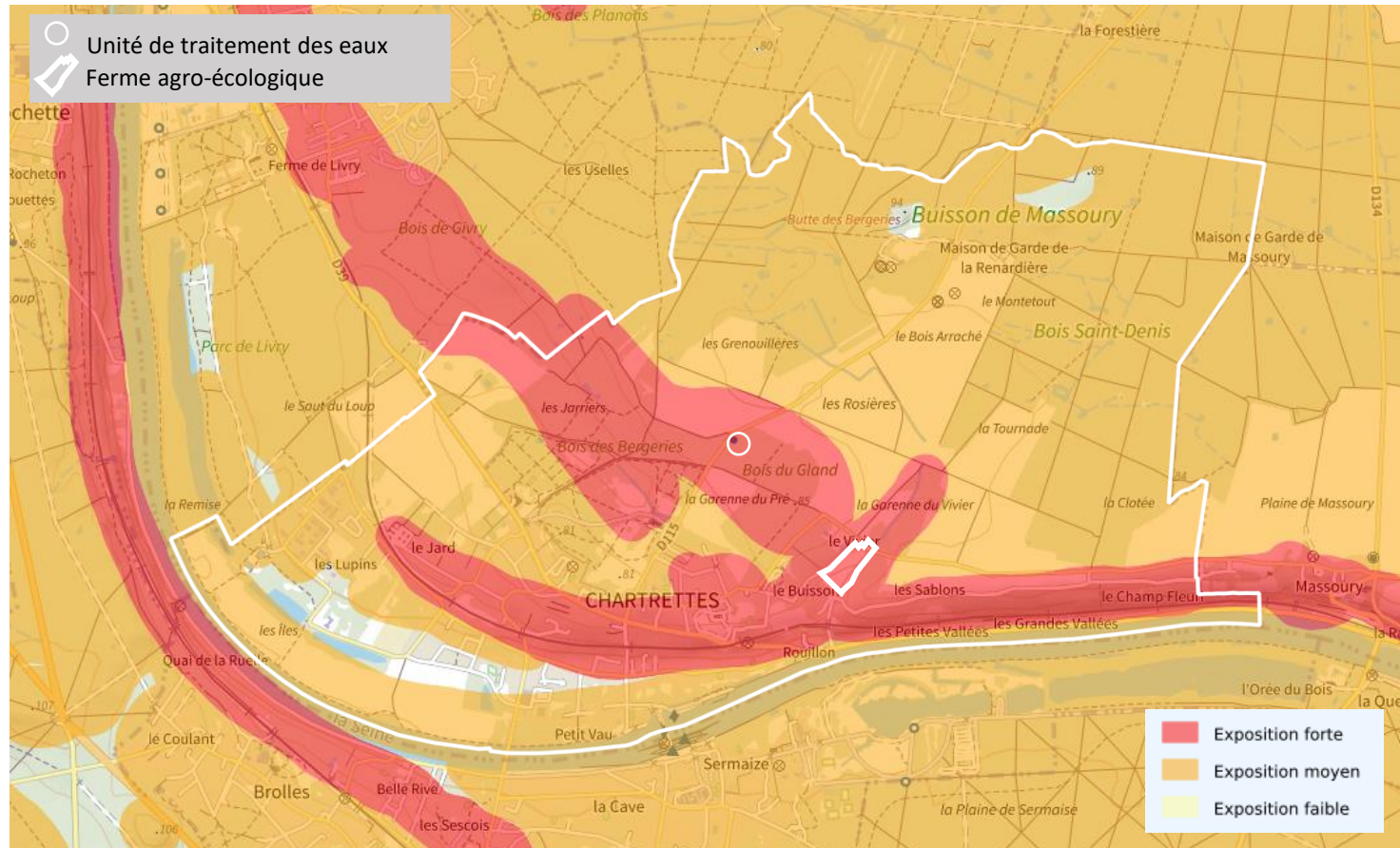
La commune est répertoriée au Dossier Départemental des Risques Majeurs du département de Seine-et-Marne pour les risques suivants : risque d'inondation, Mouvement de terrain, feux de forêt, et météorologique.

- 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 concernés par une exposition forte et moyenne à l'aléa.

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

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

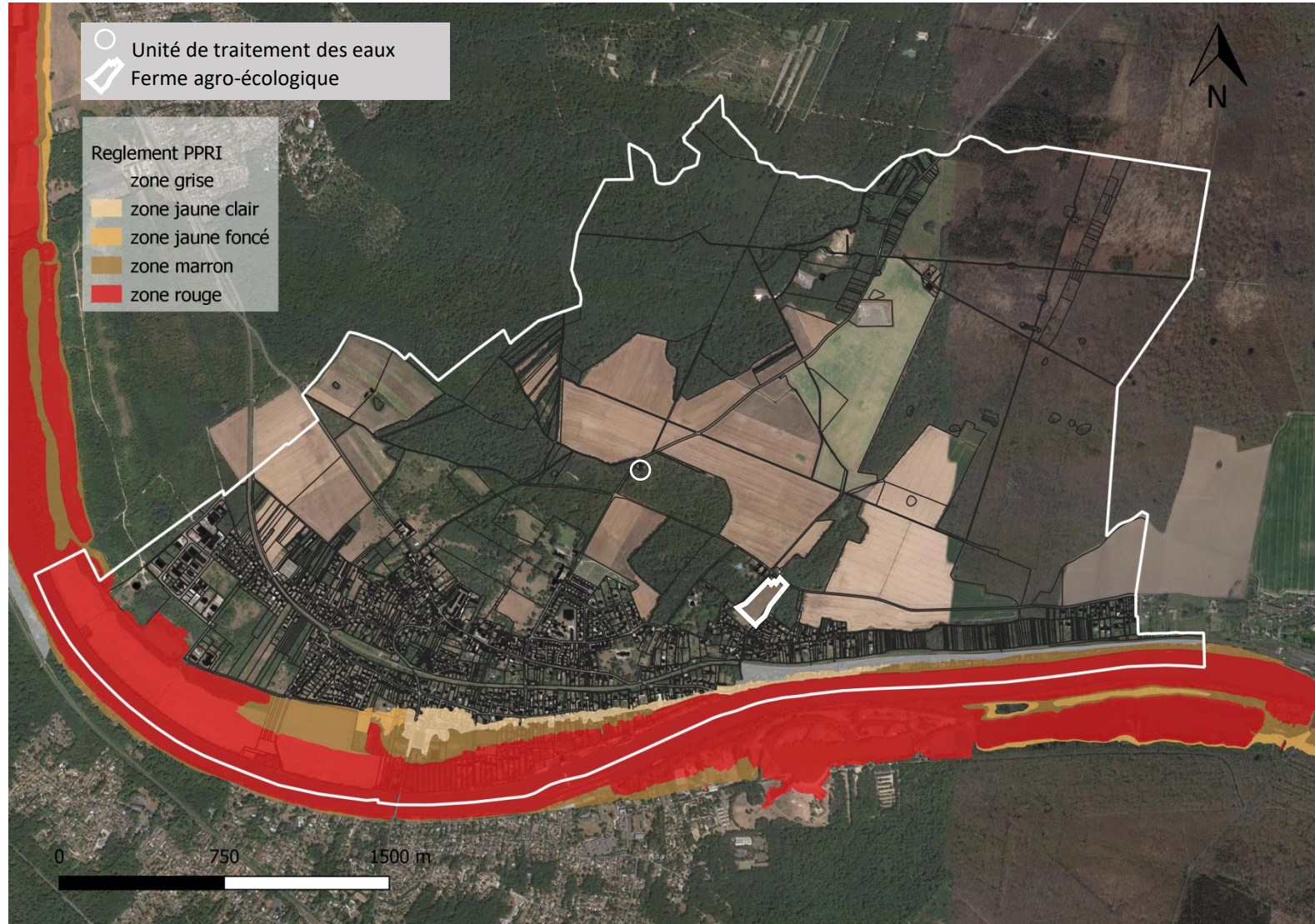
Bien que les deux sites de projets soient concernés par un aléa fort, les ouvrages devront prendre en compte par leur système constructif ce risque. Une information quant à la présence de ce risque et de son impact sur les constructions sera intégrée dans le règlement écrit.

LA RESSOURCE EN EAU

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation PPRI Vallée de la Seine

Chartrettes est concernée par le Plan de Prévention des Risque inondations (PPRI de la Vallée de la Seine, de Vulaines à Fontainebleau). On remarque que toute la partie sud de la commune est concernée.

Les prescriptions de ce PPRI sont prises en compte dans le PLU en informant les pétitionnaires de la présence de ce risque dans le règlement et les annexes du document d'urbanisme.



Les projets de la révision allégée ne sont pas concernés par le PPRI.

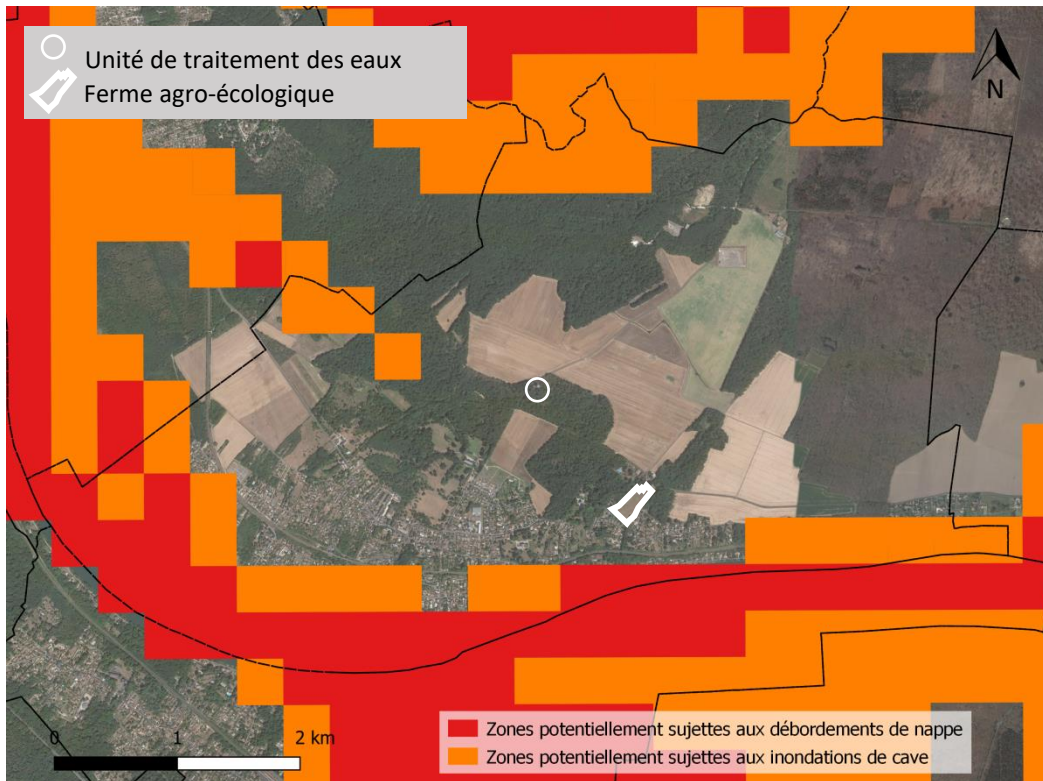
RISQUES ET NUISANCES

- Risques liés aux remontées de nappes

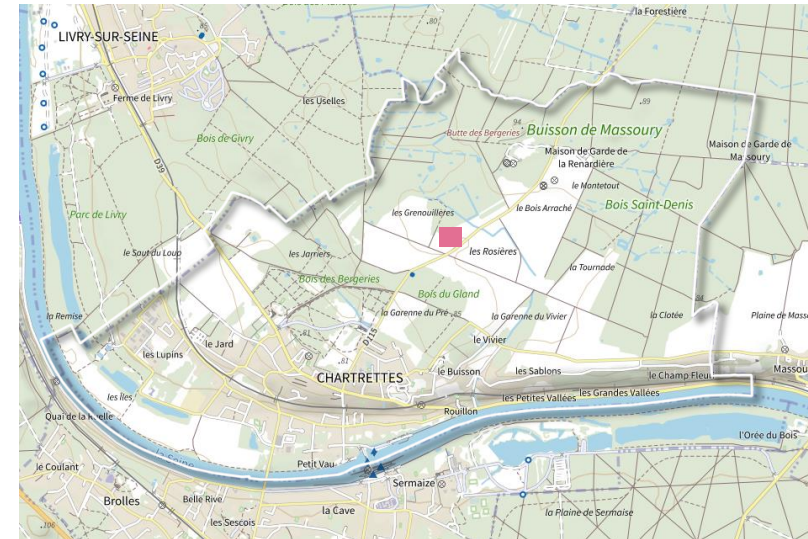
La commune présente une sensibilité aux risques d'inondation de cave et de remontée de nappe notamment le long des berges de la Seine.

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

Le projet de modification qui tend notamment à limiter l'imperméabilisation des sols n'aura pas pour effet d'augmenter l'exposition de la population à ce risque.



Carte des risques d'inondation par remontée de nappe - Source : Georisques.gouv.fr - 2018



- Mouvements de terrains
Un glissement de terrain a eu lieu sur la commune (■ sur la carte)
- Feux de forêts

L'évolution de l'occupation du sol notamment par la déprise agricole, l'augmentation des surfaces boisées, l'extension de l'urbanisation et le développement des activités humaines au contact de la forêt sont autant de facteurs favorables à l'accroissement de la pression d'éclosion, et donc du risque d'incendie de forêt.

La présente modification n'est pas susceptible d'augmenter l'exposition de la population à ce risque.

Les projets de la révision allégée ne sont pas concernés par le PPRI.



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 RÉVISION ALLÉGÉE DU PLU

Les principales incidences sur les milieux naturels et la biodiversité

Les modifications auront une incidence négative sur les milieux naturels protégés et la biodiversité par la suppression d'un espace boisé classé à l'endroit du projet d'unité de traitement des eaux. Toutefois plusieurs boisements dans la commune seront classés en EBC grâce à la modification du PLU (ci-après). De plus, un espace boisé classé sera créé dans l'OAP du Bricomarché (voir modification du PLU ci-après). Le projet d'installation d'une ferme maraîchère en agro-écologie est positive en terme économique pour la commune et en terme de biodiversité notamment par la plantation du verger.

Les principales incidences sur les paysages

Le projet de révision allégée n'aura pas d'incidences négatives sur le paysage.

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, il est même diminuée grâce à l'unité de traitement des eaux.

L'eau

Le projet aura une incidence positive sur la qualité du milieu hydrographique superficiel grâce à l'unité de traitement des eaux.

Les déchets

Le projet de révision allégée n'aura pas d'incidences négatives sur le paysage.



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 la santé humaine

L'air et la consommation d'énergie

Le projet de révision allégée n'aura pas d'incidence sur ces points.

L'eau potable

La qualité de l'eau sera considérablement améliorée grâce à l'unité de traitement des eaux prévue dans cette révision allégée.

L'environnement sonore

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

Emissions lumineuses

Le projet de révision allégée n'aura pas d'incidence sur ces points.

Risques

Le projet de révision allégée **est concernés par l'aléa retrait-gonflement des argiles. Les projets devront prendre en compte par leur système constructif ce risque**



PROJET DE MODIFICATION



I EXPOSE DES MOTIFS	4
II PROJET DE MODIFICATION	16
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	62
IV DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION DU PLU	80



I. EXPOSE DES MOTIFS



La commune de Chartrettes se situe à proximité des pôles urbains de Melun au Nord-Ouest et de Fontainebleau au Sud 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 entre la Seine au sud et le Buisson de Massoury. Bénéficiant d'un cadre de vie remarquable, la commune est accessible par la ligne R du Transilien reliant Paris-Gare de Lyon en 30 minutes.

La commune de Chartrettes est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 6 Octobre 2006 approuvé le 6 octobre, modifié les 3 juillet 2008, 7 juillet 2010, 2 octobre 2013 et 22 novembre 2018.

La présente modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Chartrettes engagée par arrêté signé du président de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau en date du 18 mars 2022 porte sur les éléments suivants :

- Favoriser la nature en ville, notamment par l'instauration d'un coefficient de pleine terre ;
- Avoir une réflexion sur la préservation des activités économiques dans le centre-bourg ;
- Réfléchir aux outils permettant la requalification de la friche constituée par l'ancien Bricomarché en entrée de ville de Chartrettes ;
- Supprimer l'article 14 sur le Coefficient d'Occupation des Sols en cohérence avec la loi ALUR,
- Modifier les nouvelles références des articles du code de l'urbanisme dans le corps des documents
- Redéfinir certains emplacements réservés et réévaluer de leur pertinence,
- Corriger certaines erreurs matérielles et notamment d'identification de bâtiments protégés,
- Clarifier certaines règles difficiles à appliquer ou à comprendre lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.



II. LE PROJET DE MODIFICATION



LISTE DES MODIFICATIONS APPORTÉES

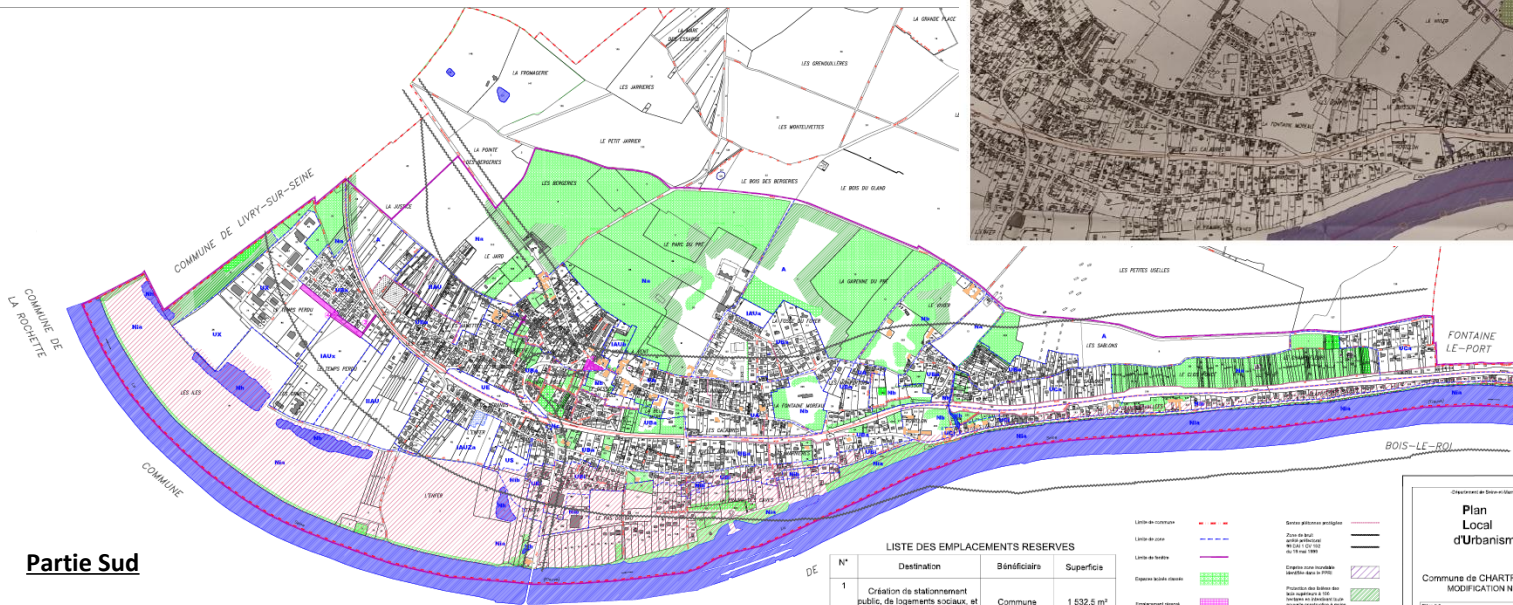
N°	Objet de la modification	Document affecté par la Modification
1	Conversion du règlement graphique au format CNIG 2017	Règlement graphique
2	Création d'une OAP – Friche de l'ancien Bricomarché	Règlement graphique / OAP
3	Création d'un «Périmètre de protection des commerces isolés (art. L.151-16 du C.U.) »	Règlement graphique / Règlement écrit
4	Corrections de certaines erreurs matérielles et notamment d'identification de bâtiments protégés	Règlement graphique
5	suppression de l'ER n°1 et création d'une OAP	Règlement graphique
6	Versement en EBC de plusieurs petits boisement accolés à des EBC existants	Règlement graphique
7	Mise à jour règlementaires	Règlement écrit
8	Instauration d'un coefficient de pleine terre dans certaines zones et renforcement des exigences relatives aux performances énergétiques des constructions	Règlement écrit



CONVERSION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE AU FORMAT CNIG 2017

Conversion au format SIG 2017

Documents existants



LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie
1	Création de stationnement public, de logements sociaux, et de commerces ou services	Commune	1 532,5 m ²
2	Sente piétonne	Commune	279 m ²
3	Voie	Commune	494 m ²
4	Paysagement	Commune	5 574 m ²

- Limite de commune
- Limite de zone
- Limite de secteur
- Espaces réservés réservés
- Emplacement réservé
- Emplacement protégé au titre de l'article L.153-17 du Code de l'Urbanisme
- Marché protégé
- Plan de paysage protégé
- Alignement des rives
- Arrière-pensées protégées
- Zone de bord
- Zone de protection
- Emplacement réservés réservés
- Emplacement protégé au titre de l'article L.153-17 du Code de l'Urbanisme
- Marché protégé
- Plan de paysage protégé
- Alignement des rives

Création de Site et d'Urbanisme

Plan Local d'Urbanisme

Commune de CHARTRETTES

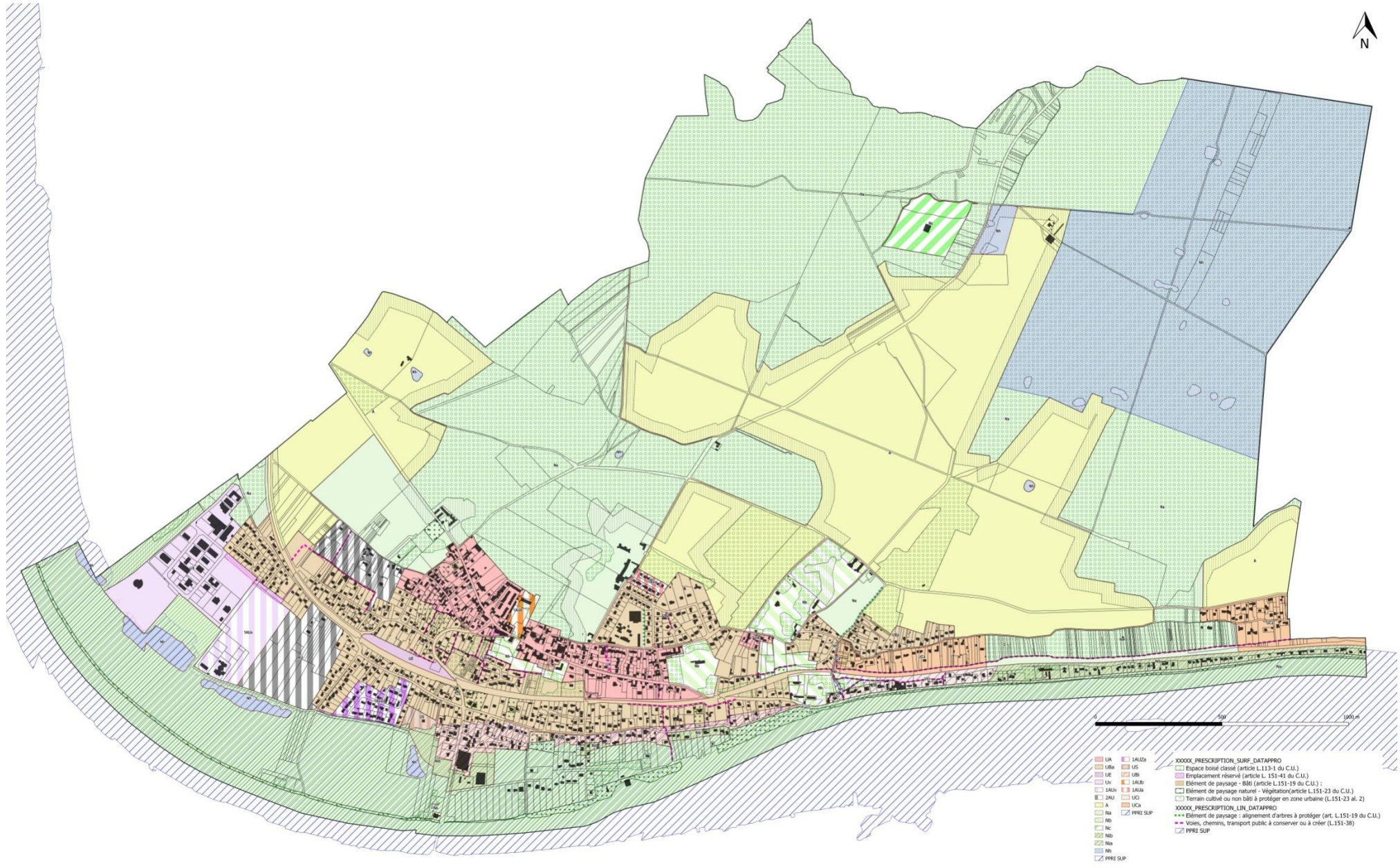
MODIFICATION N°3

Plan N° 1

Date de mise à jour



Règlement graphique (document graphique de zonage) complété en partie nord et converti au format SIG





CREATION D'UNE OAP - FRICHE DE L'ANCIEN BRICOMARCHE

Création d'une OAP sur le site d'activités en entrée de ville



Approche du contexte

Contribuant à la qualification de cette entrée majeure dans le bourg, le site d'étude est aujourd'hui occupé par :

- 1 un centre commercial et son parking,
- 2 une station service et de lavage automobile
- 3 un bâtiment d'activité désaffecté (Bricomarché) et ses parkings constituant une friche
- 4 un vaste espace boisé à l'est

La présente démarche s'inscrit dans une réflexion de projet urbain englobant les espaces résidentiels et les espaces naturels environnants pour à la fois accompagner la dynamique de la grande enseigne commerciale, permettre de résorber la friche et mieux insérer l'ensemble dans un projet de valorisation du patrimoine naturel du secteur et de l'entrée dans le bourg.

Création d'une OAP sur le site d'activités en entrée de ville



Un site contraint par les dispositions du PPRI et du règlement du PLU en vigueur qui en limite fortement le potentiel d'évolution

Le PPRI

Zone marron :

Urbanisation interdite – démolition/reconstruction sous conditions et changement de destination possible

Zone jaune clair :

Poursuite de l'urbanisation dans les formes actuelles tout en contrôlant autant que possible l'augmentation du nombre de personnes soumises au risque.

Construction et extension d'activités économiques possibles sous conditions

Constructions d'habitations individuelles « en dent creuse » sous conditions

Le règlement du PLU en vigueur

Ni: La poursuite de l'urbanisation y est interdite. Ce secteur est divisé en deux sous-secteurs Nia et Nib selon les aléas repérés par le Plan de prévention des risques d'inondation.

Nib 2 :

Sont autorisés :

- les extensions pour locaux sanitaires, techniques ou de loisirs, n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante de plus de 20m²

- Les extensions de bâtiments d'habitations sous réserve qu'il n'y ait pas création de logements supplémentaires

- Les extensions d'établissements sensibles destinées à une amélioration du confort et de la sécurité à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation du nombre de résidents

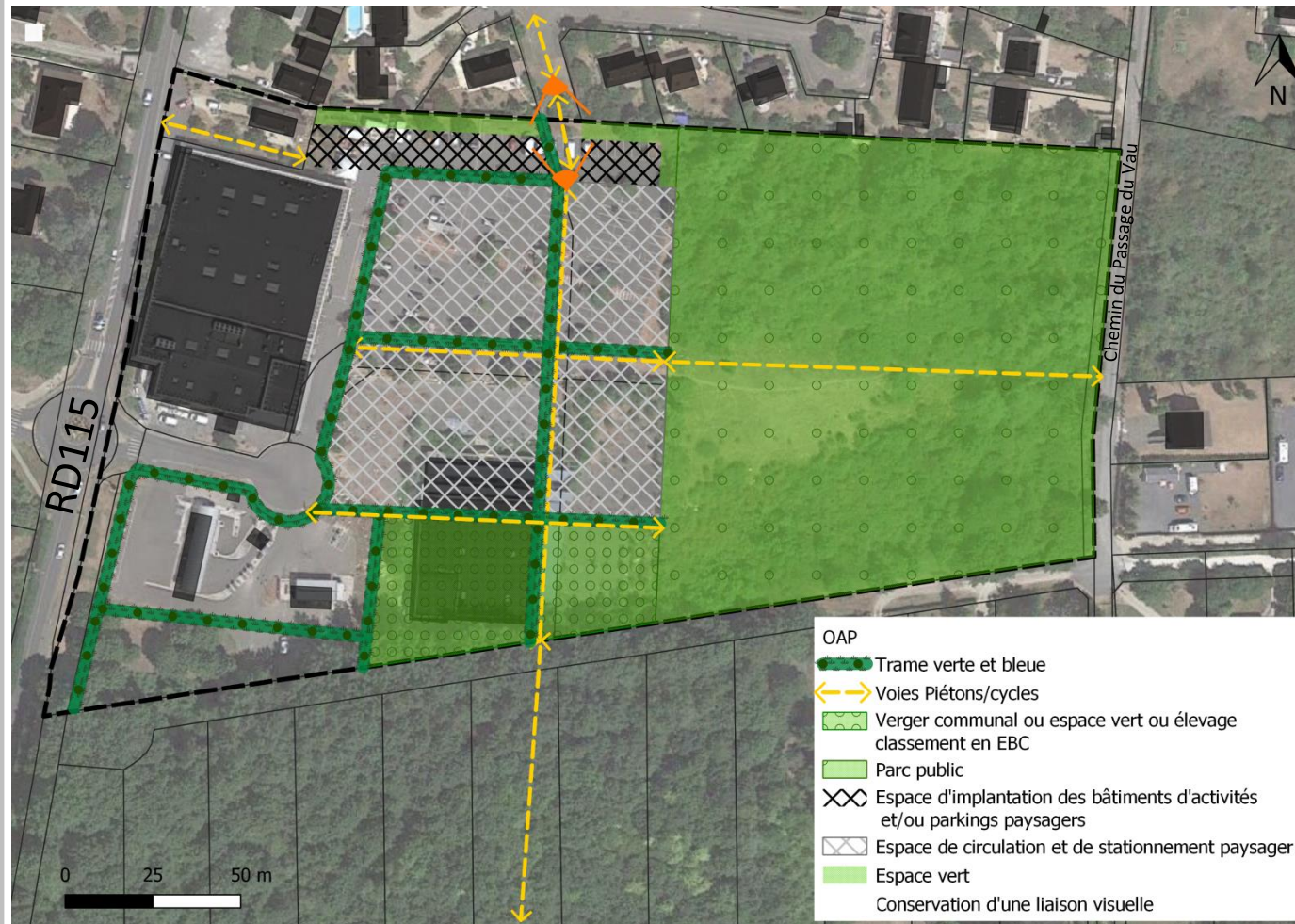
- Les constructions d'équipements collectifs d'intérêt général

- Les aménagements de terrains de plein air et les équipements à usage sportif, récréatif et/ou de loisirs, y compris les installations fixes d'accueil

- Les aménagements de terrains de campings y compris les installations fixes permettant l'accueil sous réserve d'une fermeture et d'une évacuation du 1er décembre au 15 mars

- Les réseaux publics de fluides ou les réseaux d'intérêt général et leurs locaux et équipements techniques

Création d'une OAP sur le site d'activités en entrée de ville



Le projet d'OAP vise à proposer des orientations pour la définition d'un schéma directeur d'aménagement dont l'objectif serait de permettre une bonne intégration de l'évolution envisagée des vocations et des fonctionnalités du secteur dans la trame d'organisation générale du territoire.

Cette proposition se base les orientations de programme d'aménagement suivantes :

- 1 l'extension de la vocation commerciale du secteur (« galerie » commerciale) au nord,
- 2 la requalification de la friche au sud (après démolition du bâtiment) en espace naturel collectif support d'usages à définir (verger...),
- 3 l'insertion de l'espace naturel à l'est dans la trame générale d'organisation du secteur.

Cette trame d'organisation générale, support de circulations douces, renforçant les continuité avec les espaces résidentiels et naturels environnants, proposent une requalification paysagère des parkings et des voies et contribuent ainsi à une meilleure qualification des espaces constitutifs de l'entrée dans le bourg.



CRÉATION D'UN «PÉRIMÈTRE DE PROTECTION DES COMMERCES ISOLÉS
(ART. L.151-16 DU C.U.) »



Modification du règlement écrit (dans les zones concernées)

Document existant	Modification proposée	Justifications - explications
<p>Article UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES [...]</p>	<p>Article UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES [...]</p> <p>En application de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, la transformation de surfaces de commerce à rez-de-chaussée sur rue repérées au document graphique en une destination autre que le commerce de détail et l'artisanat ou les services publics ou d'intérêt collectif est interdite.</p> <p>Les locaux situés à rez-de-chaussée sur rue doivent, en cas de construction ou de reconstruction, être destinés à l'artisanat ou au commerce de détail (à l'exception des locaux d'accès à l'immeuble).</p>	<p>Le but est de préserver les locaux à destination de d'artisanat ou au commerce de détail, identifié sur le plan ci-joint .</p>



Modification du règlement graphique – ajout des commerces isolés identifiés

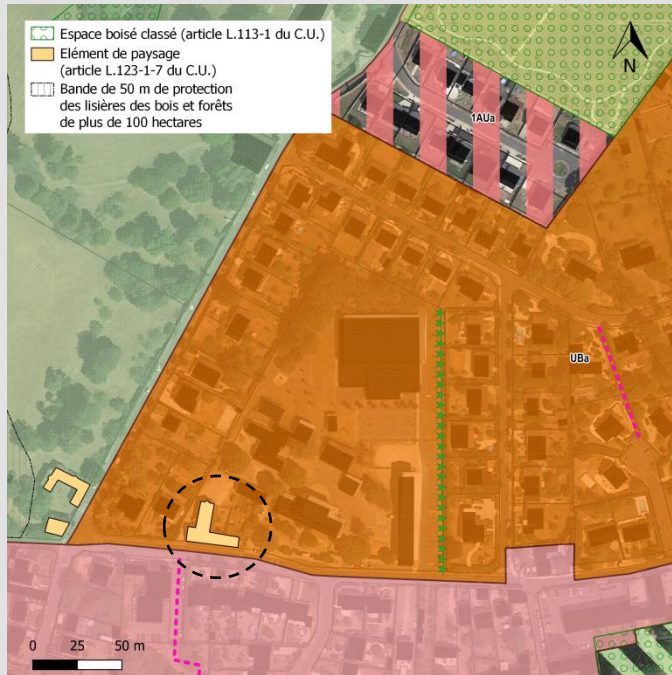




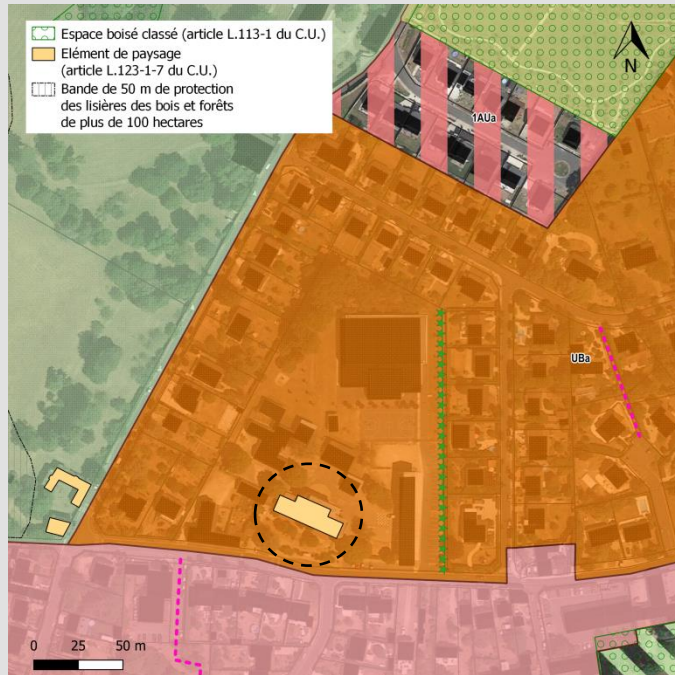
SUPPRESSION D'UNE ERREUR MATÉRIELLE

Modification du règlement graphique

Document existant



Modification proposée



Justifications - explications

L'erreur matérielle est manifeste :

- La liste qui regroupe tous les bâtiments classés au titre des éléments de paysage est la suivante :
« - Rue Georges Clémenceau n° 4, 8, 27, 33, 50, 54, 56, 58, 68, 68bis
- Place de l'Église n° 1 et 3 ; rue Edouard Brigeon n°3
- Avenue du Général de Gaulle n° 2, 12, 17, 26, 38, 39, 42, 43, 45
- Quai du Général Leclerc n° 5, 7, 9, 51, 53, 63
- Rue Foch n° 1, 3, 15, 26, 79, 91
- Rue du Buisson n°7, 12 et rue Gallieni n° 50 » .
Il n'est fait aucune mention du bâtiment rue des écoles.

- Le PADD n'indique pas sur son plan que ce bâtiment est à préserver, avec une petite étoile rouge (plan ci-dessous).



A proximité du bâtiment déclassé, le Château des Tilleuls est repéré dans le rapport de présentation p, 83 et participe à la structuration du paysage de la rue des Ecoles .



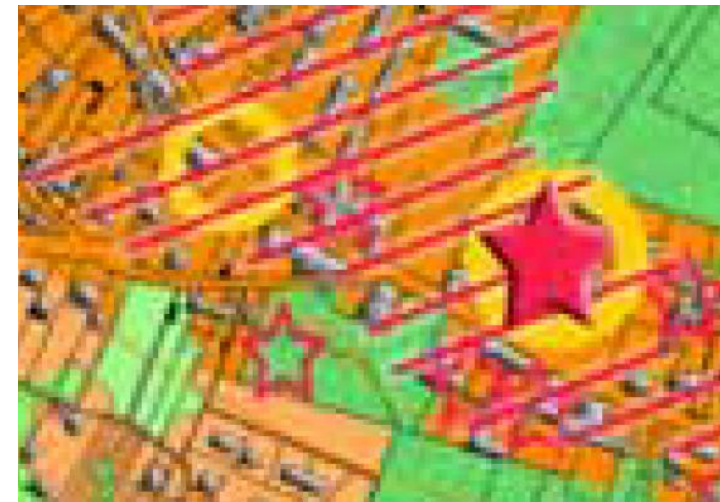
SUPPRESSION DE L'ER n°1 ET CRÉATION D'UNE OAP



Destinations prévues par le PLU en vigueur : création de stationnement public, de logements sociaux et de commerces ou services

L'ER traduit une orientation structurante du projet communal inscrit :

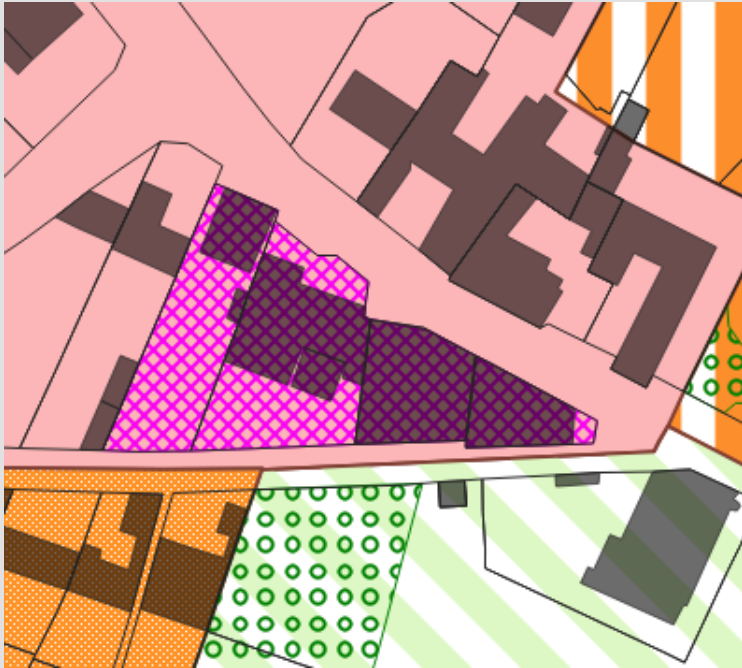
- dans le PADD « Affirmer la centralité » (développement du centre bourg, créer les conditions favorables au commerce). Il semble traduire la volonté d'une restructuration globale de l'îlot pour en faire un pôle de fonctions centrales.
- dans le rapport de présentation : ER n°1 destiné à la création de stationnement public, de logements sociaux, et de commerces ou services. Cet emplacement est destiné à répondre aux besoins en offre de stationnement pour les habitants de Chartrettes en centre-ville, afin de faciliter l'accessibilité des services publics et des commerces de la commune. Cette parcelle est limitrophe d'une parcelle déjà propriété communale (l'ancien emplacement de la Poste qui a déménagé à côté de la Mairie ce qui justifie l'emplacement réservé. La réunion de ces deux emprises foncières permettra de réaliser une opération à l'échelle urbaine où il sera réalisé des places de stationnements ainsi que la construction de quelques logements sociaux dans un volume bâti respectueux du cadre bâti existant, afin de préserver la structure urbaine du centre-ville. Le rez-de-chaussée pourra être occupé par des activités de services publics ou privés, ou des commerces.



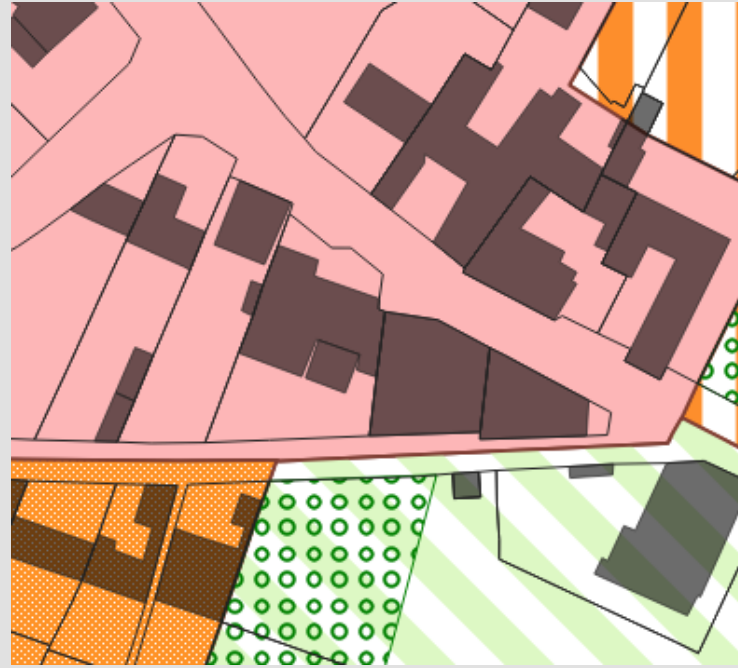
Si le renforcement des fonctions de centralité, et notamment la fonction commerciale, est bien toujours d'actualité, l'acquisition par un particulier de la parcelle de l'ancienne poste ne justifie plus aujourd'hui le maintien de l'emplacement réservé. Toutefois la volonté municipale reste bien de consolider cette petite polarité en y favorisant l'installation d'activités de services publics ou privés, ou des commerces en rez-de-chaussée.

SUPPRESSION DE L'ER n°1

Document existant



Modification proposée



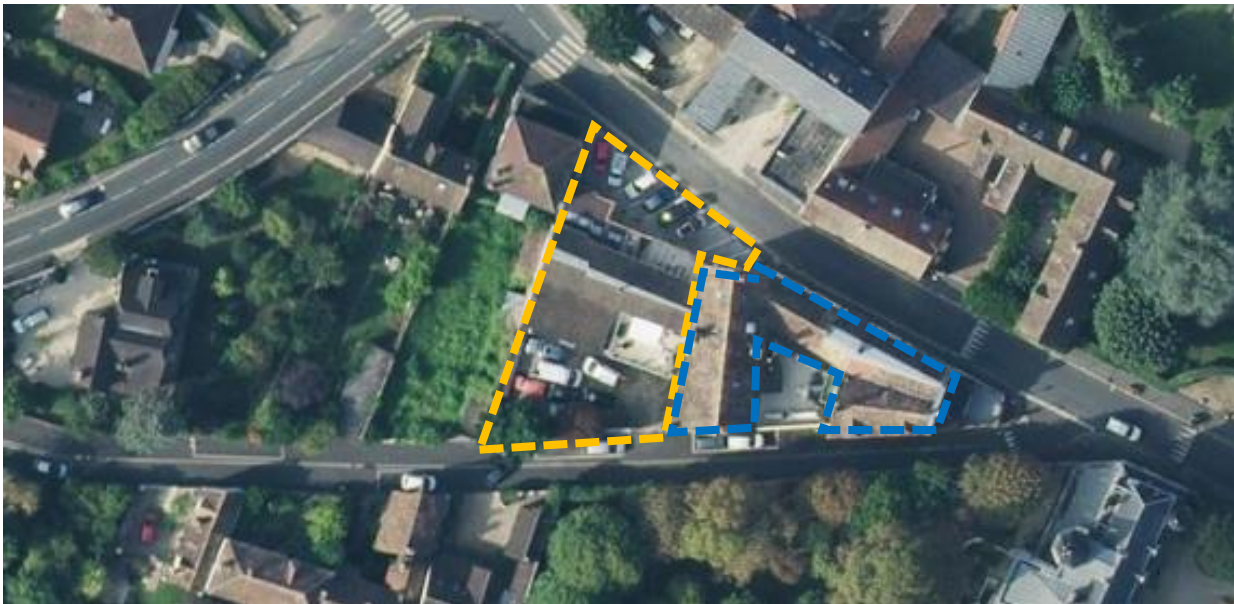
Justifications - explications

Suppression de l'ER n°1 pour les raisons évoquées précédemment.

Orientations pour consolider la polarité de services et de commerces de part et d'autre de la rue Georges Clémenceau dans le respect de la structure bâtie existante



Bâtiments structurant le paysage des rues à conserver



Espace potentiel pour une reconversion d'ensemble espace public stationnement – logements – commerces et services

Bâtiments structurant le paysage des rues à conserver

Orientations pour consolider la polarité de services et de commerces de part et d'autre de la rue Georges Clémenceau dans le respect de la structure bâtie existante

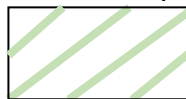


Emplacements et tracés de principe :

Bâtiments conservés



Espace libre planté
(stationnement possible)



Liaison piéton-cycle



4 à 5 logements minimum - commerces
et services

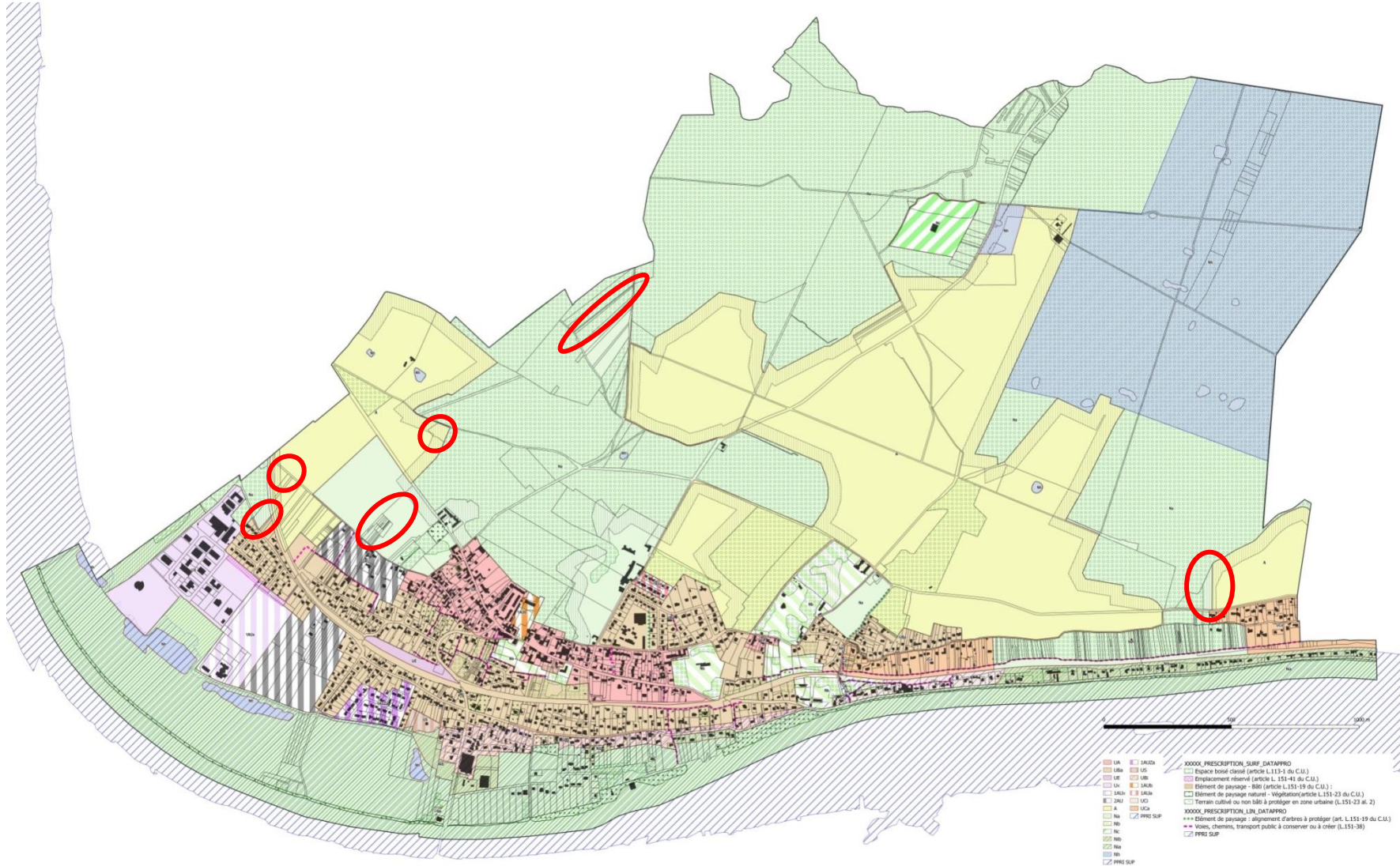




AJOUTS D'ESPACES BOISÉS CLASSÉS

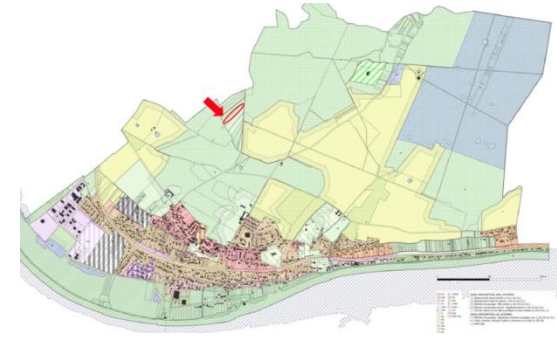


Carte des sites concernés





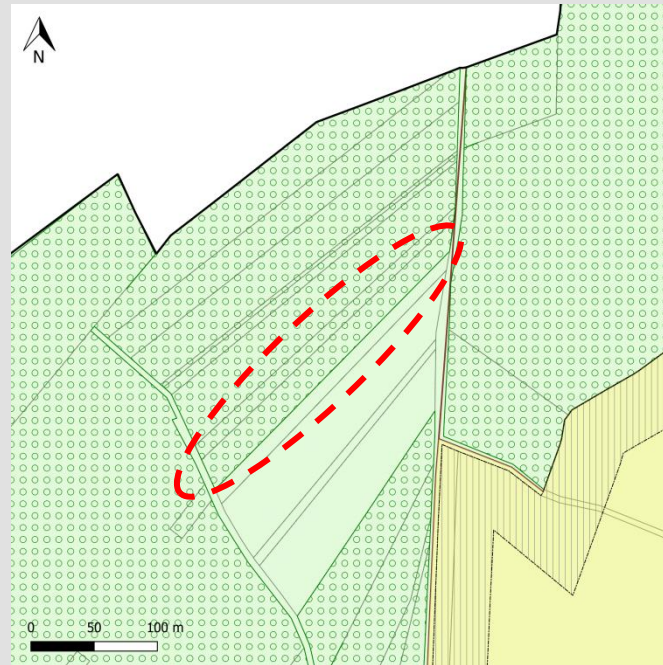
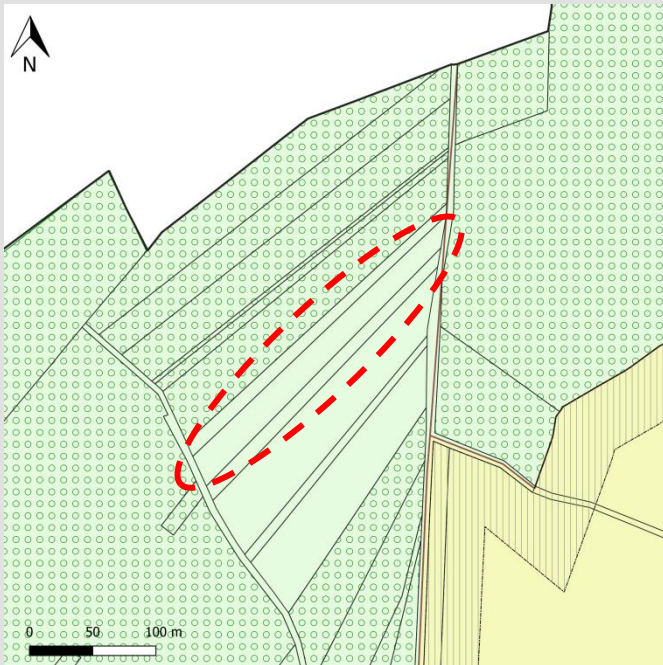
Modification du règlement graphique – ajout d'EBC



Document existant

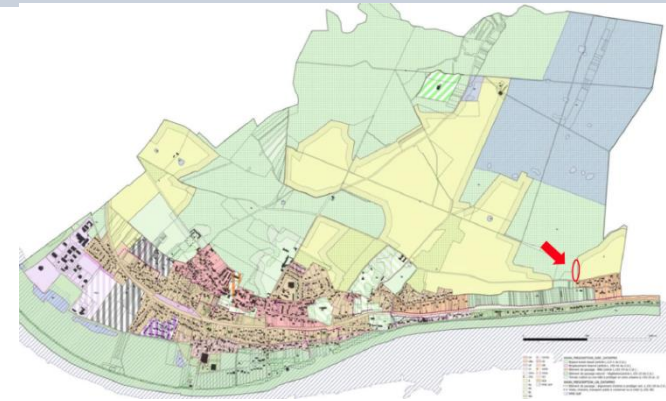
Modification proposée

Justifications - explications





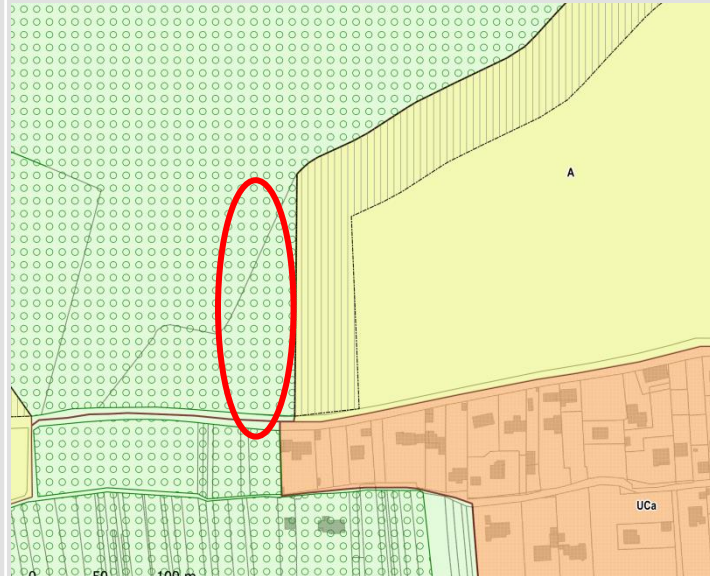
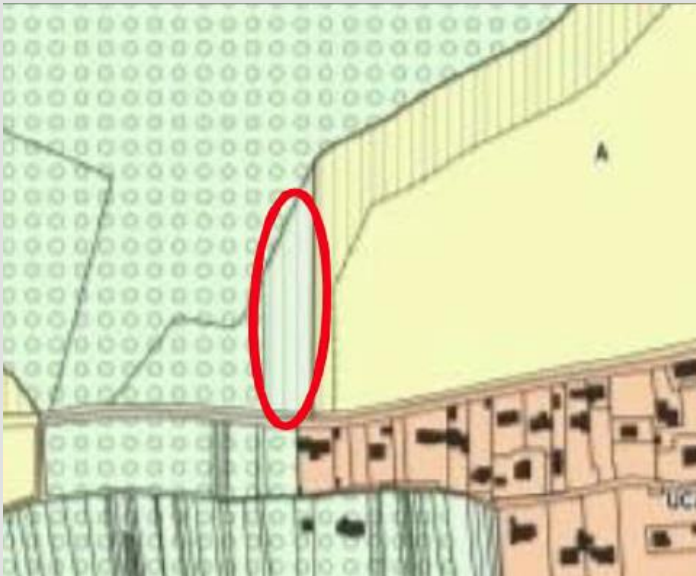
Modification du règlement graphique – ajout d'EBC



Document existant

Modification proposée

Justifications - explications





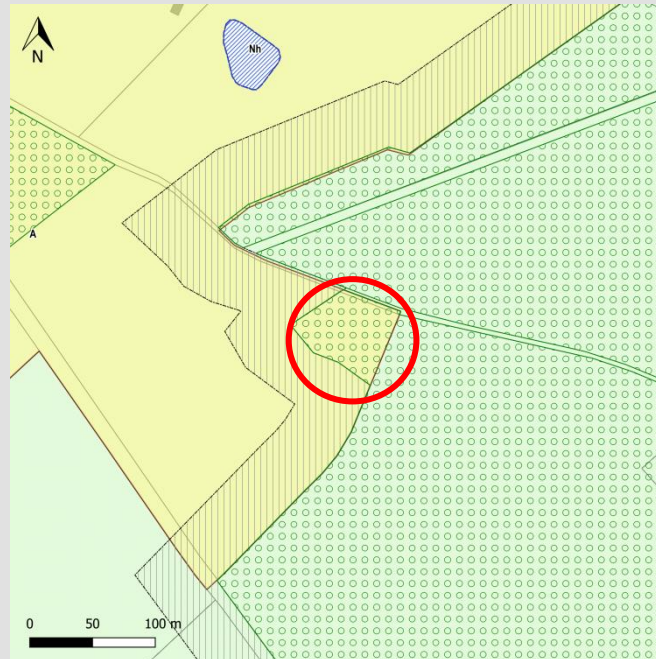
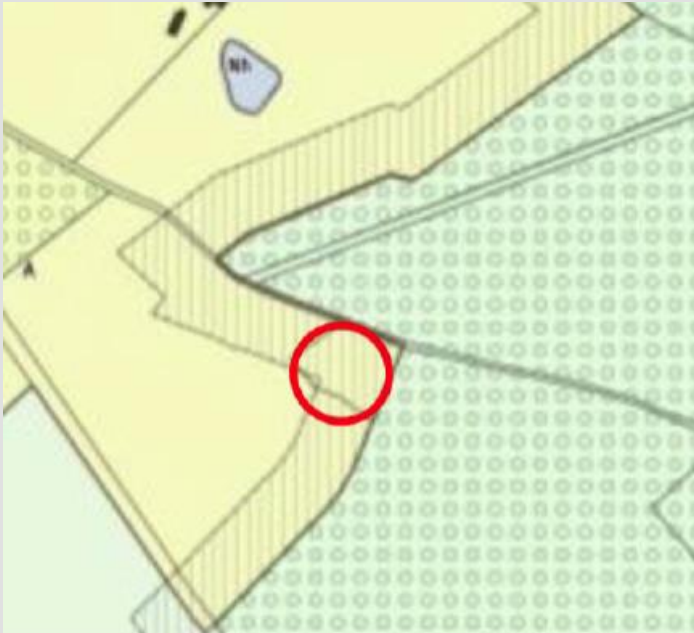
Modification du règlement graphique – ajout d'EBC



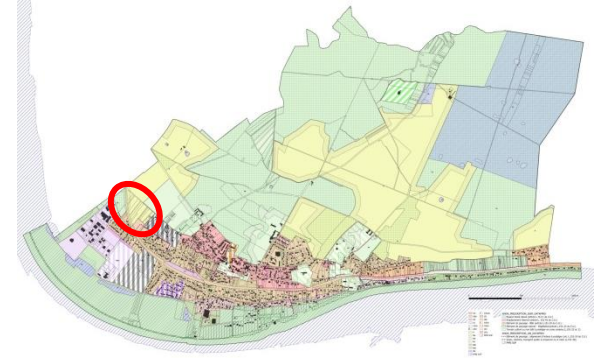
Document existant

Modification proposée

Justifications - explications



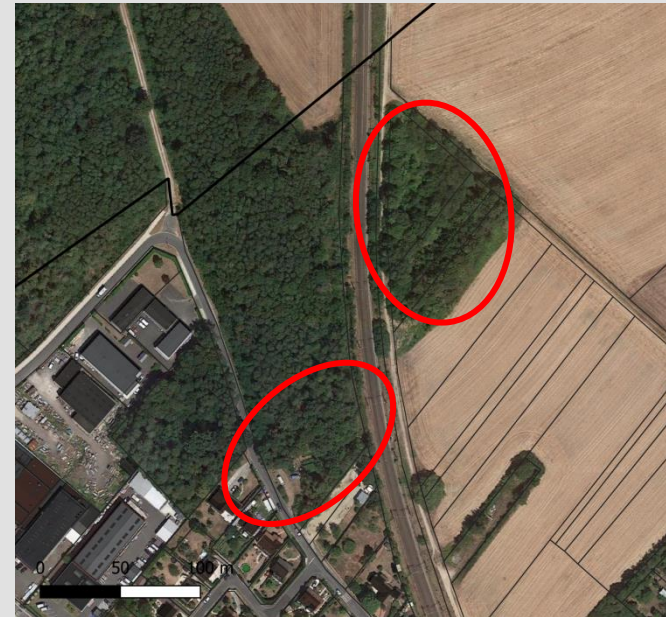
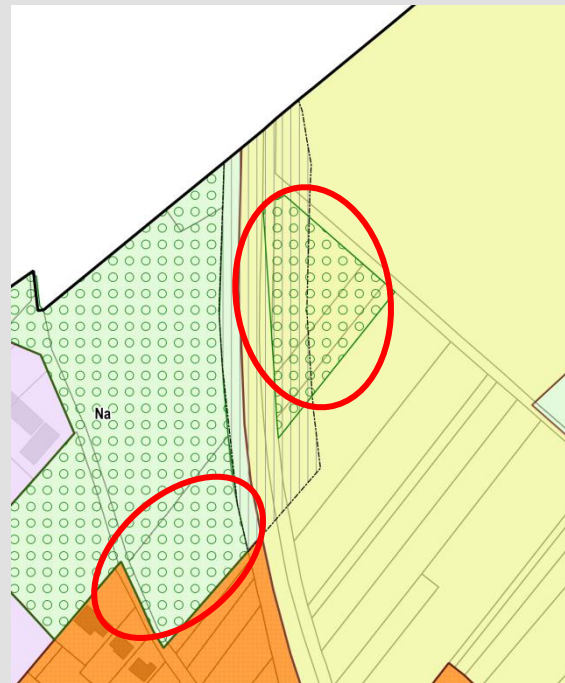
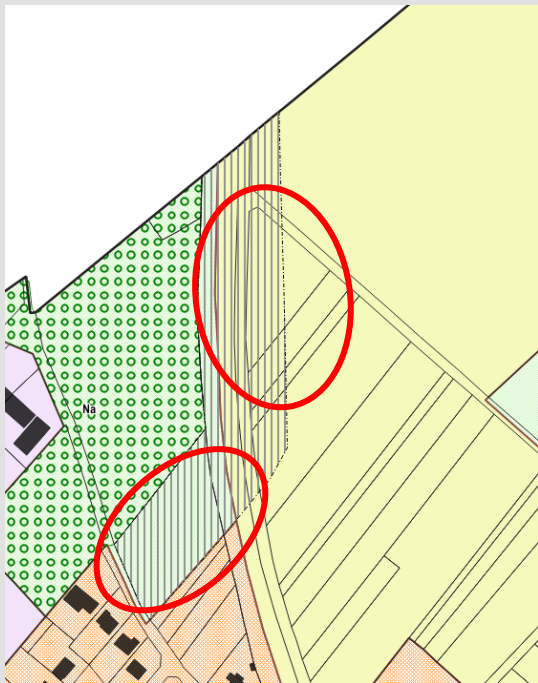
Modification du règlement graphique – ajout d'EBC



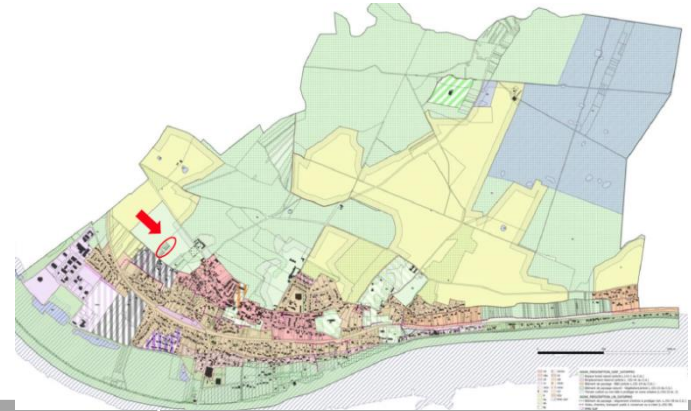
Document existant

Modification proposée

Justifications - explications



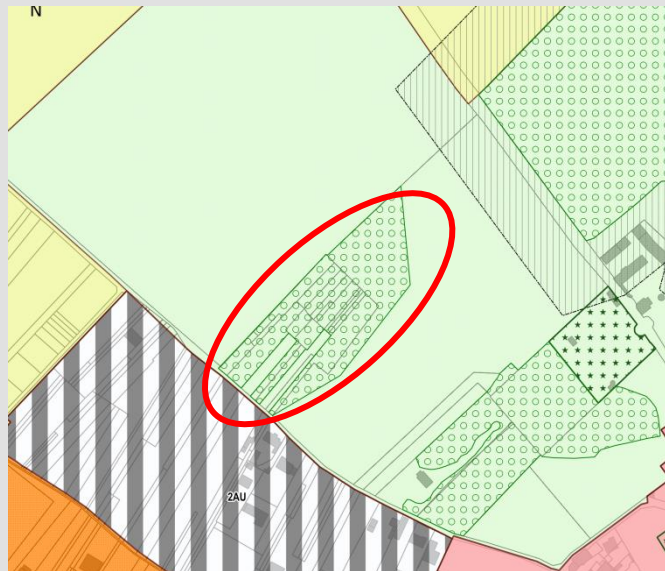
Modification du règlement graphique – ajout d'EBC



Document existant

Modification proposée

Justifications - explications





RÈGLEMENT ÉCRIT
MISE À JOUR RÉGLEMENTAIRE



Article 14 – ZONES CONCERNÉES

Document existant	Modification proposée	Justifications - explications
Article UA14. – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	Article UA14. – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	La Loi ALUR a supprimé la possibilité d'instaurer des coefficients d'occupation du sol (COS) ainsi que des superficies minimales des terrains constructibles.
Article UB14. – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	Article UB14. – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	
Article UC14. – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	Article UC14. – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	
Article 1AUZ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	Article 1AUZ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	
Article 1AUa14. – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	Article 1AUa14. – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	
Article 1AUb 14. – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	Article 1AUb 14. – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	
	Article supprimé par la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite ALUR.	



RÈGLEMENT ÉCRIT - ZONES CONCERNÉES

Document existant	Modification proposée	Justifications - explications
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES [...] TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES [...] TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER [...] TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE [...] TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES [...]	TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES [...] TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES [...] TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER [...] TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE [...] TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES [...]	Mise à jour réglementaire du nom et du numéro des articles du code de l'urbanisme cités dans le PLU.



Article 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX - Toutes les zones urbaines /à urbaniser (UA / UB / UC / UX / UE / US / 1AUa / 1AUB / 1AUX / 1AUZ / 2AU)

Document existant	Modification proposée	Justifications - explications
<p>Alimentation en eau potable Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.</p> <p>Assainissement Les canalisations d'eaux usées et d'eaux pluviales seront séparatives sur la propriété, et amenées jusqu'en limite du domaine privé. En outre, les constructions doivent être implantées de façon à garantir un écoulement gravitaire des eaux vers les réseaux collectifs existants. Toutefois, compte tenu de la déclivité du terrain naturel, le raccordement au réseau séparatif prévu à terme pourra s'effectuer, en cas de stricte impossibilité liée à la configuration topographique du terrain naturel ; ou en cas de réalisation de parkings collectifs en sous-sol, par le moyen d'une servitude privée de passage sur le fond inférieur, soit gravitairement soit par refoulement pour les eaux usées, et exclusivement gravitairement pour les eaux pluviales. a) Eaux usées : le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir : être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif dès que le réseau communal sera raccordé à un système de traitement adapté ; être inspectés facilement.</p>	<p>Alimentation en eau potable L'alimentation en eau potable, l'évacuation des eaux usées domestiques et des eaux pluviales seront prévues en conformité avec ce qui est imposé par le règlement du service d'assainissement de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau. (Cf. délibération du Conseil communautaire du Pays de Fontainebleau relative à la gestion des eaux pluviales en date du 10 décembre 2020).</p> <p>Les canalisations d'eaux usées et d'eaux pluviales seront séparatives sur la propriété, et amenées jusqu'en limite du domaine privé. En outre, les constructions doivent être implantées de façon à garantir un écoulement gravitaire des eaux vers les réseaux collectifs existants. Toutefois, compte tenu de la déclivité du terrain naturel, le raccordement au réseau séparatif prévu à terme pourra s'effectuer, en cas de stricte impossibilité liée à la configuration topographique du terrain naturel ; ou en cas de réalisation de parkings collectifs en sous-sol, par le moyen d'une servitude privée de passage sur le fond inférieur, soit gravitairement soit par refoulement pour les eaux usées, et exclusivement gravitairement pour les eaux pluviales. a) Eaux usées : le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir : être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif dès que le réseau communal sera raccordé à un système de traitement adapté ; être inspectés facilement.</p> <p>Eaux usées : Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux (caniveaux) ou puits est interdite. Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles devra être soumis à un pré-traitement. Le raccordement au réseau d'assainissement doit être réalisé dans un délai de 1 an renouvelable une fois, à dater de la création du réseau ou de la construction d'un logement. Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux de vidange des piscines et bassin de natation ou installations similaires (spas, ...) est interdit. Elles doivent être infiltrées sur l'unité foncière après traitement.</p> <p>Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.</p>	<p>Mise en conformité de la règle avec la réglementation en vigueur (cf délibération du Conseil communautaire du Pays de Fontainebleau relative à la gestion des eaux pluviales en date du 10 décembre 2020).</p>



Article 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX - Toutes les zones urbaines /à urbaniser (UA / UB / UC / UX / UE / US / 1AUa / 1AUB / 1AUX / 1AUZ / 2AU)

Document existant	Modification proposée	Justifications - explications
<p>b) Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.</p> <p>Les conditions normales de ruissellement seront recherchées. Le système de traitement des eaux et les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement devront être mis en place préalablement à toute nouvelle urbanisation ou en toute état de cause l'accompagner.</p> <p>En particulier le débit de ruissellement restitué après l'aménagement ne devra pas être supérieur au débit généré par le terrain naturel, en l'occurrence 1 à 2 l/s/ha au moins jusqu'à la pluie de fréquence décennale, c'est-à-dire que le milieu récepteur ne devra pas être augmenté du fait de l'aménagement, pour une pluie de fréquence décennale.</p> <p>Les aménagements devront prévoir sur chaque parcelle la rétention et l'infiltration des eaux pluviales sur la ladite parcelle.</p>	<p>b) Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.</p> <p>Les conditions normales de ruissellement seront recherchées. Le système de traitement des eaux et les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement devront être mis en place préalablement à toute nouvelle urbanisation ou en toute état de cause l'accompagner.</p> <p>En particulier le débit de ruissellement restitué après l'aménagement ne devra pas être supérieur au débit généré par le terrain naturel, en l'occurrence 1 à 2 l/s/ha au moins jusqu'à la pluie de fréquence décennale, c'est-à-dire que le milieu récepteur ne devra pas être augmenté du fait de l'aménagement, pour une pluie de fréquence décennale.</p> <p>Les aménagements devront prévoir sur chaque parcelle la rétention et l'infiltration des eaux pluviales sur la ladite parcelle.</p> <p>Eaux pluviales :</p> <p>Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.</p> <p>Les eaux pluviales devront être traitées intégralement conservées ou infiltrées sur l'unité foncière.</p> <p>Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.</p> <p>La pluie de référence à prendre en compte pour le dimensionnement des ouvrages est la pluie vingtennale au minimum.</p> <p>Un plan précisera les ouvrages d'infiltration permettant de gérer les eaux pluviales ainsi que les distances par rapport à tout ouvrage fondé et aux limites séparatives de l'unité foncière. Les ouvrages de type puisard, sans zone tampon en amont, devront être implantés à une distance d'au moins 5 mètres par rapport à tout ouvrage fondé et aux limites séparatives de l'unité foncière.</p> <p>Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.</p> <p>Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.</p>	<p>Mise en conformité de la règle avec la réglementation en vigueur (cf délibération du Conseil communautaire du Pays de Fontainebleau relative à la gestion des eaux pluviales en date du 10 décembre 2020).</p>



ANNEXE – Définitions

Document existant	Modification proposée	Justifications - explications
<p>COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL Article R.123-10 du Code de l'Urbanisme Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètres carrés de sol. Pour le calcul de COS, la superficie du sol des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés en espaces boisés classés en application de l'article L.130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332-15 et R.332-16. La surface hors œuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction. Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L.123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité</p>	<p>COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL Article R.123-10 du Code de l'Urbanisme Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètres carrés de sol. Pour le calcul de COS, la superficie du sol des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés en espaces boisés classés en application de l'article L.130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332-15 et R.332-16. La surface hors œuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction. Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L.123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité</p> <p>Espace de pleine terre Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque sa surface est engazonnée, ne porte pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permet notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique. Aucun revêtement imperméable n'est autorisé. Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. Les espaces de pleine terre devront être végétalisés en surface.</p> <p>Surface non imperméabilisée : Une surface non imperméabilisée permet l'infiltration des eaux pluviales. Peuvent être inclus dans ces surfaces l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés ou non, les aires de stationnement en matériaux poreux (gravier, dalles gazon...).</p>	<p>Suppression de la notion de Cos suite à la Loi ALUR qui a supprimé la possibilité d'instaurer des coefficients d'occupation du sol (COS) ainsi que des superficies minimales des terrains constructibles.</p> <p>Ajout des définitions de pleine terre et de Surface non imperméabilisée pour une meilleure compréhension des articles modifiés.</p>



RÈGLEMENT ÉCRIT

INSTAURATION D'UN COEFFICIENT DE PLEINE TERRE DANS CERTAINES ZONES ET
RENFORCEMENT DES EXIGENCES RELATIVES AUX PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES DES
CONSTRUCTIONS



Article 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Document existant	Modification proposée	Justifications - explications
<p>Les constructions nouvelles devront prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement :</p> <ul style="list-style-type: none">-Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;-Minimiser le besoin en eau, prévoir la récupération de l'eau de pluie.-Prévoir une isolation thermique de préférence par l'extérieur évitant les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été et pour réduire la consommation d'énergie ;-Privilégier l'utilisation des énergies gratuites et renouvelables, solaires avant tout (utilisation passive et active de l'énergie solaire)-Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques. <p>Clôtures [...]</p>	<p>Les constructions nouvelles devront prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement :</p> <ul style="list-style-type: none">-Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;-Minimiser le besoin en eau, prévoir la récupération de l'eau de pluie.-Prévoir une isolation thermique de préférence par l'extérieur évitant les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été et pour réduire la consommation d'énergie ;-Privilégier l'utilisation des énergies gratuites et renouvelables, solaires avant tout (utilisation passive et active de l'énergie solaire)-Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques. <p>Clôtures</p> <p>Les nouvelles clôtures, en limite séparative, présenteront au moins tous les 5 mètres un espace minimum entre le sol et le bas de la clôture de 0.15 mètre de hauteur et de 0.15 mètre de largeur, permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.</p> <p>[...]</p>	



Article 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toutes les zones urbaines /à urbaniser (UA / UB / UC / UX / UE / US / 1AUa / 1AUB / 1AUX / 1AUZ / 2AU)

Document existant	Modification proposée	Justifications - explications
Article inexistant	<p>Les nouvelles constructions à vocation d'habitation devront respecter les normes en vigueur en matière de performances énergétiques. Pour rappel, la RE 2020 est applicable aux bâtiments d'habitation à compter du 1^{er} janvier 2022.</p> <p>Si les caractéristiques de l'unité foncière le permettent, il pourra être demandé d'implanter les constructions de façon à ce que les pièces de vie bénéficient d'une orientation sud.</p> <p>Les constructions nouvelles prendront en compte les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none">- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,- valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,- utiliser les énergies renouvelables. <p>Et a minima des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la réglementation sanitaire doivent être installés pour les constructions nouvelles excepté pour les extensions et les constructions annexes.</p>	<p>L'objectif est de renforcer la qualité environnementale des constructions en favorisant les modes de conception bioclimatiques. Pour rappel, la RE 2020 sera applicable aux bâtiments d'habitation à compter du 1^{er} janvier 2022.</p>



Article 16 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toutes les zones urbaines /à urbaniser (UA / UB / UC / UX / UE / US / 1AUa / 1AUB / 1AUX / 1AUZ / 2AU)

Document existant	Modification proposée	Justifications - explications
Article inexistant	Les articles L 111-5-1 et R 111-14 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables. Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.	Mise à jour suite à la loi Allur.



ZONE UA

La zone UA a une vocation mixte correspondant au noyau villageois originel de la commune

Document existant	Modification proposée	Justifications – explications
<p><i>Pour rappel :</i> Article UA9. - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS L'emprise au sol* des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie de la propriété.</p> <p>Article UA12. – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique</p> <p>Article UA13. - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS <u>Obligation de planter :</u> Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage. Dans les lotissements ou opérations de constructions groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble autorisée, une superficie au moins égale à 10 % de celle du terrain d'assiette de l'opération sera traitée en espace vert commun et plantée de façon appropriée.</p>	<p><i>Pour rappel :</i> Article UA9. - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS L'emprise au sol* des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie de la propriété.</p> <p>Article UA12. – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique. Les places de stationnements extérieures seront réalisées avec un revêtement perméable.</p> <p>Article UA13. - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS <u>Obligation de planter :</u> Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage. Dans les lotissements ou opérations de constructions groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble autorisée, une superficie au moins égale à 10 % de celle du terrain d'assiette de l'opération sera traitée en espace vert commun et plantée de façon appropriée. Au moins 50% de la superficie de l'unité foncière doit rester non imperméabilisée, dont au moins 40% de la superficie de l'unité foncière en espaces verts de pleine terre planté.</p>	<p>La règle relative au traitement des espaces libres est ici renforcée en intégrant la notion de pleine terre, plus exigeante et plus qualitative en matière de préservation de la qualité des sols et de la lutte contre le ruissellement. La définition de la pleine-terre est également précisée dans le lexique (cf. annexe) de manière à intégrer l'objectif de maintien de l'équilibre pédologique des sols.</p>



ZONE UB

La zone UB a une vocation d'habitat correspondant aux secteurs d'habitat récent à dominante pavillonnaire

Document existant	Modification proposée	Justifications explicites
<p><i>Pour rappel :</i> Article UB9. - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS L'emprise au sol* des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 25% de la superficie de la propriété.</p> <p>Article UB11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS Les projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies énergétiques nouvelles sont recommandés.. Les toitures terrasse pourront être végétalisées pour permettre une bonne isolation du bâtiment l'hiver comme l'été. Les menuiseries seront isolantes de préférence en triple vitrage. Les menuiseries seront de préférence en bois ou en métal. Les matériaux de façade devront privilégier l'isolation par l'extérieur de la construction.</p> <p>Article UB12. – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.</p> <p>Article UB13. - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS <u>Obligation de planter :</u> Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire, notamment les arbres de hautes tiges, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent. Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage. Dans les lotissements ou opérations de constructions groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble autorisée, une superficie au moins égale à 10 % de celle du terrain d'assiette de l'opération sera traitée en espace vert commun et plantée de façon appropriée. La marge de reculement prévue à l'article UB. 6 ci-dessus, quand elle existe, sera paysagée et arborée.</p>	<p><i>Pour rappel :</i> Article UB9. - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS L'emprise au sol* des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 25% de la superficie de la propriété.</p> <p>Article UB11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS Les projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies énergétiques nouvelles sont recommandés.. Les toitures terrasse non accessibles devront être végétalisées pour permettre une bonne isolation du bâtiment l'hiver comme l'été. Les menuiseries seront isolantes de préférence en triple vitrage. Les menuiseries seront de préférence en bois ou en métal. Les matériaux de façade devront privilégier l'isolation par l'extérieur de la construction.</p> <p>Article UB12. – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique. Les places de stationnements extérieures seront réalisées avec un revêtement perméable.</p> <p>Article UB13. - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS <u>Obligation de planter :</u> Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire, notamment les arbres de hautes tiges, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent. Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage. Dans les lotissements ou opérations de constructions groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble autorisée, une superficie au moins égale à 10 % de celle du terrain d'assiette de l'opération sera traitée en espace vert commun et plantée de façon appropriée. La marge de reculement prévue à l'article UB. 6 ci-dessus, quand elle existe, sera paysagée et arborée.</p> <p>Au moins 65% de la superficie de l'unité foncière doit rester non imperméabilisée, dont au moins 50% de la superficie de l'unité foncière en espaces verts de pleine terre planté. Il n'est pas fixé de règle de non imperméabilisation pour les équipements collectifs d'intérêt général d'infrastructure ou de superstructure</p>	<p>La règle relative au traitement des espaces libres est ici renforcée en intégrant la notion de pleine terre, plus exigeante et plus qualitative en matière de préservation de la qualité des sols et de la lutte contre le ruissellement. La définition de la pleine-terre est également précisée dans le lexique (cf. annexe) de manière à intégrer l'objectif de maintien de l'équilibre pédologique des sols.</p>



ZONE UC

La zone UC a une vocation d'habitat correspondant aux secteurs urbanisés de la commune les moins denses sur les coteaux

Document existant	Modification proposée	Justifications - explications
<p><i>Pour rappel :</i> Article UC9. - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS L'emprise au sol* des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 20% de la superficie de la propriété. Il n'est pas fixé de règle pour : -les équipements collectifs d'intérêt général d'infrastructure, - l'aménagement (entraînant ou non changement de destination) sans extension, ni modification du volume préexistant, d'un bâtiment.</p> <p>Article UC11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS Les projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies énergétiques nouvelles sont recommandés.. Les toitures terrasse pourront être végétalisées pour permettre une bonne isolation du bâtiment l'hiver comme l'été. Les menuiseries seront isolantes de préférence en triple vitrage. Les menuiseries seront de préférence en bois ou en métal. Les matériaux de façade devront privilégier l'isolation par l'extérieur de la construction.</p> <p>Article UC12. – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.</p> <p>ARTICLE UC13. - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS Obligation de planter Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire, notamment les arbres de hautes tiges, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent. Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage. Tous les espaces libres non bâtis et non affectés à des places de stationnements seront paysagers et plantés.</p>	<p><i>Pour rappel :</i> Article UC9. - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS L'emprise au sol* des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 20% de la superficie de la propriété. Il n'est pas fixé de règle pour : -les équipements collectifs d'intérêt général d'infrastructure, - l'aménagement (entraînant ou non changement de destination) sans extension, ni modification du volume préexistant, d'un bâtiment.</p> <p>Article UC11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS Les projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies énergétiques nouvelles sont recommandés.. Les toitures terrasse non accessibles devront être végétalisées pour permettre une bonne isolation du bâtiment l'hiver comme l'été. Les menuiseries seront isolantes de préférence en triple vitrage. Les menuiseries seront de préférence en bois ou en métal. Les matériaux de façade devront privilégier l'isolation par l'extérieur de la construction.</p> <p>Article UC12. – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique. Les places de stationnements extérieures seront réalisées avec un revêtement perméable.</p> <p>ARTICLE UC13. - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS Obligation de planter Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire, notamment les arbres de hautes tiges, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent. Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage. Tous les espaces libres non bâtis et non affectés à des places de stationnements seront paysagers et plantés. Au moins 70% de la superficie de l'unité foncière doit rester non imperméabilisée, dont au moins 50% de la superficie de l'unité foncière en espaces verts de pleine terre planté.</p>	<p>La règle relative au traitement des espaces libres est ici renforcée en intégrant la notion de pleine terre, plus exigeante et plus qualitative en matière de préservation de la qualité des sols et de la lutte contre le ruissellement. La définition de la pleine-terre est également précisée dans le lexique (cf. annexe) de manière à intégrer l'objectif de maintien de l'équilibre pédologique des sols.</p>



ZONE UX

La zone UX a pour vocation l'activité

Document existant	Modification proposée	Justifications - explications
<p><i>Pour rappel :</i> Article UX9. - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS L'emprise* au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 40 % de la superficie de la propriété</p> <p>Article UX11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS Les toitures terrasse pourront être végétalisées pour permettre une bonne isolation du bâtiment l'hiver comme l'été. Les menuiseries seront isolantes de préférence en triple vitrage. Les matériaux de façade devront privilégier l'isolation par l'extérieur de la construction.</p> <p>Article UX12. – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.</p> <p>Article UX13. - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS</p> <p>Obligation de planter : Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent. Les parkings doivent être paysagers et arborés. Les aires de stockage doivent être masquées à la vue depuis le domaine public par des plantations et haies végétales d'essences locales. Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre pour 100 m².</p>	<p><i>Pour rappel :</i> Article UX9. - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS L'emprise* au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 40 % de la superficie de la propriété</p> <p>Article UX11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS Les toitures terrasse non accessibles devront être végétalisées pour permettre une bonne isolation du bâtiment l'hiver comme l'été. Les menuiseries seront isolantes de préférence en triple vitrage. Les matériaux de façade devront privilégier l'isolation par l'extérieur de la construction.</p> <p>Article UX12. – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique. Les places de stationnements extérieures seront réalisées avec un revêtement perméable.</p> <p>Article UX13. - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS</p> <p>Obligation de planter : Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent. Les parkings doivent être paysagers et arborés. Les aires de stockage doivent être masquées à la vue depuis le domaine public par des plantations et haies végétales d'essences locales. Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre pour 100 m². Au moins 40% de la superficie de l'unité foncière doit rester non imperméabilisée, dont au moins 20% de la superficie de l'unité foncière en espaces verts de pleine terre planté.</p>	<p>La règle relative au traitement des espaces libres est ici renforcée en intégrant la notion de pleine terre, plus exigeante et plus qualitative en matière de préservation de la qualité des sols et de la lutte contre le ruissellement. La définition de la pleine-terre est également précisée dans le lexique (cf. annexe) de manière à intégrer l'objectif de maintien de l'équilibre pédologique des sols.</p>



ZONE UE

La zone UE est destinée à l'implantation des équipements publics

Document existant	Modification proposée	Justifications - explications
<p><i>Pour rappel :</i> Article UE9. - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS L'emprise* au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 40 % de la superficie de la propriété</p> <p>Article UE11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</p> <p>Les toitures terrasse pourront être végétalisées pour permettre une bonne isolation du bâtiment l'hiver comme l'été. Les menuiseries seront isolantes de préférence en triple vitrage. Elles seront en bois ou en métal (l'acier est préconisé plutôt que l'aluminium non recyclable) Les matériaux de façade devront privilégier l'isolation par l'extérieur de la construction.</p> <p>Article UE12. – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.</p> <p>Article UE13. - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS</p> <p><u>Obligation de planter :</u> Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent. Les parkings doivent être paysagers et arborés. Les aires de stockage doivent être masquées à la vue depuis le domaine public par des plantations et haies végétales d'essences locales. Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre pour 100 m².</p>	<p><i>Pour rappel :</i> Article UE9. - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS L'emprise* au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 40 % de la superficie de la propriété</p> <p>Article UE11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</p> <p>Les toitures terrasse non accessibles devront être végétalisées pour permettre une bonne isolation du bâtiment l'hiver comme l'été. Les menuiseries seront isolantes de préférence en triple vitrage. Elles seront en bois ou en métal (l'acier est préconisé plutôt que l'aluminium non recyclable) Les matériaux de façade devront privilégier l'isolation par l'extérieur de la construction. L'isolation par l'extérieur est autorisée.</p> <p>Article UE12. – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique. Les places de stationnements extérieures seront réalisées avec un revêtement perméable.</p> <p>Article UE13. - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS</p> <p><u>Obligation de planter :</u> Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent. Les parkings doivent être paysagers et arborés. Les aires de stockage doivent être masquées à la vue depuis le domaine public par des plantations et haies végétales d'essences locales. Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre pour 100 m². Au moins 50% de la superficie de l'unité foncière doit rester non imperméabilisée, dont au moins 30% de la superficie de l'unité foncière en espaces verts de pleine terre planté. Il n'est pas fixé de règle de non imperméabilisation pour les équipements collectifs d'intérêt général d'infrastructure ou de superstructure.</p>	<p>La règle relative au traitement des espaces libres est ici renforcée en intégrant la notion de pleine terre, plus exigeante et plus qualitative en matière de préservation de la qualité des sols et de la lutte contre le ruissellement. La définition de la pleine-terre est également précisée dans le lexique (cf. annexe) de manière à intégrer l'objectif de maintien de l'équilibre pédologique des sols.</p>



ZONE US

La zone US est destinée à recevoir des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Document existant	Modification proposée	Justifications explicites
<p><i>Pour rappel :</i> Article US9. - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS L'emprise* au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 40 % de la superficie de la propriété</p> <p>Article US11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS Les menuiseries seront isolantes de préférence en triple vitrage. Les matériaux de façade devront privilégier l'isolation par l'extérieur de la construction.</p> <p>Article US12. – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.</p> <p>Article US13. - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS Les espaces publics paysagers seront traités avec la plus grande simplicité, en harmonie avec les espaces naturels des bords de Seine. Les parkings doivent être paysagers et arborés. Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre pour 100 m². Les bandes de recul des constructions et d'interdiction d'aires de stationnement de 5 mètres par rapport aux limites séparatives seront plantées d'arbres et d'arbustes d'essences locales venant accompagner la composition paysagère des haies vives (clôtures) de manière à renforcer la constitution d'un filtre végétal.</p>	<p><i>Pour rappel :</i> Article US9. - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS L'emprise* au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 40 % de la superficie de la propriété</p> <p>Article US11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS Les menuiseries seront isolantes de préférence en triple vitrage. Les matériaux de façade devront privilégier l'isolation par l'extérieur de la construction.</p> <p>Article US12. – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique. Les places de stationnements extérieures seront réalisées avec un revêtement perméable.</p> <p>Article US13. - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS Les espaces publics paysagers seront traités avec la plus grande simplicité, en harmonie avec les espaces naturels des bords de Seine. Les parkings doivent être paysagers et arborés. Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre pour 100 m². Les bandes de recul des constructions et d'interdiction d'aires de stationnement de 5 mètres par rapport aux limites séparatives seront plantées d'arbres et d'arbustes d'essences locales venant accompagner la composition paysagère des haies vives (clôtures) de manière à renforcer la constitution d'un filtre végétal. Au moins 30% de la superficie de l'unité foncière doit rester non imperméabilisée, dont au moins 20% de la superficie de l'unité foncière en espaces verts de pleine terre planté. Il n'est pas fixé de règle de non imperméabilisation pour les équipements collectifs d'intérêt général d'infrastructure ou de superstructure.</p>	<p>La règle relative au traitement des espaces libres est ici renforcée en intégrant la notion de pleine terre, plus exigeante et plus qualitative en matière de préservation de la qualité des sols et de la lutte contre le ruissellement. La définition de la pleine-terre est également précisée dans le lexique (cf. annexe) de manière à intégrer l'objectif de maintien de l'équilibre pédologique des sols.</p>



ZONE 1AUa

La zone 1AUa est destinées à l'évolution du tissu urbain à vocation dominante d'habitat - déjà construite

Document existant	Modification proposée	Justifications explications
<p><i>Pour rappel :</i> Article 1AUa9. - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS L'emprise au sol* des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 25% de la superficie de la propriété.</p> <p>Article 1AUa11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS Les projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies énergétiques nouvelles sont recommandés. Les toitures terrasse pourront être végétalisées pour permettre une bonne isolation du bâtiment l'hiver comme l'été. Les menuiseries seront isolantes de préférence en triple vitrage. Elles seront de préférence en bois ou en métal. Les matériaux de façade devront privilégier l'isolation par l'extérieur de la construction.</p> <p>Article 1AUa12. – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.</p> <p>Article 1AUa13. - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS <u>Obligation de planter :</u> Les plantations existantes dans la mesure où elles sont en bon état doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage. Dans les opérations groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble approuvée, une superficie au moins égale à 10% de celle du terrain d'assiette de l'opération sera traitée en espace vert commun et plantée de façon appropriée. L'ensemble des espaces publics (voiries, cheminement, espaces verts,...) devra faire l'objet d'un plan de paysage.</p>	<p><i>Pour rappel :</i> Article 1AUa9. - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS L'emprise au sol* des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 25% de la superficie de la propriété.</p> <p>Article 1AUa11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS Les projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies énergétiques nouvelles sont recommandés. Les toitures terrasse non accessibles devront être végétalisées pour permettre une bonne isolation du bâtiment l'hiver comme l'été. Les menuiseries seront isolantes de préférence en triple vitrage. Les menuiseries seront de préférence en bois ou en métal. Les matériaux de façade devront privilégier l'isolation par l'extérieur de la construction.</p> <p>Article 1AUa12. – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique. Les places de stationnements extérieures seront réalisées avec un revêtement perméable.</p> <p>Article 1AUa13. - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS <u>Obligation de planter :</u> Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire, notamment les arbres de hautes tiges, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent. Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage. Dans les opérations groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble approuvée, une superficie au moins égale à 10% de celle du terrain d'assiette de l'opération sera traitée en espace vert commun et plantée de façon appropriée. L'ensemble des espaces publics (voiries, cheminement, espaces verts,...) devra faire l'objet d'un plan de paysage. Au moins 65% de la superficie de l'unité foncière doit rester non imperméabilisée, dont au moins 50% de la superficie de l'unité foncière en espaces verts de pleine terre planté.</p>	<p>La règle relative au traitement des espaces libres est ici renforcée en intégrant la notion de pleine terre, plus exigeante et plus qualitative en matière de préservation de la qualité des sols et de la lutte contre le ruissellement. La définition de la pleine-terre est également précisée dans le lexique (cf. annexe) de manière à intégrer l'objectif de maintien de l'équilibre pédologique des sols.</p>



ZONE 1Aub

La zone 1Aub est destinées à l'évolution du tissu urbain à vocation dominante d'habitat

Document existant	Modification proposée	Justifications - explications
<p><i>Pour rappel :</i> Article 1Aub9. - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS <i>L'emprise au sol* des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 25% de la superficie de la propriété.</i></p> <p>Article 1Aub12. – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.</p> <p>Article 1Aub13. - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS</p> <p>Obligation de planter Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.</p> <p>Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage. Dans les opérations groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble approuvée, une superficie au moins égale à 10% de celle du terrain d'assiette de l'opération sera traitée en espace vert commun et plantée de façon appropriée. L'ensemble des espaces publics (voiries, cheminement, espaces verts,...) devra faire l'objet d'un plan de paysage.</p>	<p><i>Pour rappel :</i> Article 1Aub9. - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS <i>L'emprise au sol* des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 25% de la superficie de la propriété.</i></p> <p>Article 1Aub12. – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique. Les places de stationnements extérieures seront réalisées avec un revêtement perméable.</p> <p>Article 1Aub13. - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS</p> <p>Obligation de planter Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.</p> <p>Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage. Dans les opérations groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble approuvée, une superficie au moins égale à 10% de celle du terrain d'assiette de l'opération sera traitée en espace vert commun et plantée de façon appropriée. L'ensemble des espaces publics (voiries, cheminement, espaces verts,...) devra faire l'objet d'un plan de paysage.</p> <p>Au moins 65% de la superficie de l'unité foncière doit rester non imperméabilisée, dont au moins 50% de la superficie de l'unité foncière en espaces verts de pleine terre planté.</p>	<p>La règle relative au traitement des espaces libres est ici renforcée en intégrant la notion de pleine terre, plus exigeante et plus qualitative en matière de préservation de la qualité des sols et de la lutte contre le ruissellement. La définition de la pleine-terre est également précisée dans le lexique (cf. annexe) de manière à intégrer l'objectif de maintien de l'équilibre pédologique des sols.</p>



ZONE 1AUz

La zone 1AUz correspond au périmètre de la Z.A.C. des Sérands – déjà réalisée

Document existant	Modification proposée	Justifications - explications
<p><i>Pour rappel :</i> <i>Article 1AUZ9. - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</i> <i>L'emprise au sol* des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 25% de la superficie de la propriété.</i></p> <p>Article 1AUZ. 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</p> <p>Les toitures terrasse pourront être végétalisées pour permettre une bonne isolation du bâtiment l'hiver comme l'été. Les menuiseries seront isolantes de préférence en triple vitrage. Elles seront de préférence en bois ou en métal. Les matériaux de façade devront privilégier l'isolation par l'extérieur de la construction.</p> <p>Article 1AUZ 12. – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.</p> <p>Article 1AUZ 13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS Les aires de stationnement banalisées seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 2 places. Tous les espaces non construits autres que ceux affectés aux voies et aires de stationnement seront traités en jardins plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100m² d'espaces libres. Les plants des arbres à haute tige devront avoir au moins 16-18cm de circonférence.</p>	<p><i>Pour rappel :</i> <i>Article 1AUZ9. - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</i> <i>L'emprise au sol* des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 25% de la superficie de la propriété.</i></p> <p>Article 1AUZ. 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</p> <p>Les toitures terrasse non accessibles devront être végétalisées pour permettre une bonne isolation du bâtiment l'hiver comme l'été. Les menuiseries seront isolantes de préférence en triple vitrage. Elles seront de préférence en bois ou en métal. Les matériaux de façade devront privilégier l'isolation par l'extérieur de la construction.</p> <p>Article 1AUZ12. – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique. Les places de stationnements extérieures seront réalisées avec un revêtement perméable.</p> <p>Article 1AUZ 13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS Les aires de stationnement banalisées seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 2 places. Tous les espaces non construits autres que ceux affectés aux voies et aires de stationnement seront traités en jardins plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100m² d'espaces libres. Les plants des arbres à haute tige devront avoir au moins 16-18cm de circonférence. Au moins 65% de la superficie de l'unité foncière doit rester non imperméabilisée, dont au moins 50% de la superficie de l'unité foncière en espaces verts de pleine terre planté.</p>	<p>La règle relative au traitement des espaces libres est ici renforcée en intégrant la notion de pleine terre, plus exigeante et plus qualitative en matière de préservation de la qualité des sols et de la lutte contre le ruissellement. La définition de la pleine-terre est également précisée dans le lexique (cf. annexe) de manière à intégrer l'objectif de maintien de l'équilibre pédologique des sols.</p>



ZONE 1AUx

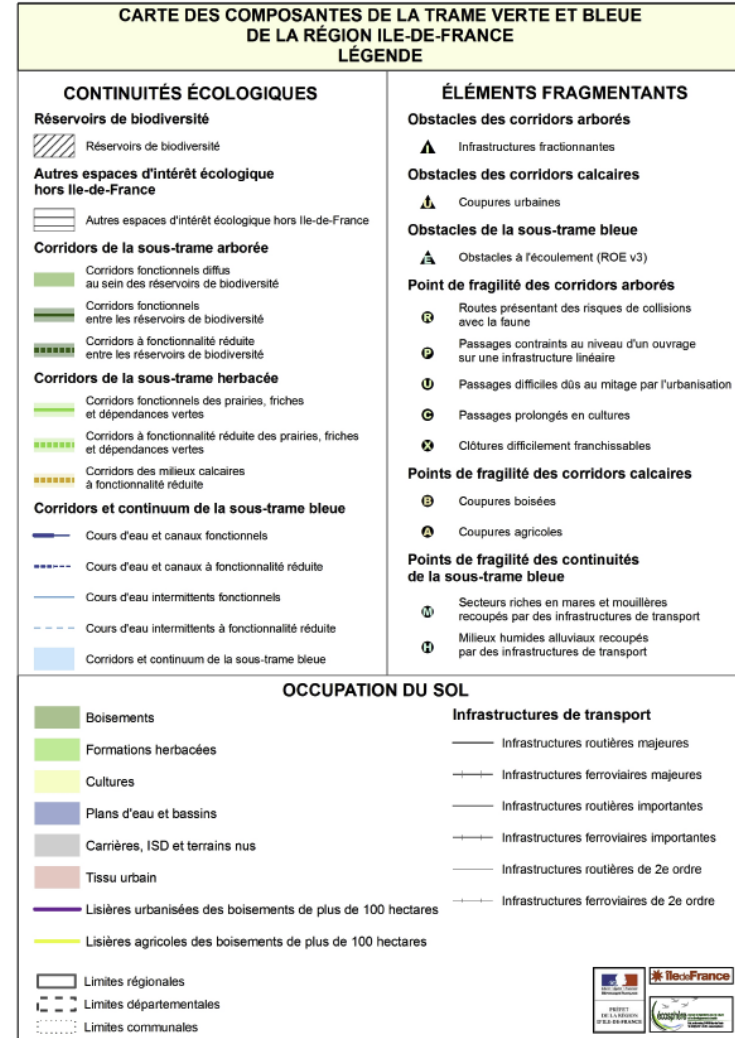
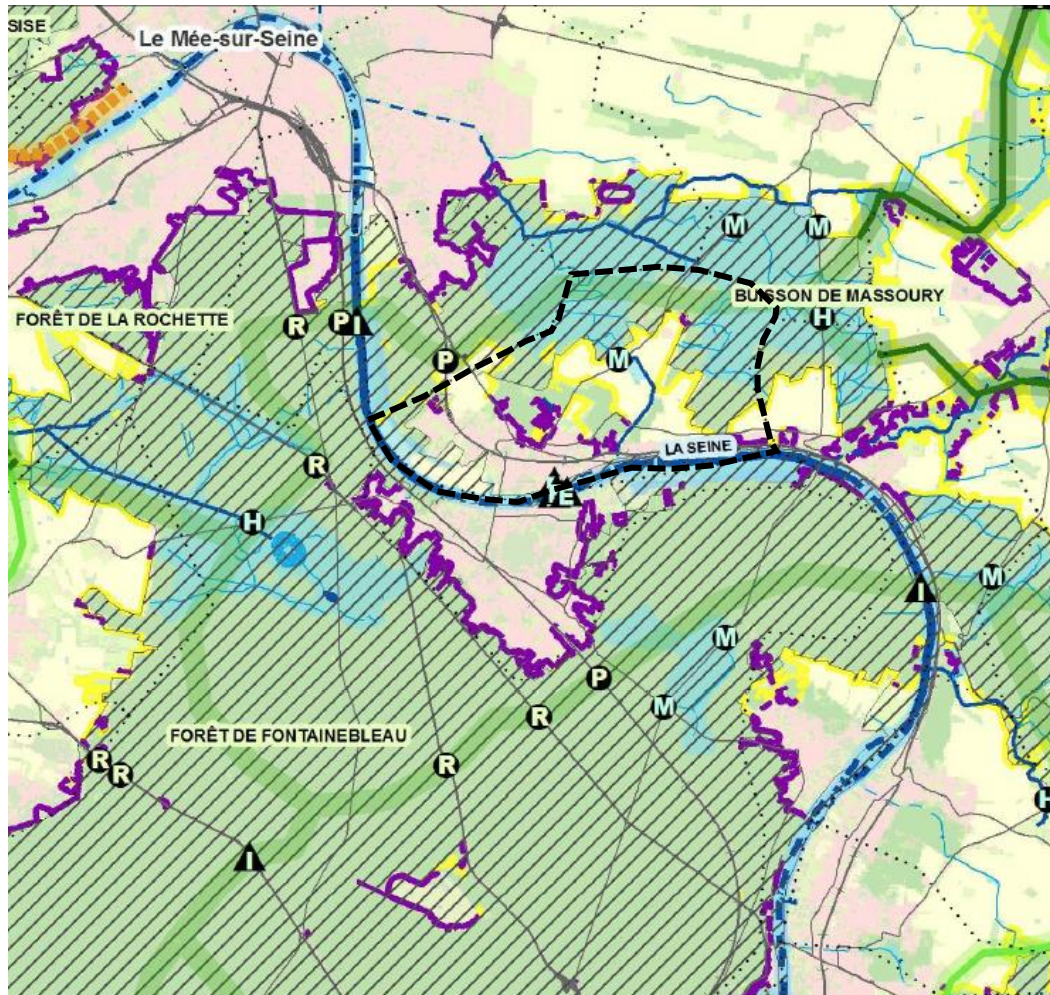
La zone 1AUx est la zone d'extension destinée à l'accueil d'activités

Document existant	Modification proposée	Justifications - explications
<p><i>Pour rappel :</i> Article 1AUx9. - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS L'emprise au sol* des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 40% de la superficie de la propriété.</p> <p>Article 1AUx. 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</p> <p>Les toitures terrasse pourront être végétalisées pour permettre une bonne isolation du bâtiment l'hiver comme l'été. Les menuiseries seront isolantes de préférence en triple vitrage. Les matériaux de façade devront privilégier l'isolation par l'extérieur de la construction.</p> <p>Article 1AUx 13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS</p> <p>Les plantations existant es doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent. Les parkings doivent être paysagers et arborés. Les aires de stockage doivent être masquées à la vue depuis le domaine public par des plantations et haies végétales d'essences locales. Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre pour 100 m².</p>	<p><i>Pour rappel :</i> Article 1AUx9. - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS L'emprise au sol* des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 40% de la superficie de la propriété.</p> <p>Article 1AUx. 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</p> <p>Les toitures terrasse non accessibles devront être végétalisées pour permettre une bonne isolation du bâtiment l'hiver comme l'été. Les menuiseries seront isolantes de préférence en triple vitrage. Les matériaux de façade devront privilégier l'isolation par l'extérieur de la construction.</p> <p>Article 1AUx 13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS</p> <p>Les plantations existant es doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent. Les parkings doivent être paysagers et arborés. Les aires de stockage doivent être masquées à la vue depuis le domaine public par des plantations et haies végétales d'essences locales. Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre pour 100 m². Au moins 40% de la superficie de l'unité foncière doit rester non imperméabilisée, dont au moins 20% de la superficie de l'unité foncière en espaces verts de pleine terre planté.</p>	<p>La règle relative au traitement des espaces libres est ici renforcée en intégrant la notion de pleine terre, plus exigeante et plus qualitative en matière de préservation de la qualité des sols et de la lutte contre le ruissellement. La définition de la pleine-terre est également précisée dans le lexique (cf. annexe) de manière à intégrer l'objectif de maintien de l'équilibre pédologique des sols.</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

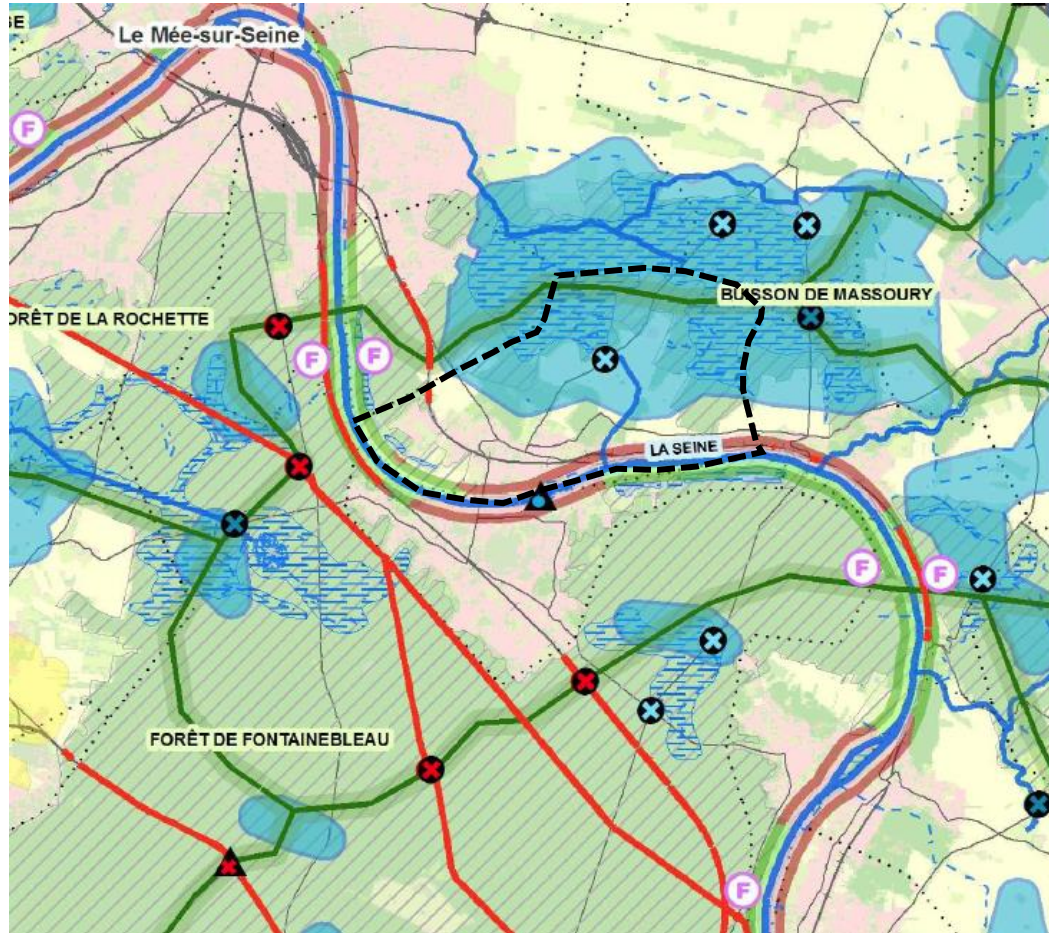
LE SCHÉMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ÉCOLOGIQUE DE LA RÉGION ILE DE FRANCE



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

La carte des composantes du SRCE identifie la forêt de Fontainebleau et le Buisson de Massoury comme des réservoirs de biodiversité majeurs. Par ailleurs, le territoire communal de Chartrettes est traversé par un corridor de la sous trame arborée, fonctionnel diffus, reliant la forêt de Fontainebleau et le Buisson de Massoury, ainsi que par un corridor de la sous trame bleue constitué par la Seine. Sur la commune, un secteur riche en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport est répertorié. Les lisières des boisements de plus de 100 ha sont protégées par le PLU.

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



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



La carte des objectifs du SRCE identifie le réseau hydrographique de la Seine, les milieux humides du nord de la commune comme éléments à préserver. Toute la partie nord de la commune est identifiée comme « secteurs de concentration de mares et mouillères », éléments d'intérêt majeur. La Seine et ses berges constituent par ailleurs un corridor multitrames à restaurer à l'est de la commune. Le renforcement des mesures de protection des espaces verts dans le tissu urbain aura un impact positif sur cet objectif.

LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET LA BIODIVERSITÉ



Cartographie des ZNIEFF de types 1 et 2 - Source : Géoportail

Les Z.N.I.E.F.F

La commune de Chartrettes est concernée par plusieurs Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique :

-La ZNIEFF type I n°110030093 « Buisson de Massoury », au nord de la commune,

-La ZNIEFF type I n° 110030081 « Parc de Livry », à l'ouest de la commune,

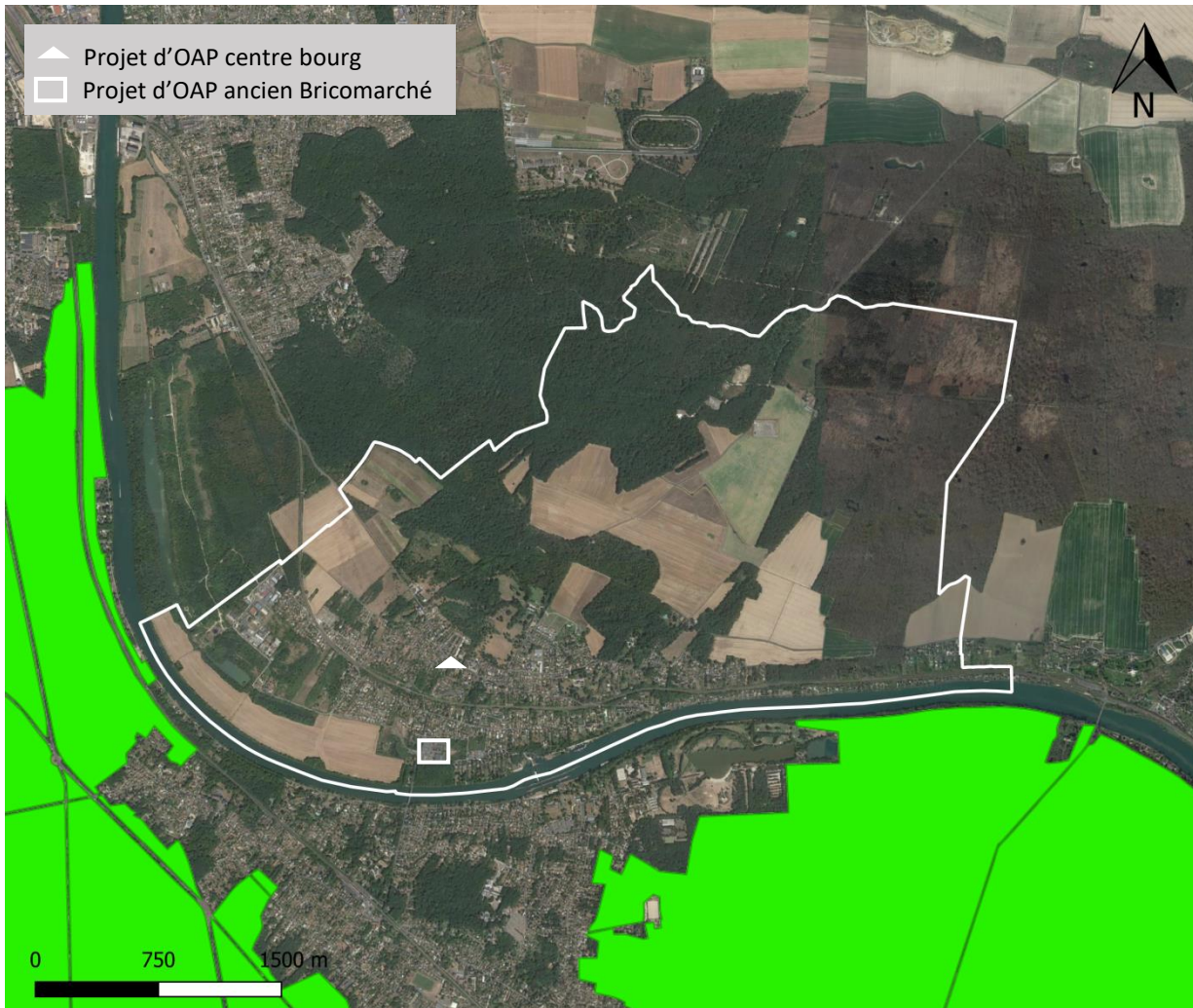
-La ZNIEFF de type II n°110020148 « Buisson de Massoury », au nord de la commune,

-La ZNIEFF de type II n°110001309 « Vallée de la Seine entre Melun et Champagne-sur-Seine » qui couvre les berges de Seine, au sud du territoire communal.

La commune n'est pas concernée par un arrêtés de protection de biotope.



Le projet de modification du PLU n'est pas susceptible d'avoir d'incidences notables sur les inventaires Z.N.I.E.F.F

LES PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES



La Zone Natura 2000

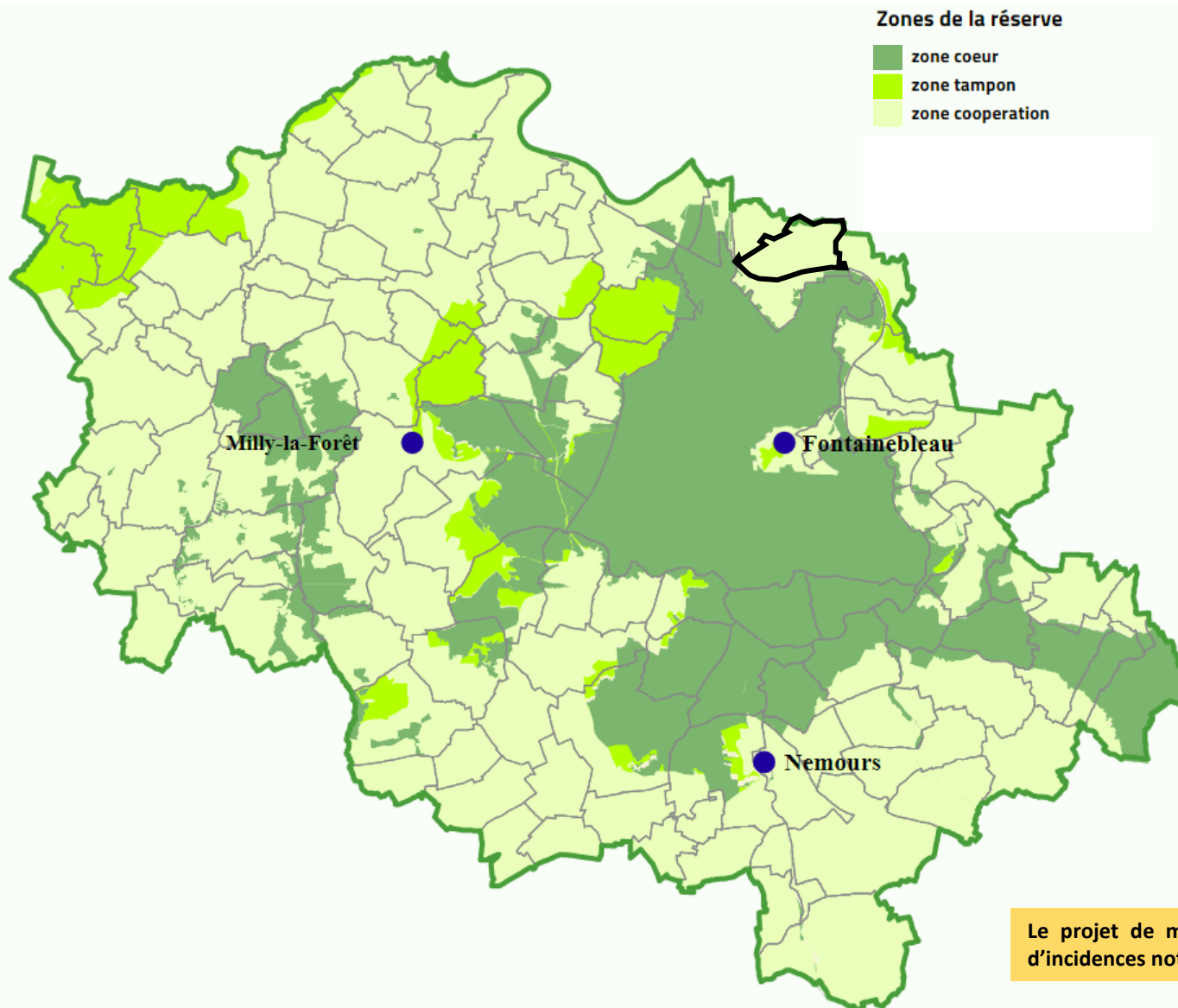
Chartrettes n'est pas concernée par des zones natura 2000. On remarque au sud, sur l'autre rive de la Seine, la zone le Massif de Fontainebleau, classé Natura 2000 («Massif de Fontainebleau» - FR 1100795), au titre des Directives « Oiseaux » (ZPS) et « Habitats »(ZSC), qui borde sa frange .

 Natura 2000_DirectiveOiseaux
 Natura 2000_DirectiveHabitats

Cartographie des sites Natura 2000 à proximité de la zone d'étude-- Source :DRIEE IDF

Aucun site destiné à évoluer n'est concerné. Le projet de modification du PLU n'aura pas d'incidences sur le site Natura 2000.

LES PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES

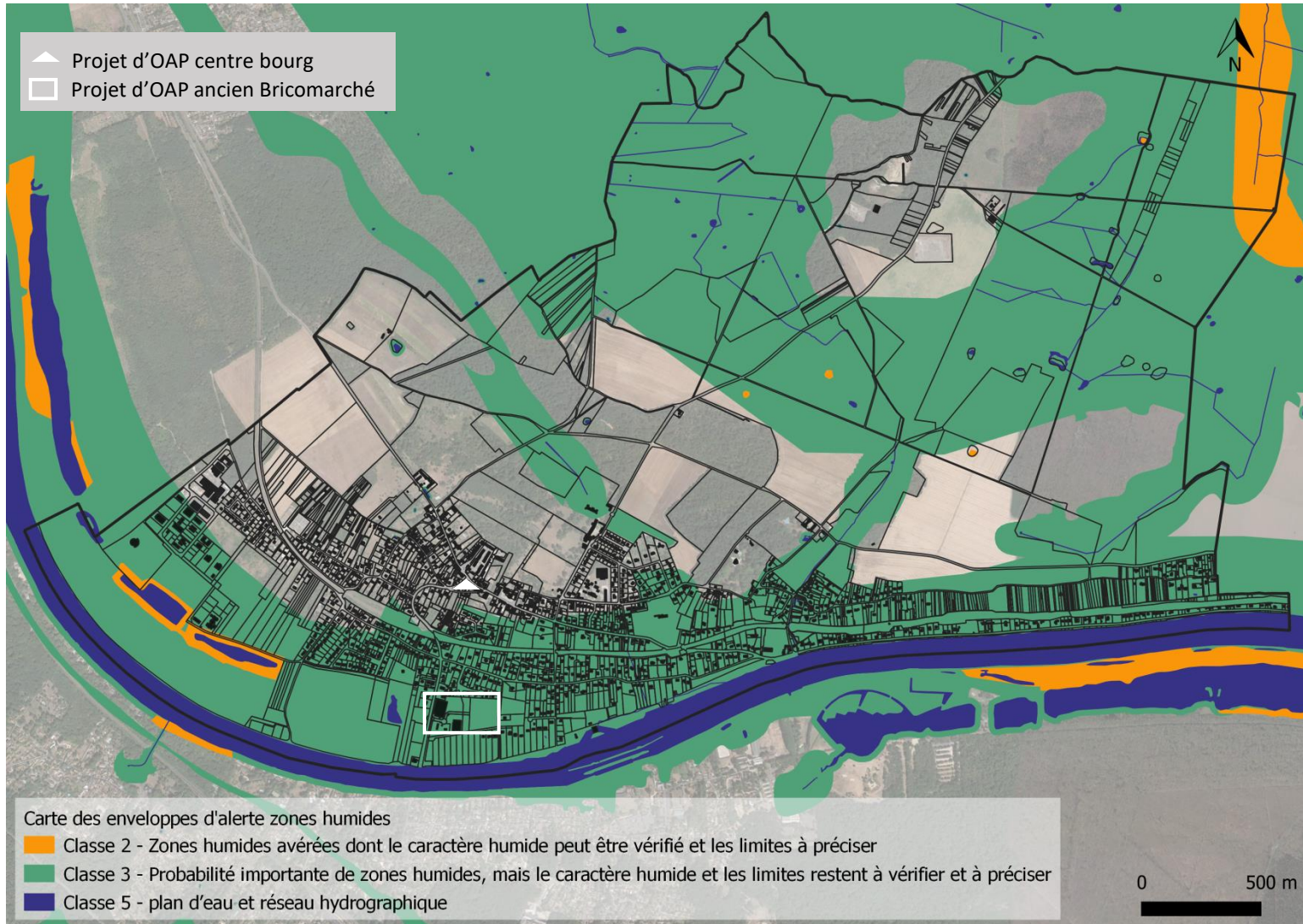


Réserve de Biosphère

Chartrette est incluse dans la réserve de biosphère de Fontainebleau et Gâtinais, en zone de coopération.

Le projet de modification du PLU n'est pas susceptible d'avoir d'incidences notables sur la réserve de biosphère.

LES ZONES HUMIDES



On trouve à Chartrettes des enveloppes d'alerte zone humide de classe 2, 3 et 5.

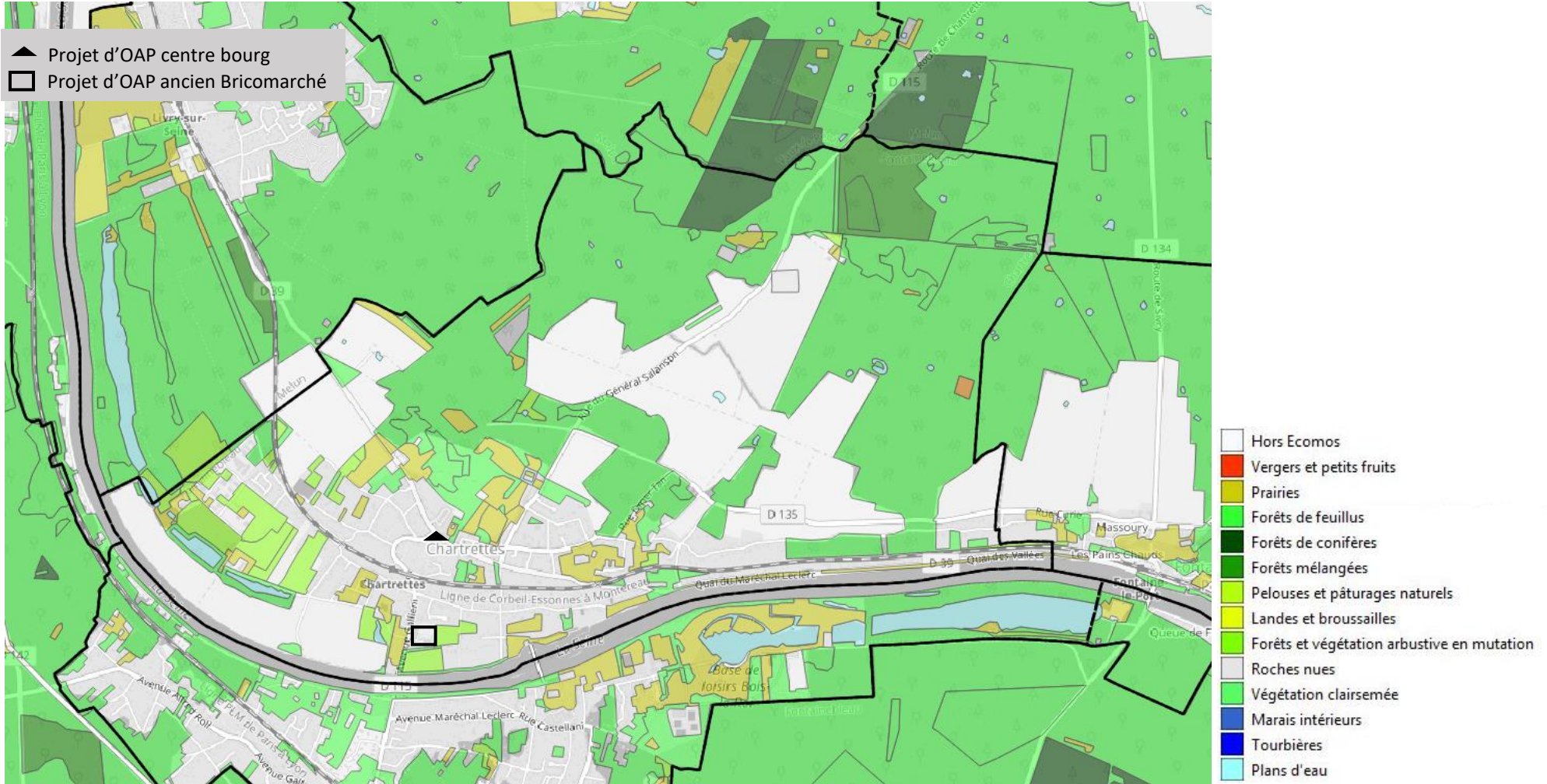
Les principaux couloirs d'enveloppe se trouvent de part et d'autre de la Seine. Une grande partie du territoire est concernée par une enveloppe d'alerte de classe 3.

La majorité des zones humides avérées (classe 2) est préservée par le PLU, par leur classement en zone naturelle Nzh, bien que cette délimitation englobe aussi les marres situées dans le nord de la commune.

Aucun secteur concerné par la présente modification n'impacte les zones humides avérées. Seule l'OAP de l'ancien Bricomarché est concernée par une probable zone humide. Son existence et la délimitation de ses limites seront à vérifier, le règlement imposera qu'une étude zone humide soit faite préalablement à toute urbanisation.

LES MILIEUX NATURELS

Selon l'ECOMOS (2008) de l'IAU, les milieux naturels de la commune sont essentiellement constitués par des forêts de feuillus, des prairies et une végétation arbustive en mutation.



Ecomos 2008 – Source IAU IDF

Le renforcement des protections des espaces boisés prévu dans le cadre de la présente modification est susceptible d'avoir une incidence positive sur les milieux naturels.

LES MILIEUX NATURELS

L'Espace Naturel Sensible (ENS)

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

Il a donc été créé un ENS pour le Parc de Livry situé sur les deux communes de Livry sur Seine et de Chartrettes entre la Seine et la RD 39. Il est localisé au nord ouest de cette dernière et occupe une surface de 180 ha. Le Parc de Livry présente une écologie moyennement fragile mais une très grande et variée qualité paysagère. La variété des milieux et leur caractère sauvage à proximité de Melun contribuent fortement à un équilibre écologique des milieux et des espèces et représentent un patrimoine important à mettre en valeur. Cette variété des paysages, à la fois naturels et/ou façonnés par l'homme, permet d'envisager une mise en valeur intéressante pour le public.

Source : PLU en vigueur

Périmètre de l'E.N.S. sur le territoire de CHARTRETTES



LA RESSOURCE EN EAU

Hydrologie

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

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

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

Le ru des Rosières s'écoule du nord vers le sud et se jette dans la Seine. Il reçoit les eaux pluviales de la partie est du bourg. La présence de nappes d'eau permanentes et de sources sur le plateau de Chartrettes révèle un sol relativement humide et donc imperméable. Pour être plus favorables à l'agriculture, les terres du plateau ont été drainées.

Source : PLU en vigueur



Réseau hydrographique Source : IGN – BDTOP0

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.

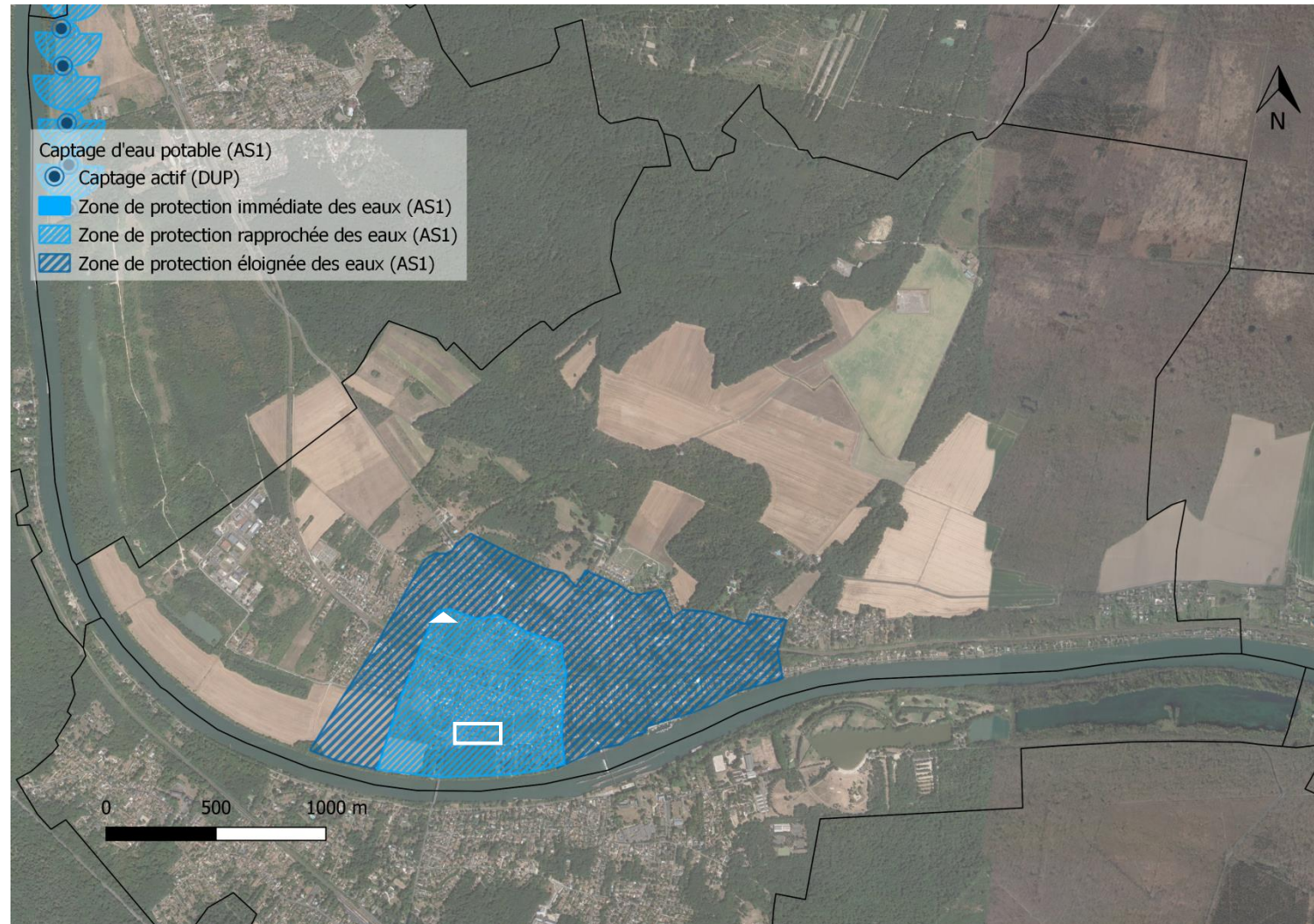
La commune est alimentée par un puits situé à CHARTRETTES captant la nappe des calcaires du CHAMPIGNY.

Veolia Eau est partenaire de votre collectivité pour l'exploitation de son service de l'eau.

La qualité de l'eau potable distribuée par la commune de Chartrettes est de qualité fluctuante depuis de nombreuses années. Depuis 2015, lors de certaines analyses, l'eau distribuée est non conforme aux normes sanitaires vis-à-vis du paramètre pesticides.

D'autre part, la dégradation des rendements du réseau d'eau potable rend obligatoire de réaliser une expertise des réseaux d'eau potable en lançant un diagnostic des réseaux.

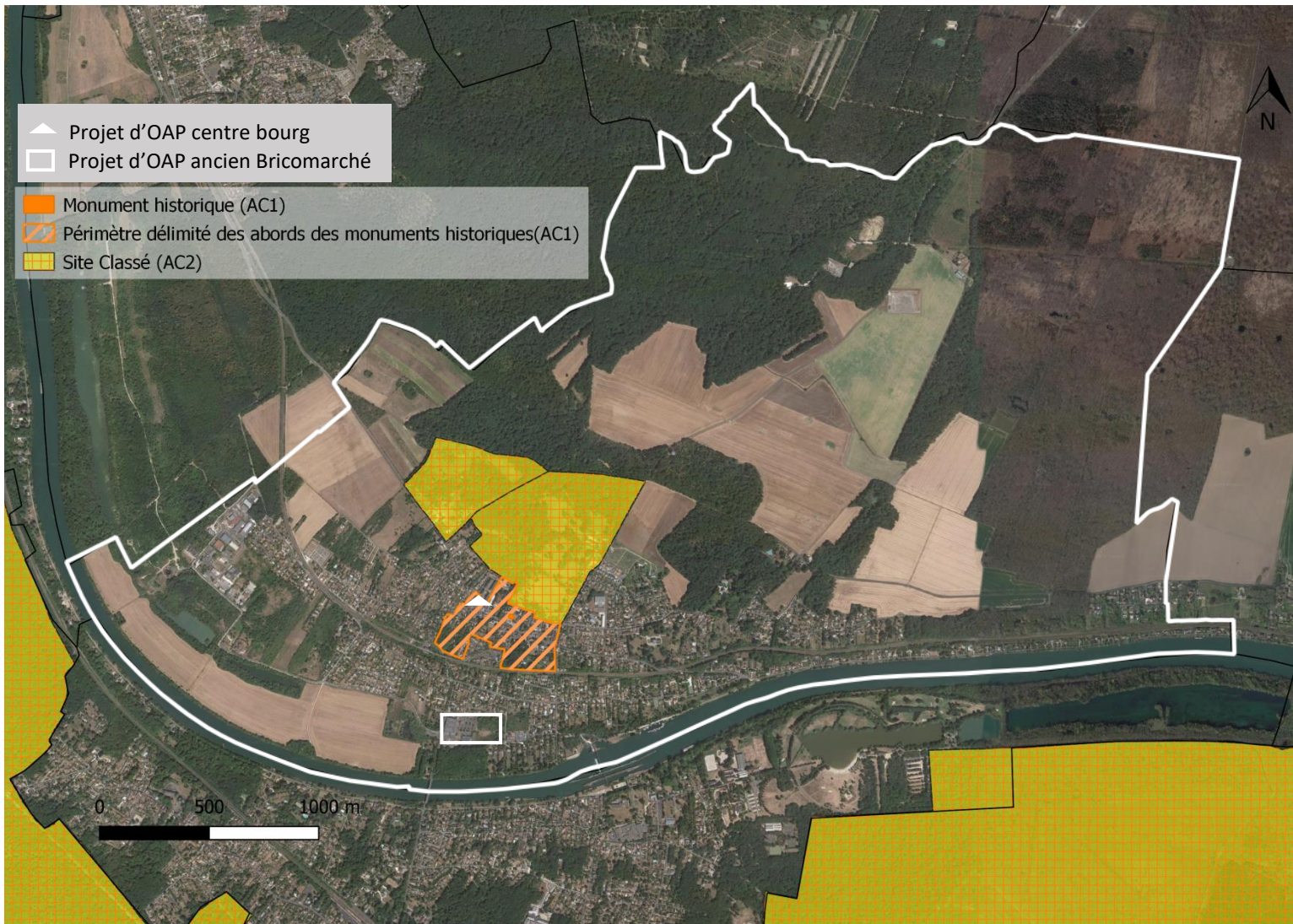
Source : commune de Chartrettes



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

- Captage faisant l'objet d'une DUP
- Captage ne faisant pas l'objet d'une DUP
- Périmètre de protection immédiat
- ▨ Périmètre de protection rapproché
- ▩ Périmètre de protection éloigné

LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE

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

Chartrettes possède un deux sites naturels inscrits : la « propriété du pré » et celle « des bergeries ». La Propriété du Pré est un site classé depuis le décret du 23 octobre 1985. La propriété les Bergeries est un site classé depuis l'arrêté du 7 juin 1984.

La commune compte également un monuments historiques bénéficiant d'un périmètre de protection :

- L'Eglise : inscrite à l'inventaire le 23 novembre 1946

Le projet de modification du PLU n'est pas susceptible d'avoir d'incidences notables sur les sites classés ou inscrits. L'OAP du centre bourg est concernée par le périmètre des abords du monument historique.

RISQUES ET NUISANCES

Le bruit aux abords des infrastructures de transports terrestres

Chartrettes est confrontée à plusieurs types de nuisances sonores :

- La voie ferrée qui traverse la commune d'est en ouest est localisée sur le coteau. Ce sont essentiellement les trains de marchandises (plus nombreux que les trains de voyageurs) qui génèrent des nuisances

Sonores,

- Le trafic routier, notamment au droit de la RD39 et de la RD115.

Source : PLU en vigueur



Cartes de bruit – Grandes infrastructures

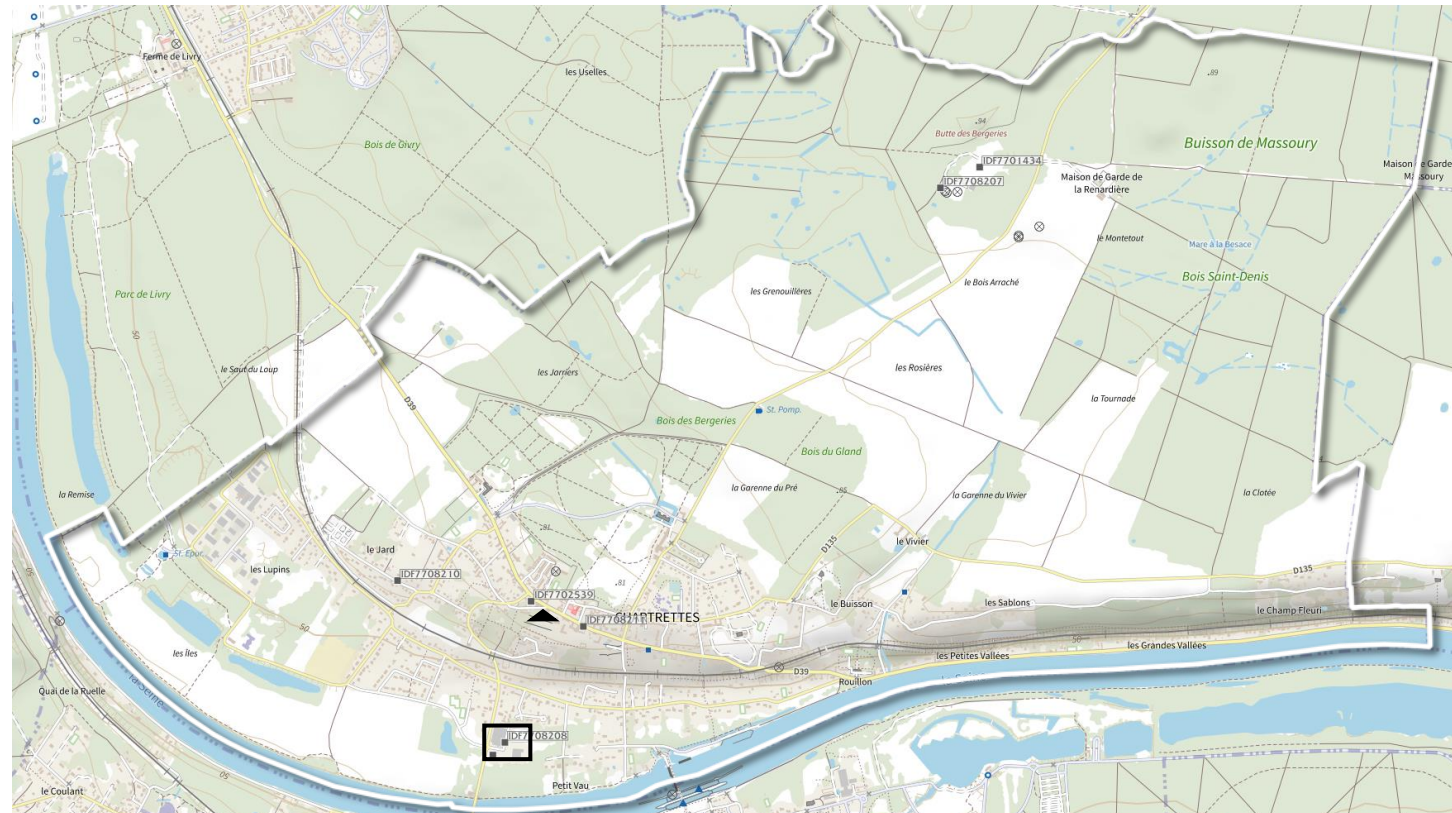
Source : Bruitparif.fr

Les risques technologiques

Installations classées :

La commune de Chamarande compte deux ICPE selon Géorisque .

Anciens sites industriels et activités de service : On remarque que certains de ces sites se trouvent sur des sites de projets.



La présence des Anciens sites industriels et activités de service sur le site de l'OAP Bricomarché devra faire l'objet d'études techniques requises par la réglementation en vigueur .

**RISQUES ET NUISANCES**

Pollution des sols: 21 sites sont répertoriés sur la base de données BASIAS / CASIAS, leur état d'occupation est indéterminé:

N° identifiant SSP	N° Identifiant BASIAS	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Etat d'occupation du site
SSP3874143	IDF7702539	FERMIER (Garage Claude), Ex. Balthazar	Garage du Centre	44 rue Clémenceau (Georges)	77590 CHARTRETTES	Indéterminé
SSP3875670	IDF7707033	LAUVERJON (Garage)	Garage	45 rue Clémenceau (Georges)	77590 CHARTRETTES	Indéterminé
SSP3876572	IDF7708206	LEDAYE	Station-service	43 avenue Galliéni	77590 CHARTRETTES	Indéterminé
SSP3876573	IDF7708207	GEOPETROL, ex ELF AQUITAINE PRODUCTION	Puits de pétrole	Puits BRIE 120	77590 CHARTRETTES	Indéterminé
SSP3877464	IDF7709565	Station Service	Station-service	rue Grande Rue	77590 CHARTRETTES	Indéterminé
SSP3877465	IDF7709566	Hotel de l'Espérance	Hôtel de l'Espérance	rue Grande Rue	77590 CHARTRETTES	Indéterminé
SSP3877466	IDF7709567	DECOULEUR (Ets)	Station-service - Café (place de la mairie)	Place Mairie (de la)	77590 CHARTRETTES	Indéterminé
SSP3878078	IDF7710345	Marchand de vin	Marchand de vin - générateur d'acétylène	Chemin Chartrettes (de)	77590 CHARTRETTES	Indéterminé
SSP3878079	IDF7710346	restaurant	Restaurant	rue Grande	77590 CHARTRETTES	Indéterminé
SSP3878080	IDF7710347	OUGIER (Ets)	Charcuterie	rue Chartrettes (de)	77590 CHARTRETTES	Indéterminé
SSP3875670	IDF7707033	LAUVERJON (Garage)	Garage	45 rue Clémenceau (Georges)	77590 CHARTRETTES	Indéterminé
SSP3876572	IDF7708206	LEDAYE	Station-service	43 avenue Galliéni	77590 CHARTRETTES	Indéterminé
SSP3876573	IDF7708207	GEOPETROL, ex ELF AQUITAINE PRODUCTION	Puits de pétrole	Puits BRIE 120	77590 CHARTRETTES	Indéterminé
SSP3877464	IDF7709565	Station Service	Station-service	rue Grande Rue	77590 CHARTRETTES	Indéterminé
SSP3877465	IDF7709566	Hotel de l'Espérance	Hôtel de l'Espérance	rue Grande Rue	77590 CHARTRETTES	Indéterminé
SSP3877466	IDF7709567	DECOULEUR (Ets)	Station-service - Café (place de la mairie)	Place Mairie (de la)	77590 CHARTRETTES	Indéterminé
SSP3878078	IDF7710345	Marchand de vin	Marchand de vin - générateur d'acétylène	Chemin Chartrettes (de)	77590 CHARTRETTES	Indéterminé
SSP3876574	IDF7708208	MOQUET Etablissement	Pressing	43 avenue Galliéni	77590 CHARTRETTES	Indéterminé
SSP3876575	IDF7708209	Garage du Centre	Garage - Station-service	44 rue Clémenceau (Georges)	77590 CHARTRETTES	Indéterminé
SSP3876576	IDF7708210	MILLOT S.A.R.L.	Mécanique de précision	26 rue Jamettes (des)	77590 CHARTRETTES	Indéterminé
SSP3876577	IDF7708211	Port de Vau	Mécanique de précision	31 rue Clémenceau (Georges)	77590 CHARTRETTES	Indéterminé

Source : CASIAS

RISQUES ET NUISANCES

Les risques naturels

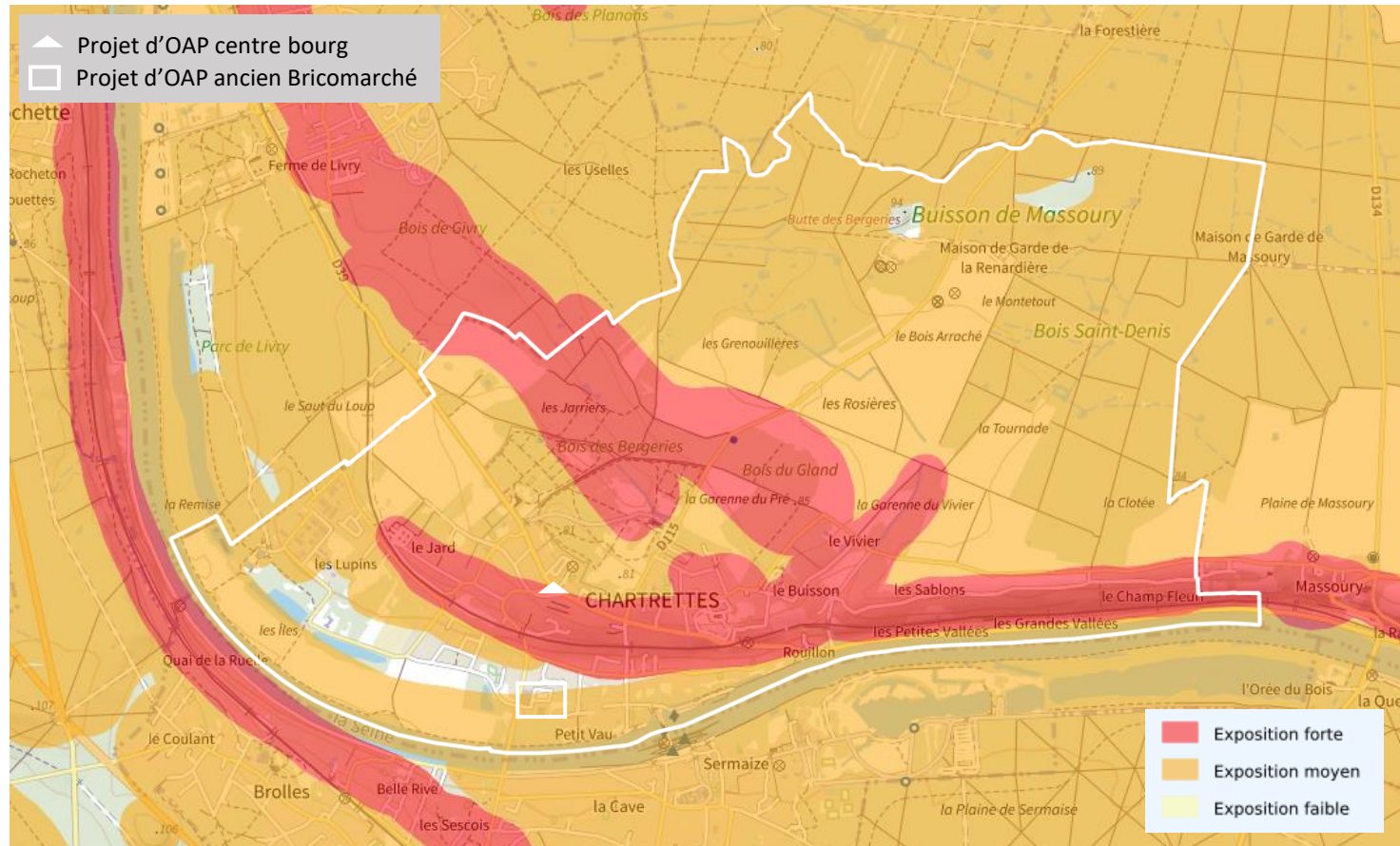
La commune est répertoriée au Dossier Départemental des Risques Majeurs du département de Seine-et-Marne pour les risques suivants : risque d'inondation, Mouvement de terrain, feux de forêt, et météorologique.

- 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 concernés par une exposition forte et moyenne à l'aléa.

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

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

Bien que les deux sites de projets soient concernés soit par un aléa fort, soit moyen, les ouvrages devront prendre en compte par leur système constructif ce risque. Une information quant à la présence de ce risque et de son impact sur les constructions sera intégrée dans le règlement écrit.

LA RESSOURCE EN EAU

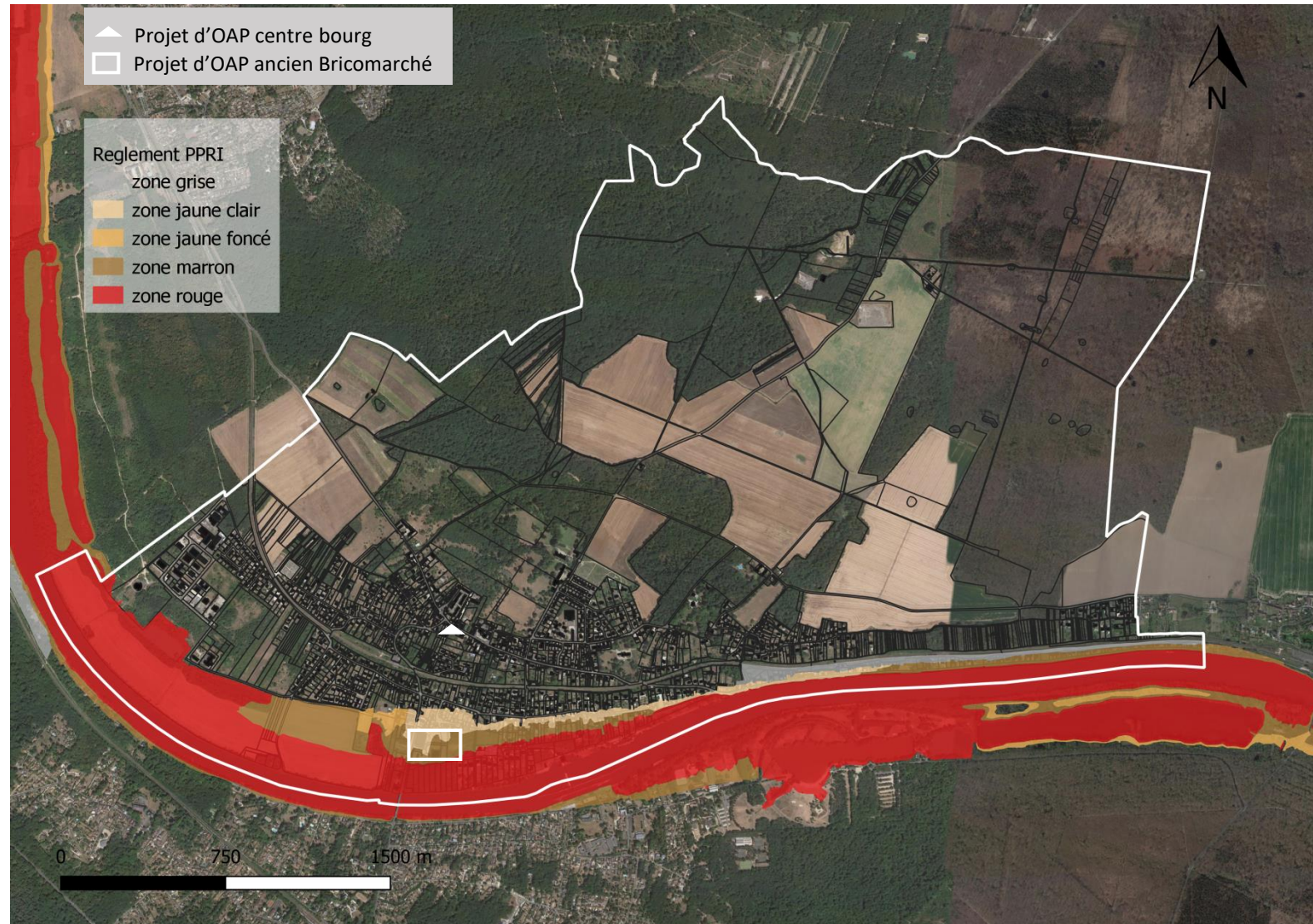
Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation PPRI Vallée de la Seine

Chartrettes est concernée par le Plan de Prévention des Risques inondations (PPRI de la Vallée de la Seine, de Vulaines à Fontainebleau). On remarque que toute la partie sud de la commune est concernée.

Les prescriptions de ce PPRI sont prises en compte dans le PLU en informant les pétitionnaires de la présence de ce risque dans le règlement et les annexes du document d'urbanisme.

Le secteur de la nouvelle OAP dans le sud de la commune est concerné par le règlement lié au PPRI, et cette donnée a été prise en compte dans l'élaboration de l'OAP.

Les autres dispositions inscrites dans le cadre de la présente modification tendent à limiter l'imperméabilisation des sols, et n'ont pas pour effet d'augmenter l'exposition de la population à ce risque.



PPRI Vallée de la Seine : Plan de zonage réglementaire- Source DDT 77

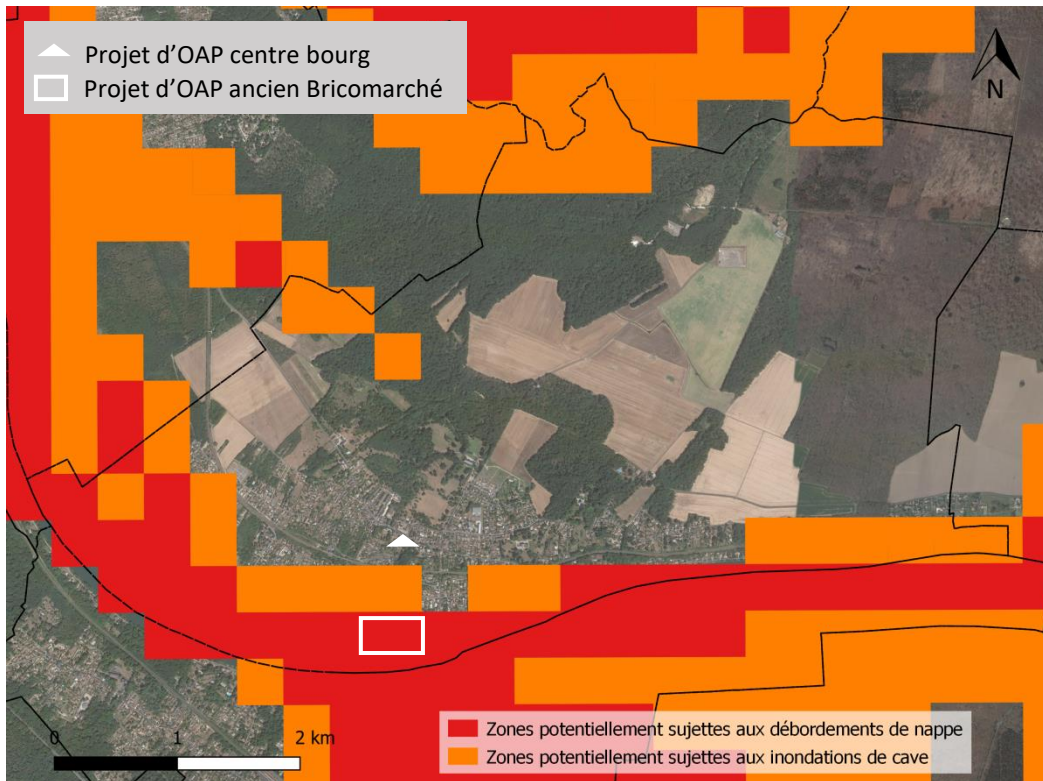
RISQUES ET NUISANCES

- Risques liés aux remontées de nappes

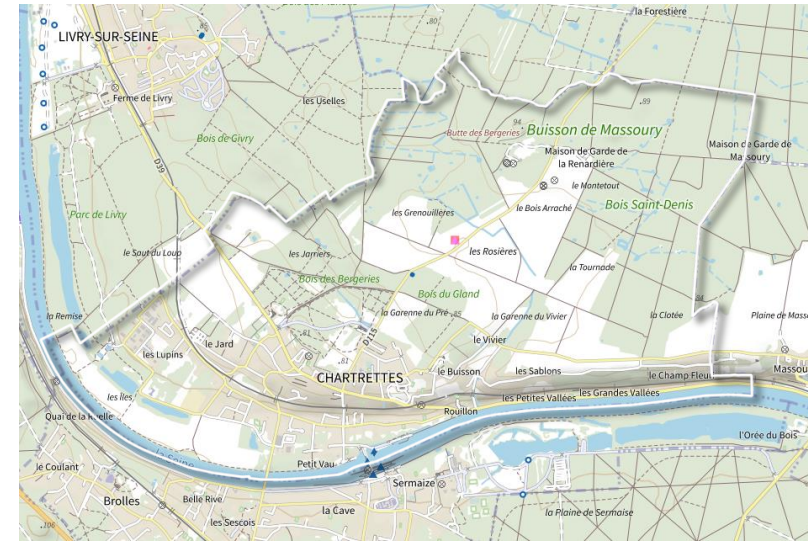
La commune présente une sensibilité aux risques d'inondation de cave et de remontée de nappe notamment le long des berges de la Seine.

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

Les modifications envisagées dans les projets ne sont pas susceptibles d'entraîner la création de sous-sol.



Carte des risques d'inondation par remontée de nappe - Source : Georisques.gouv.fr - 2018



- Mouvements de terrains
Un glissement de terrain a eu lieu sur la commune.
- Feux de forêts

L'évolution de l'occupation du sol notamment par la déprise agricole, l'augmentation des surfaces boisées, l'extension de l'urbanisation et le développement des activités humaines au contact de la forêt sont autant de facteurs favorables à l'accroissement de la pression d'éclosion, et donc du risque d'incendie de forêt.

La présente modification n'est pas susceptible d'augmenter l'exposition de la population à ce risque.



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 de nouveaux espaces boisés classés, de même que la création d'un ratio minimum de surface de pleine terre visent à préserver les supports de continuités écologiques dans le tissu bâti et à limiter le ruissellement des eaux pluviales.

Les principales incidences sur les paysages

Le projet de modification n'aura pas d'incidences négatives sur le paysage, il aura même une incidence positive grâce à la résorption de la friche Bricomarché.

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.

L'eau

Le ruissellement sera limité grâce à la création d'un ratio minimum de surface de pleine terre. Par ailleurs, la mise en conformité du règlement avec les prescriptions fixées par la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau (délibération du Conseil communautaire du 10 décembre 2020) renforce les exigences liées au traitement des eaux usées et des eaux pluviales, contribuant ainsi à préserver la qualité de la ressource et à limiter le ruissellement.

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.



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 la santé humaine

L'air et la consommation d'énergie

Le projet de modification, notamment le secteur Bricomarché induira un trafic automobile supplémentaire qui toutefois n'engendrera pas la dégradation de la qualité de l'air sur le secteur.

L'environnement sonore

Le projet de modification, notamment le secteur Bricomarché induira un trafic automobile supplémentaire qui toutefois n'engendrera pas une hausse significative des niveaux sonores à l'échelle du secteur.

Emissions lumineuses

Le projet de modification n'aura pas d'incidence notable sur ces points.

Risques

Le projet, au travers de l'OAP de l'ancien Bricomarché permet de rendre une zone aujourd'hui imperméabilisée en zone perméable, dans un lieu couvert au PPRI, ce qui contribue à la réduction des risques.



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