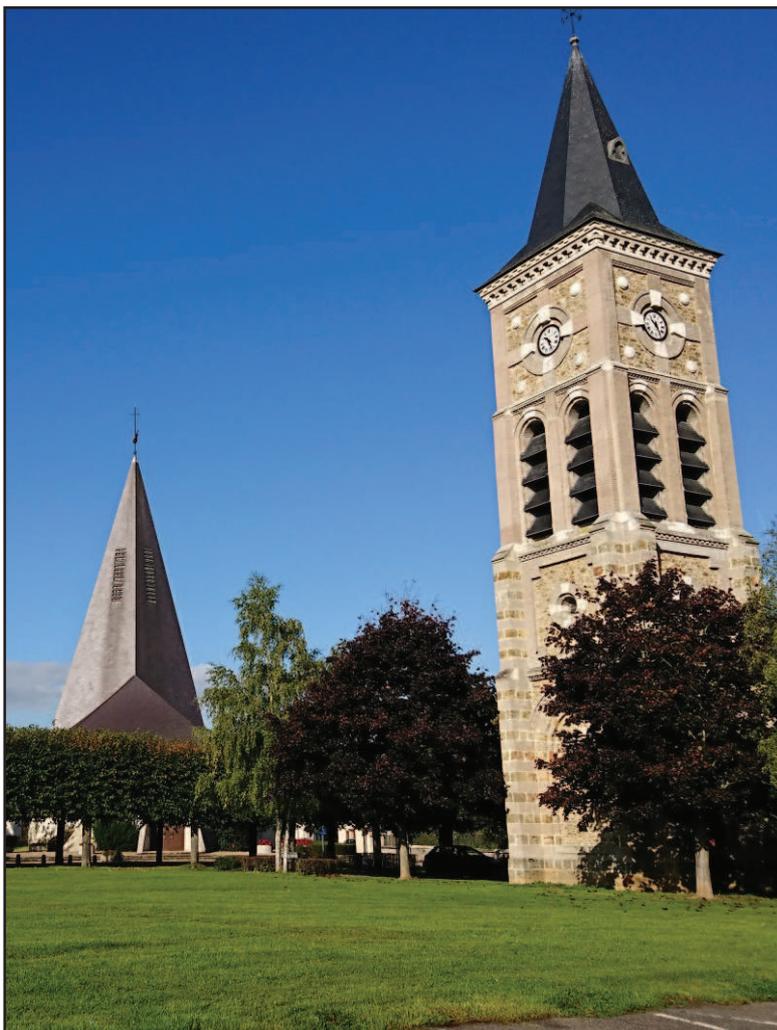
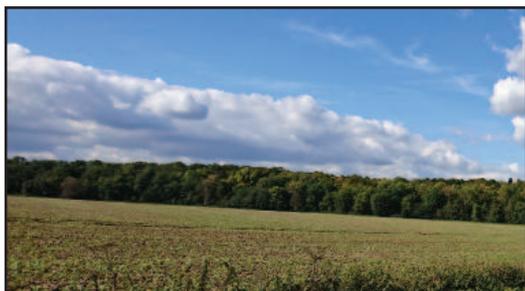


Département de la Seine et Marne
Commune de **GRISY-SUISNES**

MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



Modification n°3 du PLU

Document approuvé le :

IngESPACES

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire



Siège social : 23, rue Nobel - 77420 Champs-sur-Marne
Tel : 01.64.61.86.24 - Email : ingespaces@wanadoo.fr

**Commune de GRISY-SUISNES
PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION N°3**

Liste des pièces

1 – Rapport de présentation de la modification

2 – Orientations d'aménagement et de programmation définies sur les zones AUA et AUB

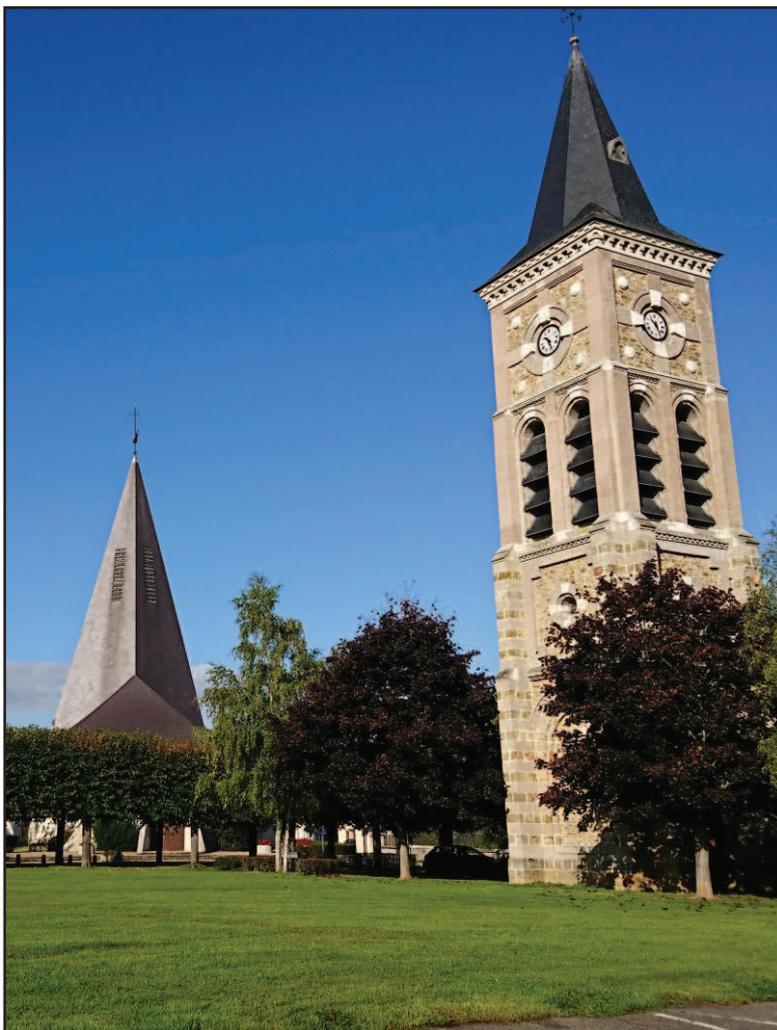
3 – Règlement modifié

4- Plan de zonage modifié

Département de la Seine et Marne
Commune de **GRISY-SUISNES**

MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°1 : RAPPORT DE PRÉSENTATION



Modification n°3 du PLU

Document approuvé le :

IngESPACES

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire



Siège social : 23, rue Nobel - 77420 Champs-sur-Marne
Tel : 01.64.61.86.24 - Email : ingspaces@wanadoo.fr

SOMMAIRE

Table des matières

PREAMBULE : OBJET DE LA MODIFICATION	2
1. DIAGNOSTIC, BESOINS ET ENJEUX : DEMOGRAPHIE, PARC IMMOBILIER ET EQUIPEMENTS	3
a. Démographie	3
b. Parc immobilier	6
c. Equipements	9
2. COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE DE FRANCE – CAPACITES D'URBANISATION INEXPLOITEES DANS LES ZONES URBANISEES	11
a. Les objectifs du SDRIF en matière d'augmentation de la densité humaine et de l'habitat	11
b. Bilan du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis	12
3. JUSTIFICATION DES PROJETS D'URBANISATION AU REGARD DES BESOINS COMMUNAUX - PROGRAMMATION	17
a. Les besoins communaux	17
b. L'objectif démographique	18
c. La programmation des logements dans le cadre de la modification	19
4. FAISABILITE OPERATIONNELLE DES PROJETS ENVISAGES	21
a. OPÉRATION VILLEMALIN	21
b. OPÉRATION GALLIENI	24
5. JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION APPORTEE AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, AU REGLEMENT ET AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES	28
a. CREATION D'OAP	28
b. JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION DU REGLEMENT ET DES DOCUMENTS GRAPHIQUES	29
6. INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR	32

PREAMBULE : OBJET DE LA MODIFICATION ET JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE ADOPTEE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de GRISY SUISNES a été approuvé par délibération du 2 mars 2010. Il a ensuite été modifié le 4 septembre 2012 puis le 29 avril 2014. Enfin, une modification simplifiée du PLU a été approuvée le 10 janvier 2017.

Depuis, la Municipalité de Grisy-Suisnes a souhaité modifier à nouveau son Plan Local d'Urbanisme (PLU) dans l'objectif d'ouvrir à l'urbanisation deux zones 2AU.

La commune mène en parallèle la révision générale de son PLU, qui a été prescrite par délibération du 11 décembre 2012.

La présente modification porte donc sur :

- le règlement du PLU, avec la création d'un corps de règles pour les deux nouvelles zones à urbaniser intitulées AUa et AUb.
- le plan de zonage avec la création des deux zones à urbaniser AUa et AUb en lieu et place des anciennes zones 2AU.
- le document des orientations d'aménagement et de programmation avec la création d'une OAP sur les deux secteurs concernés

Les dispositions de la modification visent à ouvrir à l'urbanisation des zones à Urbaniser (2AU) prévues dans le P.L.U.

Elles n'ont donc aucune incidence sur les orientations du PADD, puisqu'elles en constituent une mise en œuvre.

Cette procédure de modification respecte donc l'article L.153-31 du code de l'urbanisme.

En effet la modification envisagée :

- Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables,
- Ne réduit pas un espace boisé classé,
- Ne réduit pas une zone agricole ni une zone naturelle et forestière,
- Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Le dossier de modification du PLU comporte donc les pièces suivantes :

- le rapport de présentation de la modification (présent document),
- le règlement modifié,
- les orientations d'aménagement et de programmation modifiées,
- le plan de zonage modifié.

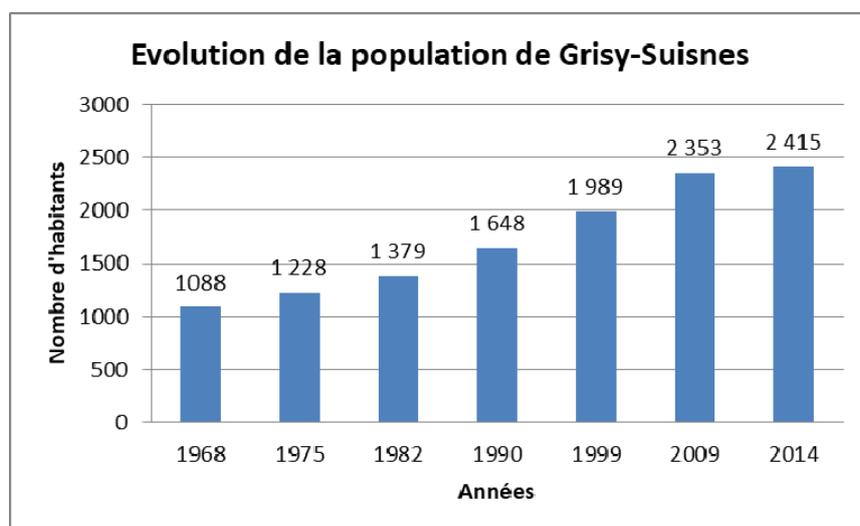
Les autres pièces du dossier de PLU restent inchangées.

1. DIAGNOSTIC, BESOINS ET ENJEUX : DEMOGRAPHIE, PARC IMMOBILIER ET EQUIPEMENTS

Afin d'identifier les enjeux et besoins de la commune en matière de démographie, de logement et d'équipements, un diagnostic de l'état actuel de Grisy-Suisnes en la matière est nécessaire. Les données de ce chapitre sont issues des données INSEE disponibles en 2017, à savoir les données de 2014.

a. Démographie

Une croissance de population qui ralentit fortement depuis 2009

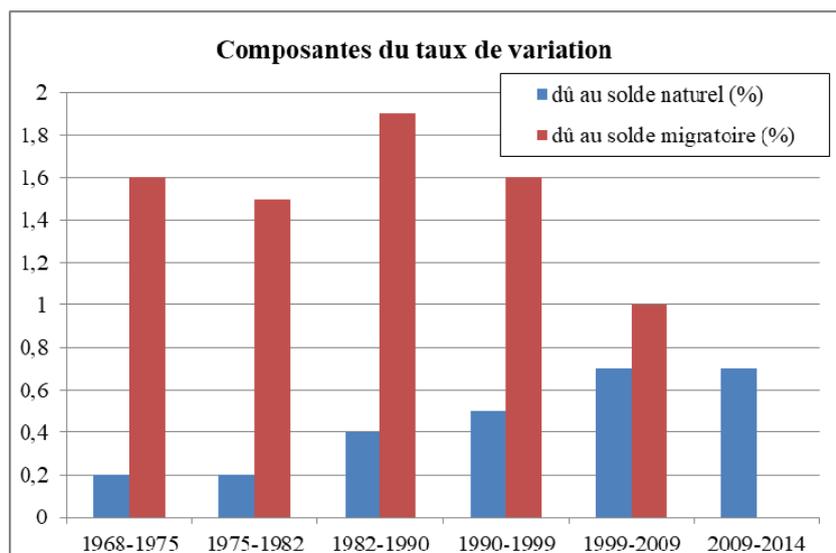


Années	Nombre d'habitants	Variation de pop.	Taux d'accroiss. annuel
1968	1088		
1975	1 228	140	1,74%
1982	1 379	151	1,67%
1990	1 648	269	2,25%
1999	1 989	341	2,11%
2009	2 353	364	1,69%
2014	2 415	62	0,52%

On recense 2415 habitants sur la commune en 2014 (population légale INSEE 2017). Grisy Suisnes a connu les plus forts accroissements démographiques entre 1982 et 1999 (+ de 2 % d'accroissement annuel moyen).

Entre 2009 et 2014, on observe un fort ralentissement de la croissance démographique (+ 62 habitants soit + 0,5 % d'accroissement annuel moyen).

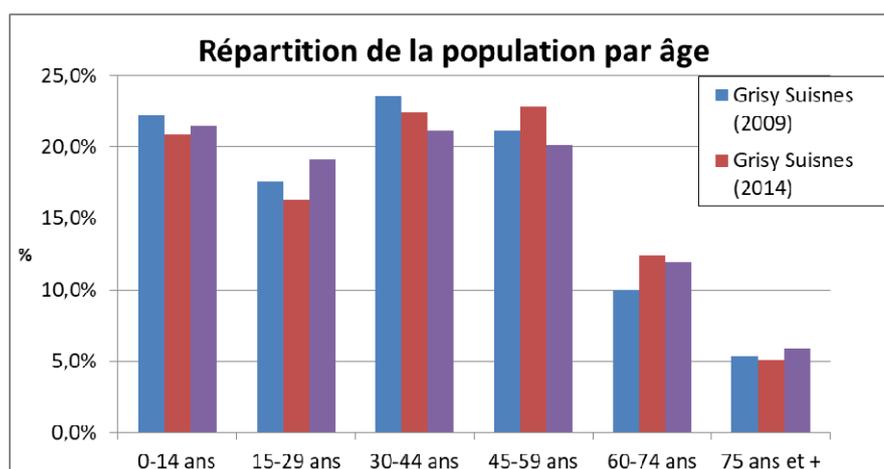
Un solde migratoire négatif depuis 2009



	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2009	2009-2014
Taux de natalité ‰	14,4	12,8	11,3	12,6	13,5	12
Taux de mortalité ‰	12,4	10,8	7,6	7,1	6,5	5,4
Taux var annuel (%)	1,8	1,7	2,3	2,1	1,7	0,5
dont :						
dû au solde nat (%)	0,2	0,2	0,4	0,5	0,7	0,7
dû au solde mig (%)	1,6	1,5	1,9	1,6	1	-0,1

L'accroissement de population est principalement dû au solde migratoire jusqu'en 2009. En revanche, la croissance démographique est uniquement due au solde naturel entre 2009 et 2014.

Une population qui subit un vieillissement entre 2009 et 2014



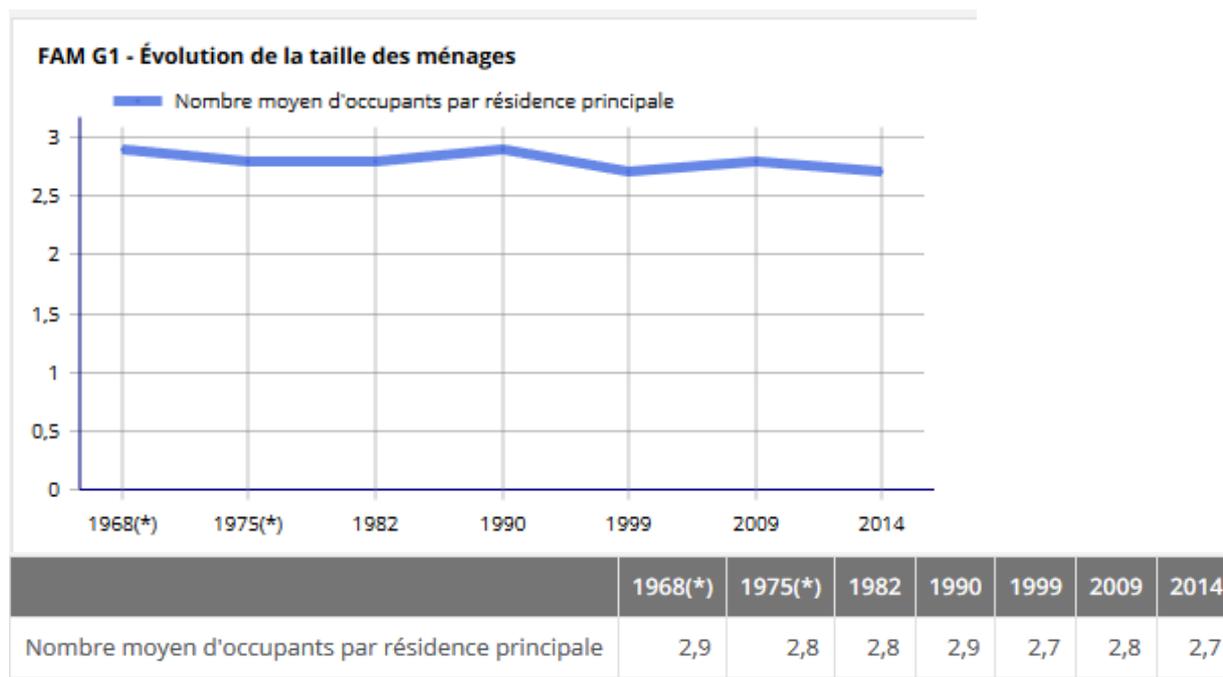
En 2009, la population de Grisy est plus jeune que dans le département, comme le montre l'indice de jeunesse, calculé en divisant la population des moins de 20 ans par la population des plus de 60 ans.

	Grisy Suisnes		Seine et Marne
	2009	2014	2014
Moins de 20 ans	693	659	382267
Plus de 60 ans	361	423	251136
Indice de jeunesse	1,92	1,56	1,52

Cet indice voisinait 1,9 en 2009, et il a baissé à 1,56 en 2014, pour ainsi devenir comparable à celui du Département.

Entre 2009 et 2014, on constate un vieillissement de la population sur la commune.

Une taille des ménages en baisse depuis 2009



La taille des ménages est fluctuante sur la commune depuis 1968, oscillant entre 2,9 et 2,8 personnes par ménage. Depuis 2009 elle a baissé pour atteindre 2,7 personnes en 2014.

Cette moyenne reste importante par rapport à la moyenne nationale (2,2 en 2015). Le vieillissement de la population ainsi que la tendance nationale au desserrement des ménages laissent à penser que la taille des ménages pourrait encore baisser à l'avenir.

	Nombre de ménages			
	2014	%	2009	%
Ensemble	859	100	840	100
Ménages d'une personne	184	21,4	152	18,1
Autres ménages sans famille	8	1	33	3,9
Ménages avec famille(s) dont la famille principale est :	667	77,6	655	77,9
un couple sans enfant	237	27,6	202	24
un couple avec enfant(s)	368	42,9	358	42,6
une famille monoparentale	61	7,1	95	11,3

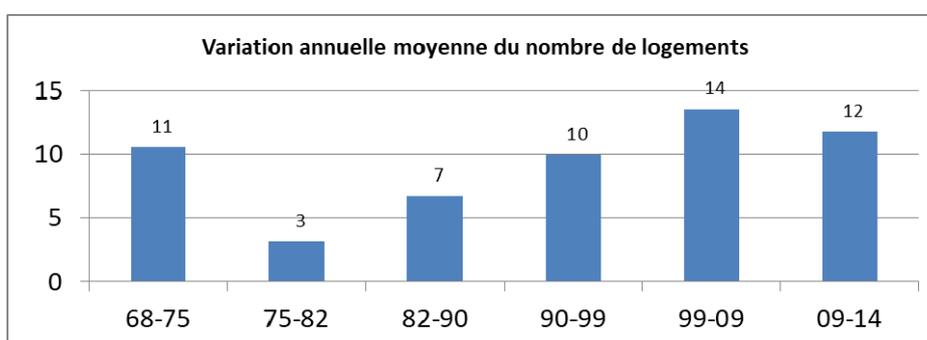
En 2014, la commune compte 859 ménages, dont 77,6 % de familles. Ce taux était similaire en 2009.

Cependant, en 2014 plus de 20 % des foyers sont occupés par des personnes seules, contre 18 % en 2009. Cela traduit un besoin d'une diversité de typologie et de taille de logements : grands logements pour les familles et notamment les familles recomposées, et plus petits logements pour les personnes seules (jeunes, personnes âgées,...).

b. Parc immobilier

Un rythme de création de logements qui s'accroît depuis 1990

	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014
Ensemble de logements	528	602	624	678	768	904	963
Variation totale	/	74	22	54	90	136	59
Variation annuelle moyenne	/	11	3	7	10	14	12



Le rythme de création de logements sur la commune est devenu plus important depuis les années 1990. Plus de 10 logements nouveaux sont créés en moyenne par an.

Une baisse globale des logements inoccupés au profit des résidences principales

	1975		1982		1990		1999		2008		2014	
	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%
Ensemble	602	100,0 %	624	100,0 %	678	100,0 %	768	100,0 %	904	100,1 %	963	100,0 %
Résidences principales	429	71,3%	468	75,0%	563	83,0%	689	89,7%	839	92,8%	863	89,6%
Résidences secondaires et logements occasionnels	126	20,9%	103	16,5%	71	10,5%	38	4,9%	29	3,2%	26	2,7%
Logements vacants	47	7,8%	53	8,5%	44	6,5%	41	5,3%	37	4,1%	74	7,7%

*NB : le taux de vacance indiqué par l'INSEE en 2014 paraît surdimensionné. La Municipalité n'a pas constaté de progression aussi importante de la vacance sur son territoire depuis 2009 (+37 logements). Les chiffres et les taux indiqués pour 2014 sont donc à **prendre avec précaution**. Cela pourrait être dû à des logements construits mais non encore occupés, ou à une erreur de l'INSEE.*

On observe depuis 1975 une diminution globale des logements inoccupés (logements vacants et résidences secondaires) au profit des résidences principales (71 % de RP en 1975 contre 92,8 % en 2008). Cela traduit une certaine pression foncière sur la commune.

En particulier, le taux de résidences secondaires est en forte baisse ce qui confirme la pression foncière : ces résidences ont été transformées en résidences principales.

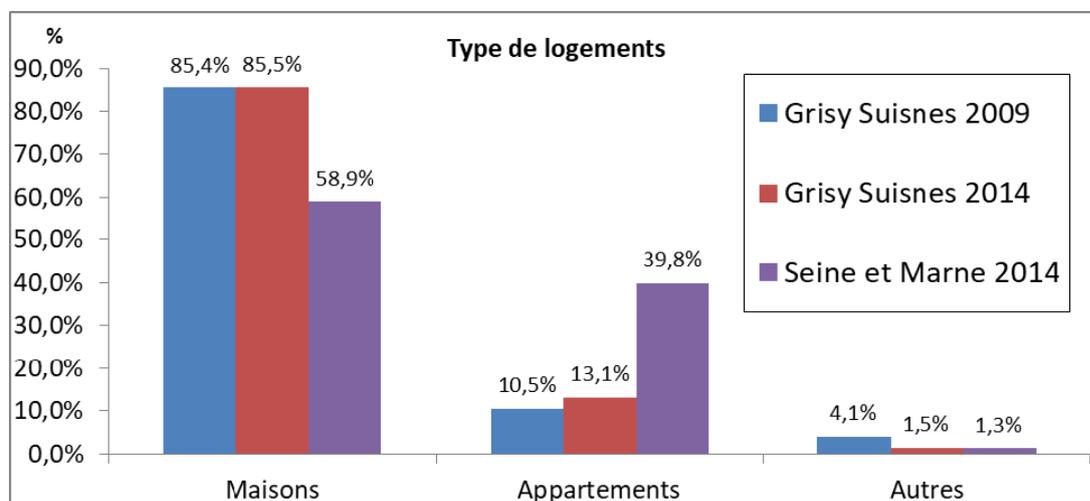
Un bon niveau de confort des logements

Confort des résidences principales à Grisy Suisnes				
	2014	%	2009	%
Ensemble	863	100	839	100
Salle de bain avec baignoire ou douche	838	97	789	94,1

On relève en 2014 un bon niveau de confort des logements (97 % avec salle de bain) et un taux en forte progression depuis 2009.

Cela conforte l'idée que le fort taux de vacance en 2014 n'est pas dû à la vétusté des logements, et qu'au contraire, les logements anciens ont été rénovés pour être loués ou vendus, du fait de la pression foncière s'exerçant sur la commune.

Une prédominance de maisons individuelles mais une tendance à la diversification



On observe une prédominance de maisons individuelles sur la commune (85 % en 2009 et 2014).

Cependant, une **tendance à la diversification** s'opère depuis 2009, avec une progression de la part des appartements (de 10 à 13 %) au profit des « autres ». En effet, sur la dernière décennie, une cinquantaine de logements collectifs ont été créés sur la commune, soit sur du neuf ou soit en reconversion de corps de fermes.

Une prédominance de propriétaires occupants, mais une progression des locataires

Statut d'occupation	Grisy Suisnes	
	2009	2014
Propriétaire	83,8%	81,5%
Locataire	13,4%	16,0%
Logé gratuitement	2,8%	2,5%

On recense 81 % de propriétaires occupants sur la commune en 2014. Ce taux a baissé au profit des locataires dont la part passe de 13 à 16 % entre 2009 et 2014.

On observe ainsi une tendance à la diversification du parc depuis 2009 liée à la construction de logements collectifs et à la réhabilitation d'anciens corps de ferme.

Présence de quelques logements sociaux

Type de logement	Nombre de logements dans cette commune au 01/01/2015	Nombre de demandes de logement en attente dans cette commune au 31/12/2015	Nombre de logements attribués dans cette commune en 2015
Chambre	0	0	0
T1	0	0	0
T2	6	1	0
T3	1	2	0
T4	0	0	0
T5	0	0	0
T6 et plus	0	0	0

Intitulé de l'organisme	Nombre de logements dans cette commune au 01/01/2015	Nombre de logements attribués dans cette commune en 2015
Ateliers pour l'Initiation la Production et l'inse	7	0

* Données issues du répertoire du parc locatif social (article L411-10 du code de la construction et de l'habitation) et du système national d'enregistrement de la demande locative sociale (article L441-2-1 du même code).

La commune compte 7 logements sociaux, soit 0,8 % du parc en 2015. 3 demandes de logements étaient en attente d'attribution au 31/12/2015.

La commune n'est pas soumise à l'obligation liée à l'article 55 de la Loi SRU, modifiée par la Loi ALUR.

Un parc de logement aux tailles variées (48 % de T4 ou moins)

Résidences principales selon le nombre de pièces à Grisy Suisnes				
	2014	%	2009	%
Ensemble	863	100	839	100
1 pièce	30	3,4	42	5
2 pièces	66	7,7	62	7,4
3 pièces	107	12,4	109	13
4 pièces	166	19,2	182	21,7
5 pièces ou plus	494	57,2	444	52,9

57 % des logements de Grisy Suisnes comportent 5 pièces ou plus en 2014. Ce taux a progressé de 4 points depuis 2009.

Toutefois près d'un quart du parc de logements est de plus petite taille (3 pièces ou moins), ce qui demeure assez important pour une commune de cette taille et qui permet de répondre en partie à la demande de personnes seules ou en couple.

c. Equipements❖ Les équipements scolaires**Historique des effectifs scolaires depuis 2010**

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
PRIMAIRE	192	169	170	173	183	199	183	183
MATERNELLE	101	113	106	105	105	101	92	94

La commune de Grisy-Suisnes possède deux groupes scolaires :

- L'École maternelle « La Ruche », comptant 4 classes ouvertes avec 96 élèves pour l'année 2017/2018,
- L'École élémentaire « Champ Fleuri », comptant 8 classes ouvertes avec 182 élèves pour l'année 2017/2018.

Pour l'enseignement secondaire (collèges et lycées), les élèves doivent se rendre dans des communes voisines, à savoir Brie-Comte-Robert, Combs-la-Ville, Melun ou encore Ozoir-la-Ferrière.

Les effectifs des deux groupes scolaires communaux subissent une tendance globale à la baisse ces dernières années, comme le montre le tableau ci-dessus.

Effectifs 2017-2018, moyennes par classe et capacité résiduelle d'accueil

2017-2018	Nb classes occupées	Nb élèves	Nb moyen élève	Moyenne nationale	Réserve /classe	Capacité résiduelle des écoles
Maternelle	4	94	23	30	7	28
Elémentaire	8	182	22	27	5	40
Total	12	276	23		12	68

Les moyennes **nationales** du nombre d'élèves par classe sont de 30 élèves en maternelle et 27 élèves en élémentaire. Le seuil de fermeture de classe est fixé à 20 élèves.

A Grisy-Suisnes, les écoles sont en capacité d'accueillir 68 élèves supplémentaires au sein des classes ouvertes. Le nombre moyen d'élèves se situe en effet autour de 23. A la rentrée 2017, la commune a déjà évité de justesse une fermeture suite à la baisse d'effectifs. Elle souhaite donc accueillir assez rapidement de nouvelles familles sur son territoire pour éviter cela.

Conclusion : besoins et enjeux sur la commune de Grisy Suisnes

L'analyse de la démographie, du parc de logements et des équipements scolaires sur la commune permet de constater les besoins et enjeux suivants.

- Un besoin en terme d'accueil de nouveaux habitants, notamment de jeunes et de familles afin d'enrayer le vieillissement de la population
- La présence d'une pression foncière, démontrée par la baisse globale des logements inoccupés au profit des résidences principales et par l'amélioration du confort du parc de logements (rénovation du parc ancien). Cette pression indique que le potentiel de densification trouve ses limites et justifie de la nécessité d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation.
- Une nécessaire poursuite de la diversification de l'habitat : grâce à de récentes créations de logements locatifs au sein d'immeubles collectifs neufs ou dans le cadre de la reconversion de fermes, une diversification du parc de logements s'est opérée sur la dernière décennie. La commune constate ainsi que la demande en matière de logements collectifs est aujourd'hui satisfaite et que les besoins aujourd'hui se font plutôt sentir en termes de petites maisons de villes, en locatif ou en accession.
- Un besoin d'accueil de nouveaux élèves afin d'éviter une fermeture de classe à la prochaine rentrée. Cela nécessite l'accueil de familles, tournées plutôt vers l'accession ou la location de petites maisons de ville, et d'habitat individuel isolé.

Cette analyse permet donc de justifier de la nécessité pour la commune de Grisy Suisnes d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation, afin de diversifier son parc de logements, d'accueillir de nouvelles population et d'éviter la fermeture d'une classe.

2. COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE DE FRANCE – CAPACITES D'URBANISATION INEXPLOITEES DANS LES ZONES URBANISEES

La révision du PLU n'ayant pas été approuvée avant décembre 2016, il appartient à la commune dans le cadre de la présente modification de démontrer sa compatibilité avec le SDRIF, en particulier en ce qui concerne les objectifs à atteindre en termes de densification.

a. Les objectifs du SDRIF en matière d'augmentation de la densité humaine et de l'habitat

Le SDRIF impose, à l'horizon 2030, une augmentation de :

- 10 % de la densité humaine sur l'espace urbanisé de 2013,
- 10 % de la densité moyenne sur l'espace urbanisé de 2013.

Densité humaine en 2013	Densité humaine à l'horizon 2030 (+10 % par rapport à 2013)	Nbre d'habitants et/ou d'emplois nécessaires pour atteindre l'objectif du SDRIF
18,8	21,6	430

Densité moyenne des espaces d'habitat en 2013	Densité moyenne des espaces d'habitat à l'horizon 2030 (+10 % par rapport à 2013)	Nbre de logements nécessaires pour atteindre l'objectif du SDRIF
7,8	9,0	130

En 2013, la densité humaine est estimée à 18,8 pers/ha selon le référentiel territorial de l'IAURIF. Elle doit donc atteindre 21,6 pers/ha à l'horizon 2030 représentant une augmentation de 430 habitants ou emplois.

En 2013, la densité moyenne des espaces d'habitat est estimée à 7,8 logements/ha selon le référentiel territorial de l'IAURIF. Elle doit donc atteindre 9 logements/ha à l'horizon 2030 représentant une augmentation de 130 logements.

Depuis 2013, selon l'analyse des permis de construire, la commune a autorisé 78 logements à l'intérieur du tissu :

Projets récents ou en cours (2013-2020) - source : PC commune 2013-2017		
		Nbre de RP
2013	Nombre de Résidences Principales	863
Logements autorisés (2013-2017)	2013	12
	2014	15
	2015	15
	2016	22
	2017	14
	Total	78
Total 2018 (estimation)		941

78 logements ont été autorisés sur la commune entre 2013 et 2017, ce qui représente un apport d'environ 210 habitants (en prenant en compte une taille des ménages estimée par l'INSEE à 2,7). Ces logements contribuent à l'atteinte des objectifs de densification fixés par le SDRIF à l'horizon 2030.

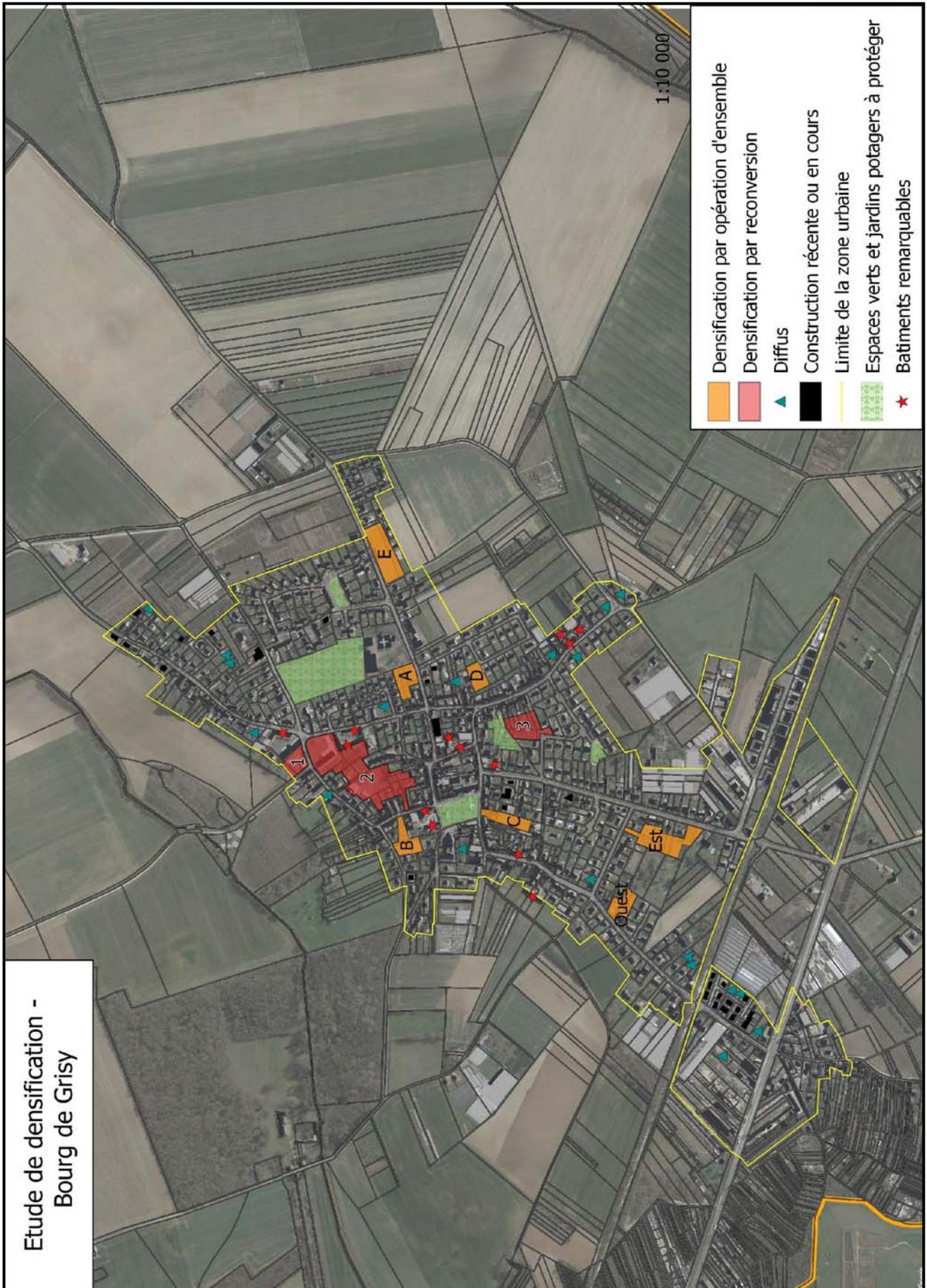
Ainsi, pour être compatible avec le SDRIF, la commune devra encore accueillir 220 habitants ou emplois et construire 52 logements sur l'espace urbanisé existant à l'horizon 2030.

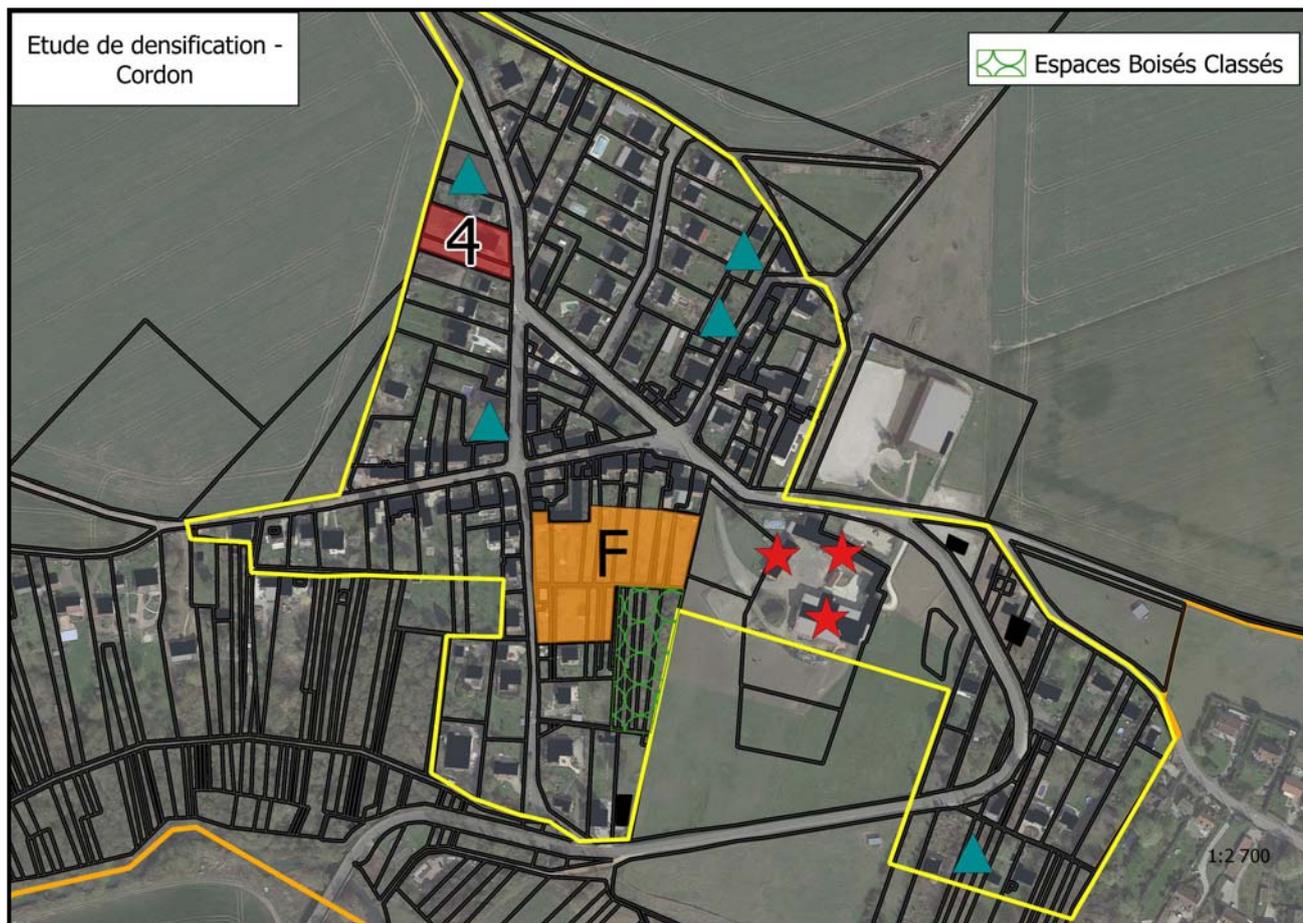
b. Bilan du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis

La capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis présente sur la commune de Grisy-Suisnes a été évaluée selon trois angles :

- Les espaces libres (juxtaposition de parcelles non bâties),
- Les dents creuses et les divisions parcellaires (identifiées par un triangle sur les cartes du potentiel de densification)
- Les opérations de renouvellement urbain sur les espaces en perte de dynamisme.

Sur Grisy-Suisnes, la taille des ménages est de 2,7 personnes/ménage en 2014. Avec la multiplication des familles monoparentales et le vieillissement de la population, il est pris pour hypothèse une diminution de la taille des ménages à savoir 2,6 personnes/ménage à l'horizon 2030.





Etude de densification

Repère sur le plan		Surface (m ²)	Densité (lgt/ha)	Nombre de logements
Opérations d'ensemble	A	2969	35	10
	B	2918	35	10
	C	2792	35	10
	D	2050	35	7
	E	6051	35	21
	F	6230	35	22
	(Gallieni) Ouest	2532	20	5
	(Gallieni) Est	6420	20	13
	Total			98
Reconversion	1 (agricole)	2351	35	8
	2 (agri)	19563	20	39
	3 (agri)	4640	20	9
	4 (école)	1649	20	3
	Total			60
Diffus	Triangles bleus			24
TOTAL				182
Total avec taux de rétention de 50 %				91

Au vu de l'étude de densification, la commune présente un potentiel de construction de 182 logements dont 98 logements par opération d'ensemble, 60 logements par opération de reconversion de sites à vocation d'activité (agricole,...) et 24 logements en diffus.

A l'horizon 2030, on peut estimer que 50 % environ de ces opérations verront le jour, au gré de la libération du foncier nécessaire. Ainsi, 90 logements environ pourraient voir le jour par densification du tissu à l'horizon 2030.

La commune est ainsi en mesure de répondre aux objectifs de densification du SDRIF qui correspondent à la construction de 52 logements et l'apport de 224 habitants à l'horizon 2030. En effet, comme le montre l'étude de densification du territoire, il existe un potentiel de 90 logements sur la commune, représentant un apport d'environ 234 habitants (avec une hypothèse de 2,6 personnes par ménage en 2030).

c. Capacités d'extension offertes par le SDRIF

Le SDRIF quantifie pour les différentes communes leur capacité d'extension. La commune de Grisy-Suisnes fait partie des « bourgs, village-hameau », à ce titre, le SDRIF prévoit une extension possible de 5 %.

L'espace urbanisé existant de Grisy-Suisnes étant de 146,9 ha, la commune peut prévoir une extension de son urbanisation de l'ordre de 7,3 ha après avoir démontré l'atteinte des objectifs de densification.

Depuis 2013, la commune a réalisé une extension de 0,7 ha au sein du hameau de Suisnes.

Les deux zones 2AU ouvertes à l'urbanisation dans le cadre de la présente modification couvrent quant à elles 2,5 ha. Cette modification est donc bien compatible avec le SDRIF qui autorise 7,3 ha d'extension au maximum entre 2013 et 2030.

A noter, dans le cadre de la révision du PLU en cours, la commune envisage la réduction voire la suppression de certaines zones 2AU qui existaient au PLU approuvé. C'est le cas par exemple de la partie Ouest de la zone 2AU Villemain, qui sera reversée en zone agricole.

3. JUSTIFICATION DES PROJETS D'URBANISATION AU REGARD DES BESOINS COMMUNAUX - PROGRAMMATION

a. Les besoins communaux

Le diagnostic ci-avant a mis en exergue un fort ralentissement de la croissance démographique ainsi qu'un vieillissement de la population depuis 2009. Ces éléments entraînent une diminution des effectifs scolaires déjà bien visible sur la commune. En effet, les groupes scolaires communaux présentent un nombre moyen d'élèves par classe relativement faible :

- 23 élèves/classe en moyenne en maternelle,
- 22 élèves/classe en moyenne en élémentaire.

Pour une école maternelle comportant 4 classes, une fermeture de classe peut être envisagée si l'école présente moins de 91 élèves. 96 élèves sont présents au sein de l'école « La Ruche ».

Pour une école élémentaire comportant 8 classes, une fermeture de classe peut être envisagée si l'école présente moins de 170 élèves. 182 élèves sont présents au sein de l'école « Champ Fleuri ».

Ainsi, si les tendances se poursuivent, les écoles vont devoir subir des fermetures de classes.

La commune a donc pour objectif de maintenir l'ensemble des classes ouvertes au sein des équipements scolaires.

Afin de conforter les équipements actuels, l'accueil d'une trentaine d'élèves s'avère nécessaire à l'horizon 2020.

	Etat des lieux - 2017
Nb RP apportant une population supplémentaire (point mort déduit)	927
Nombre d'élèves	276
Ratio communal	0,30

	Modification du PLU – horizon 2020
	2020
Nombre d'élèves supplémentaires	30
Ratio communal élèves/logement	0,3
Nombre de logements nouveaux à prévoir	100

	Nombre d'élèves supplémentaires à accueillir	Nombre d'élèves pouvant être accueillis dans l'école actuelle	Différentiel
Modification du PLU	30	68	38

En 2017, une résidence principale apporte en moyenne 0,30 élève. Ainsi, à l'horizon 2020, 100 résidences principales devront être mises en œuvre pour éviter la fermeture des classes.

La commune doit donc répondre de manière urgente à ce besoin et doit ouvrir à l'urbanisation des terrains disponibles rapidement. La faisabilité des opérations identifiées au sein de l'espace urbanisé existant au chapitre 2.b. est trop incertaine pour répondre à ce besoin immédiat (volonté du propriétaire, typologie de l'habitat...).

Avec cet apport de 30 élèves supplémentaires, les écoles conserveraient une capacité d'accueil résiduelle de 38 élèves permettant encore d'envisager un développement démographique à plus long terme.

b. L'objectif démographique

- Calcul du point mort

	2009-2013	2014-2020
Evolution des logements inoccupés (1)	0	-6
Taille moyenne des ménages	2,8 - 2,7	2,65
Desserrement (2)	32	48
Seuil de stabilité (3)	32	42

Le tableau ci-dessus indique qu'entre 2009 et 2013, 32 logements n'ont pas apporté de population supplémentaire, du fait du desserrement de 2,8 à 2,7 personnes /ménage.

En estimant une baisse de 6 logements inoccupés et une taille des ménages baissant encore de 0,05 pour atteindre 2,65 personnes /ménage en 2020, on peut raisonnablement penser que le point mort atteint 42 logements n'apportant pas de population supplémentaire entre 2014 et 2020.

➤ Programmation de logements en fonction des besoins scolaires

	Référence	Programmation	Modification du PLU
	2013 -2014		2014-2020
Population	2415	Besoin en logements pour maintenir les effectifs scolaires	100
		Taille des ménages	2,65
		Variation démographique	265
		Population à terme	2680
		Point mort	42
		Total du besoin en logements en tenant compte du point mort	142
Parc de Résidences Principales	863	Parc de RP à terme	1005

Ainsi, en prenant en compte un point mort de 42 logements, 142 logements devront être mis en œuvre pour éviter une fermeture de classe. Cela portera la population à 2680 habitants environ à l'horizon de 2020.

c. La programmation des logements dans le cadre de la modification

		Nbre de RP	surface (m ²)	densité (lgts/ha)
2013	Nombre de RP	863		
Logements autorisés (2013-2017)	2013	12	diffus	
	2014	15	diffus	
	2015	15	diffus	
	2016	22	diffus	
	2017	14	diffus	
	Total	78		
Total 2018 (estimation)		941		
Projets (extension)	Villemain	34	8700	39
	Gallieni Sud	18	11000	16
	Gallieni Nord	9	5000	18
	Total	61		
Densification 2019-2020		3		
Total logements nouveaux entre 2013 et 2020		142		
Total 2020 (estimation)		993		

En 2018, le nombre de résidences principales est estimé à 941 en prenant en compte les logements autorisés sur la commune depuis 2013. Ces logements contribuent à l'objectif fixé par la commune.

Entre 2018 et 2020, 61 logements pourront être mis en œuvre par l'urbanisation des secteurs « Villemain » et « Gallieni » et l'apport de logements via des opérations de densification est estimé à 3 logements.

Ainsi, sur la période 2013-2020, la commune présenterait 142 logements supplémentaires répondant ainsi aux besoins communaux afin de faire progresser les effectifs scolaires et d'éviter une fermeture de classe.

4. FAISABILITE OPERATIONNELLE DES PROJETS ENVISAGES

La faisabilité opérationnelle des projets est étudiée depuis novembre 2015, au moment où ils ont émergé sur des deux espaces concernés par la présente procédure de modification.

Une étude de la capacité des équipements publics menée par la commune a d'ailleurs conduit à l'instauration d'une taxe d'aménagement supérieure à 5% par délibération motivée du conseil municipal, afin de financer l'adaptation des équipements publics au développement envisagé (réseaux, voirie, équipements scolaires).

La commune est d'ores et déjà en relation avec des porteurs de projet sur les deux opérations. Des projets d'aménagement lui ont déjà été transmis, et la commune a déjà travaillé avec les personnes concernées en vue de les faire évoluer dans un sens propice à l'intérêt général de la commune.

Aujourd'hui, il ne manque plus que l'adoption de la modification du PLU pour que les deux projets puissent voir le jour, après avoir été acceptés par la commune.

Ci-après sont rappelées brièvement les grandes lignes des projets et une analyse des équipements à proximité est également présentée.

a. OPÉRATION VILLEMMAIN



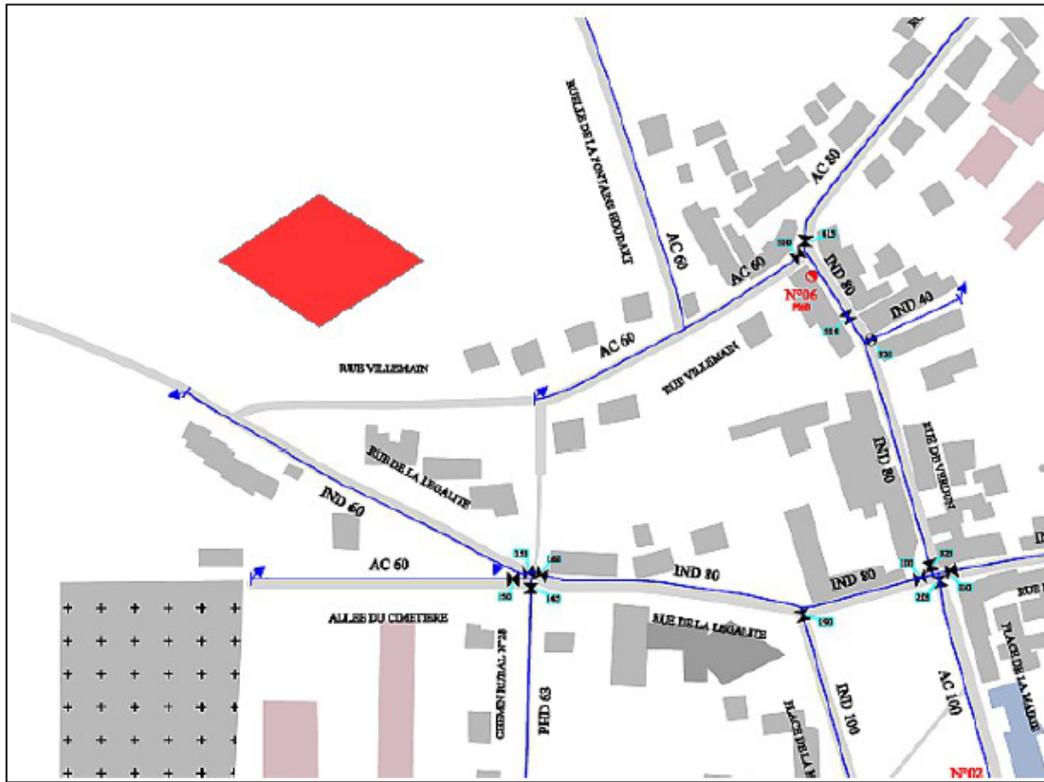
Pour rappel, le projet pressenti sur la zone de la rue de Villemmain prévoit :

- 2 collectifs de 10 logements en duplex chacun,
- 13 maisons individuelles
- 1 lot à bâtir pour une maison individuelle

Soit au total 34 logements

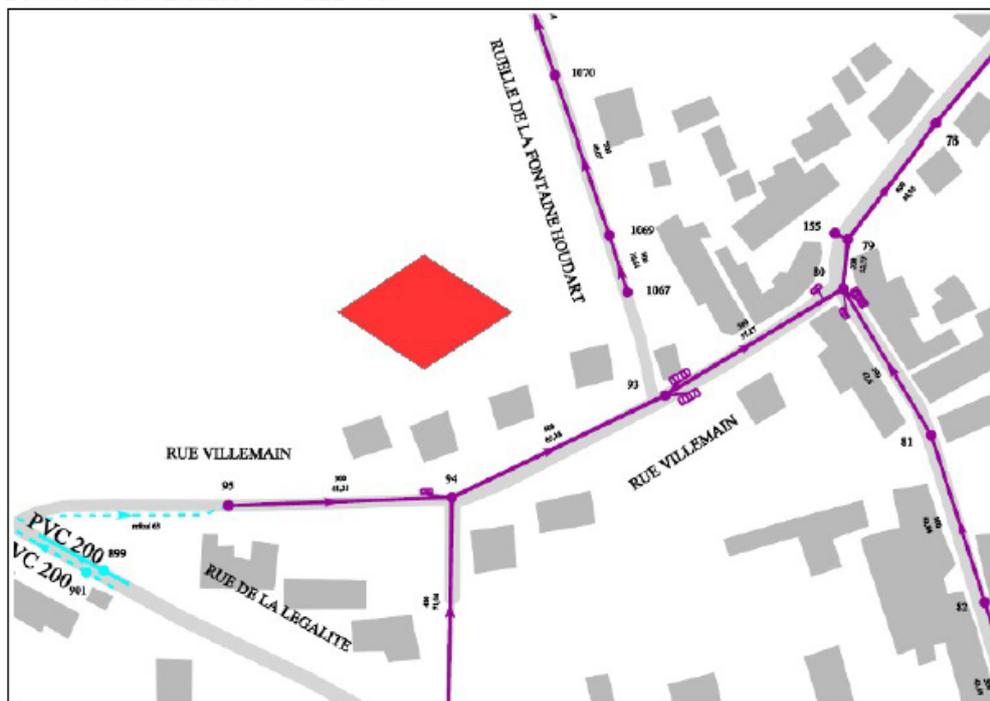
En prenant pour hypothèse une taille des ménages de 2,65, on peut estimer que ces logements amèneront une population nouvelle de **90 personnes environ** (sans tenir compte du point mort).

L'ALIMENTATION EAU POTABLE



Le terrain est desservi par deux canalisations publiques d'alimentation eau potable de 60, à chaque extrémité du terrain. De ce fait un bouclage peut aisément être réalisé. Une borne incendie existe à 150 m environ.

L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF



Le terrain est desservi par une canalisation unitaire (recevant à la fois les eaux usées et les eaux pluviales) de diamètre 300 mm à l'Ouest et une canalisation de diamètre 500 mm à l'Est. La pente y est de presque 1 m sur environ 300 m (3%) donc ne pose aucune difficulté d'écoulement.

LA DESSERTE ÉLECTRIQUE

La position de l'opération en limite d'urbanisation est susceptible de devoir connaître un renforcement du réseau. Une part de la taxe d'aménagement sera dévolue à ce renforcement si besoin.

LA VOIRIE

La voie au droit du terrain (rue de Villemain) est une voie publique permettant le passage de deux files de véhicules. Elle dispose également de deux trottoirs. En revanche, la ruelle de la Fontaine Houdard n'est pas dimensionnée pour recevoir un trafic important. Aussi, les OAP réalisées dans le cadre de la modification du PLU imposent le traitement urbain de cette voirie, ainsi qu'un principe de sens unique pour ne pas surcharger cette voie étroite.

Au-delà de la partie au droit du terrain, la rue de Villemain ne comprend pas d'accotements et doit être aménagée. Un secteur dans lequel la Taxe d'aménagement a été augmentée à 15%, a été délibéré pour assurer le financement des travaux de voirie qui permettront une bonne desserte du site (notamment aménagement du carrefour avec la rue du Mesnil).

Par ailleurs ce site étant à proximité du centre-village, les liaisons piétonnes vers les commerces, services et les équipements seront aisées.



LES ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES ET PARA-SCOLAIRES

La population induite par les nouvelles opérations devra permettre de maintenir le nombre de classes ouvertes dans les écoles, puisqu'en effet actuellement les classes comptent en moyenne 23 enfants au lieu de 28,5 selon les moyennes nationales.

Les écoles sont ainsi en mesure d'accueillir encore 68 nouveaux élèves, ce qui est suffisant au regard de l'objectif démographique envisagé. En effet 30 élèves supplémentaires au total sont escomptés (voir calculs de la programmation ci-avant).

b. OPÉRATION GALLIENI



La zone d'urbanisation dite « Gallieni » couvre en fait une partie d'un cœur d'îlot bordé par la rue du Maréchal Gallieni, la rue Jean Nicot et l'avenue du Maréchal Joffre. Le sud est limité par une voie piétonne dite « chemin des Roses »).

Ce cœur d'îlot est composé de nombreuses parcelles appartenant à plusieurs propriétaires. Idéalement, l'opération devait se réaliser dans le cadre d'une opération d'ensemble, mais après de nombreuses tentatives, la commune a dû renoncer à ce projet car certains propriétaires ne souhaitaient pas vendre leurs terrains dans les conditions posées par la Municipalité en vue de répondre à l'intérêt général.

Une réunion avec les services de la DDT a même eu lieu afin de tenter une conciliation, mais sans succès. Il a donc été établi, en concertation avec les services de l'Etat, que deux secteurs seraient ouverts à l'urbanisation, mais tout en envisageant l'aménagement de manière globale pour l'avenir.

C'est pourquoi une OAP portant sur ces deux secteurs a été établie, mais elle indique également les principes d'aménagement futurs, afin de ménager des possibilités de liaisons viaires ultérieures.

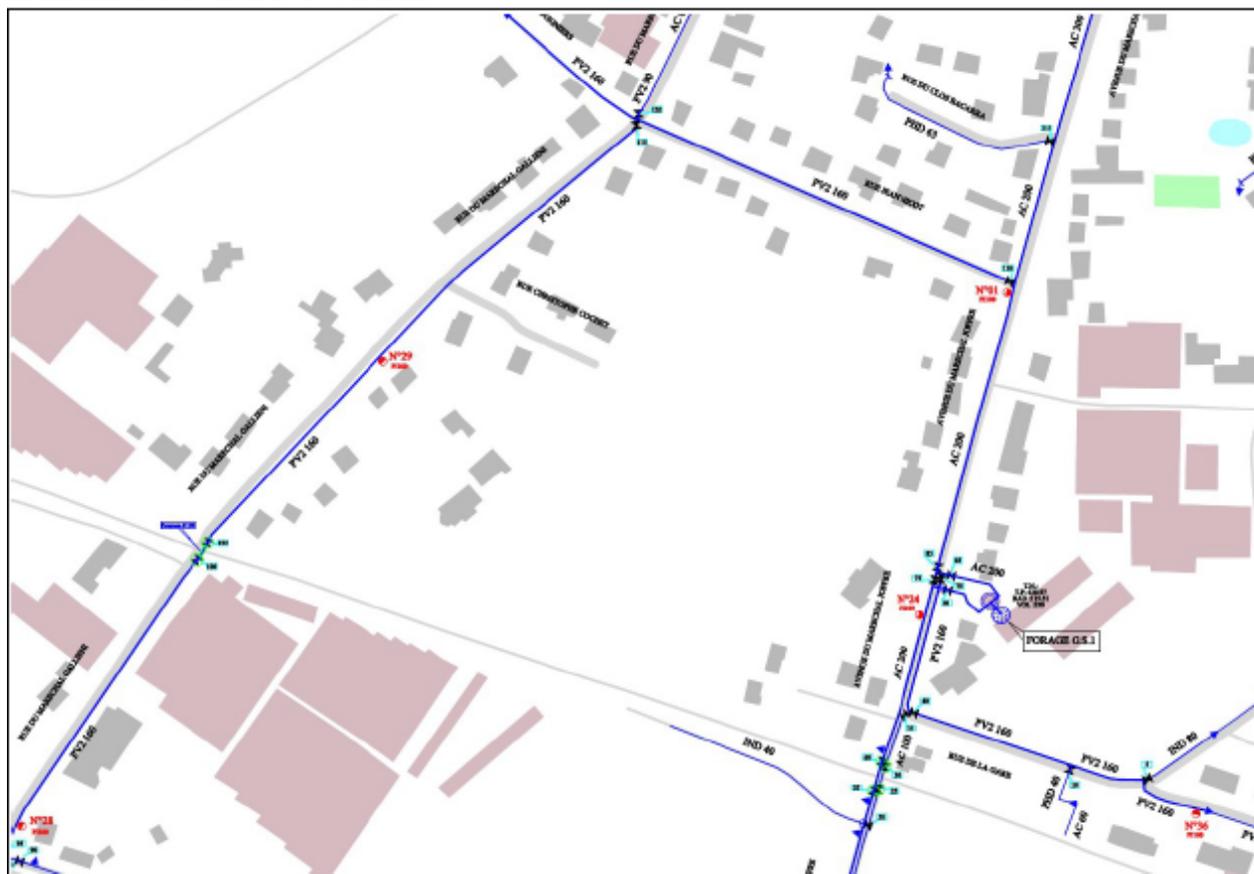
Sur le projet « Gallieni Nord et Sud» sont prévus :

- 13 + 9 lots à bâtir pour des maisons individuelles
- 1 lot d'environ 1500 m² devant accueillir soit des maisons de ville, soit un ou deux petits collectifs, il y aura au minimum 5 logements

Soit un total de 27 logements minimum.

En prenant pour hypothèse une taille des ménages de 2,65, on peut estimer que ces logements amèneront une population nouvelle de **70 personnes environ** (sans tenir compte du point mort).

L'ALIMENTATION EAU POTABLE



Même si le cœur d'îlot n'est pas irrigué, l'îlot est bordé d'un réseau d'alimentation en eau potable très largement dimensionné. Des bornes incendies sont réparties autour de l'îlot. L'eau potable est de la compétence de la communauté de communes et des travaux ont été réalisés en 2014 pour assurer la connexion et les bouclages sur les deux forages de la communauté de communes qui sont à Coubert et à Lissy.

L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF



Même si le cœur d'îlot n'est pas irrigué, l'îlot est bordé d'un réseau séparatif. Celui-ci s'écoule gravitairement en sens inverse horaire, c'est à dire partant du Sud-Est, remontant vers le Nord, puis redescendant vers le Sud-Ouest.

Le réseau eau usée est de diamètre 200 mm en pourtour de la zone. Le réseau eaux pluviales est de diamètre 300 mm rue du maréchal Joffre puis de diamètre 400 mm.

Ces réseaux sont donc largement suffisants pour accueillir les eaux des opérations successives.

LA DESSERTE ÉLECTRIQUE

La position de l'opération en centre bourg assure une desserte électrique. Toutefois en cas de saturation d'un poste transformateur, la commune assurera le renforcement, une augmentation de la taxe d'aménagement votée en novembre 2015 permettant dans assumer le cas échéant la charge financière.

LA VOIRIE

Les dessertes sont très largement dimensionnées. Elles intègrent une liaison douce de chaque côté.



Au sein de l'opération, les voiries devront être réalisées par les opérateurs conformément aux orientations et de programmation établies dans le cadre de la modification du PLU. Ces voies devront assurer une fluidité du trafic en privilégiant à terme des rues traversantes aux impasses. Pour ce faire, les liaisons futures devront être ménagées dans le cadre de l'aménagement des premières opérations.



LES ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES ET PARA-SCOLAIRES

La population induite par les nouvelles opérations devra permettre de maintenir le nombre de classes ouvertes dans les écoles, puisqu'en effet actuellement les classes comptent en moyenne 23 enfants au lieu de 28,5 selon les moyennes nationales.

Les écoles sont ainsi en mesure d'accueillir encore 68 nouveaux élèves, ce qui est suffisant au regard de l'objectif démographique envisagé. En effet 30 élèves supplémentaires au total sont escomptés (voir calculs de la programmation ci-avant).

5. JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION APPORTÉE AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, AU RÉGLEMENT ET AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

a. CREATION D'OAP

La Loi Engagement national pour l'environnement, dite loi Grenelle, a rendu obligatoire la pièce des Orientations d'Aménagement et de Programmation et en a précisé le contenu. Parallèlement, la commune souhaite permettre à court terme l'urbanisation des secteurs « Villemain » et « Gallieni » tout en encadrant leur mise en œuvre afin d'y réaliser un aménagement cohérent et une programmation de logements répondant aux besoins communaux.

Ces OAP ont ainsi été réalisées afin de définir une programmation de logements sur les deux sites concernés ainsi que des prescriptions visant à conserver une cohérence architecturale et urbaine avec les constructions existantes, favoriser la biodiversité, préserver la qualité des paysages et assurer un bon fonctionnement urbain sur chacun des secteurs.

Elles ont notamment pour conséquence de favoriser la diversification du parc de logements sur la commune, notamment sur le secteur « Gallieni », en prévoyant la réalisation de logements collectifs. Néanmoins, une majorité de logements individuels y est prévu afin d'accueillir de nouvelles familles et ainsi de répondre aux besoins communaux.

Typologie des logements : une poursuite de la diversification du parc

Sur le secteur « Villemain » sont prévus :

- 2 collectifs de 10 logements en duplex chacun,
- 13 maisons individuelles
- 1 lot à bâtir pour une maison individuelle

Soit au total 34 logements

Sur le projet « Gallieni Nord et Sud » :

- 13 + 9 lots à bâtir pour des maisons individuelles
- 1 lot d'environ 1500 m² devant accueillir soit des maisons de ville, soit un ou deux petits collectifs, il y aura au minimum 5 logements

Soit un total de 27 logements minimum

Les OAP visent également une optimisation du foncier en imposant des densités suffisantes : respectivement entre 35 et 40 logements/ha pour le secteur « Villemain » et entre 15 et 20 logements/ha pour le secteur « Gallieni » alors que la densité moyenne des espaces d'habitat actuelle sur la commune est estimée à seulement 7,8 logements/ha en 2013. L'objectif est aussi d'imposer un nombre maximal de logements à réaliser, afin de préserver le site et en restant cohérent avec l'objectif démographique communal (définition d'une fourchette de logements réalisables sur chaque opération).

Enfin l'OAP du secteur « Gallieni » vise l'amélioration de la compacité du tissu urbain puisque ce secteur est ceinturé par des constructions existantes. Ces secteurs étant par

définition actuellement occupés par des espaces naturels et agricoles, diverses orientations ont été imposées afin de maintenir une certaine biodiversité sur ces espaces.

Enfin des orientations ont été définies afin de prendre en compte le développement durable, notamment son volet environnemental, lors de l'urbanisation des secteurs.

b. JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION DU REGLEMENT ET DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Sont présentées et justifiées ci-après les modifications de règlement et de zonage par rapport au PLU en vigueur.

Modifications apportées aux documents graphiques

Elles consistent en la création d'un secteur 1AUA sur le secteur Villemain et d'un secteur 1AUB sur le secteur Gallieni, en lieu et place d'une partie des zones 2AU qui existaient dans ces secteurs sur les documents graphiques au PLU approuvé. Comme indiqué p.21, seule une partie des zones 2AU est ouverte à l'urbanisation, en fonction de la volonté des propriétaires de réaliser des opérations sur leur terrain, et afin de permettre une urbanisation rapide, eu égard au besoin urgent d'élèves dans l'école communale.

De plus, le périmètre de la zone 1AUB est légèrement modifié par rapport à celui de la zone 2AU afin d'intégrer au périmètre d'aménagement un terrain permettant l'accès à la rue du Maréchal Gallieni. Ce terrain était, au PLU approuvé, couvert par un emplacement réservé créé dans le même objectif.

Modifications apportées aux dispositions générales

La modification vise donc à rendre urbanisable les parties de zone d'urbanisation différées (zones 2AU) qui peuvent aisément être desservies par les réseaux.

Tout d'abord, il est inséré un chapitre fixant les modalités d'application qui seront applicables à ces deux zones AUA et AUB, de façon à lever les ambiguïtés sur des termes ou des façons d'interpréter la règle.

Elles définissent ce que sous-tendent ces termes :

☐ les voies et emprises publiques sont des espaces comprenant toutes les composantes de l'espace collectif destiné à la circulation, qu'il soit public ou privé, et permettant la circulation et le stationnement des véhicules en sécurité. Est ainsi clarifiée la portée de l'intitulé de l'article 6 qui régit « l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques »

☐ les baies doivent permettre au sens du PLU, de voir l'extérieur et notamment les fonds voisins ou les espaces collectifs. C'est la raison pour laquelle au deçà d'une pente à 45°, l'ouverture n'offrant plus qu'une vue sur le ciel ou la cime des arbres, elle ne sera pas comprise comme une baie.

☐ Les parties enterrées qui ne participent pas à l'organisation du tissu urbain ne sont donc pas soumises aux dispositions des articles 6, 7 et 8.

Justification du règlement créé sur les nouvelles zones 1AUA et 1AUB

L'introduction de chaque zone précise explicitement les modalités d'application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme. Dans le secteur 1AUA, les règles édictées par le P.L.U. sont applicables au projet pris dans son ensemble. En effet, il s'agit d'un projet d'ensemble comprenant une densité de logements assez importante, l'objectif est donc de laisser plus de souplesse dans l'application du règlement.

Dans la zone 1AUB, les deux secteurs étant davantage contraints de par leur configuration et leurs possibilités de desserte (impasses dans un premier temps), il est envisagé une densité plus faible (entre 15 et 20 logements/ha). Cela correspond à un tissu plus pavillonnaire, auquel les règles du PLU doivent s'appliquer à la parcelle.

Articles 1 et 2 - Destinations

Les zones deux sont dévolues à l'habitat et de ce fait y sont exclues les destinations qui sont d'une part susceptibles d'engendrer des nuisances ou qui ont plutôt vocation à s'installer en centre bourg (commerces).

Afin de prendre en compte le sous-sol particulièrement marneux et la présence de sources, le règlement de la zone AUA (Villemain, particulièrement concerné) interdit les constructions en sous-sol. De ce fait l'équilibre hydrographique des sols ne sera pas perturbé.

Article 3 – Voies et accès

Les aménagements doivent conduire à la création de voiries répondant aux exigences de circulation des véhicules des habitants mais aussi à la sécurité des piétons et des personnes à mobilité réduite. Le ramassage des ordures ménagères doit être conçu dès la conception de l'opération ou de la construction de manière à limiter le dépôt des containers sur la voie publique.

Article 4 – Desserte par les réseaux publics

Cet article est identique à celui prévu sur le reste du bourg.

Article 6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Afin de faciliter le stationnement devant les constructions et d'inciter à la création d'espaces plantés entre la construction et la voie, il est préconisé un recul d'au moins 5 m des constructions.

Dans la zone AUB, afin de conserver un caractère pavillonnaire similaire aux constructions limitrophes, une bande d'implantation de 5 à 25 m est imposée.

Article 7 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Afin d'assurer une homogénéité entre la zone AUB et le reste du quartier, l'implantation en limite séparative n'est possible que sur un seul côté.

Afin de favoriser la densité sur le secteur Villemain où sont prévues des maisons de ville, l'implantation sur les deux limites séparatives est possible.

Toutefois, l'implantation en limite avec la zone UB n'est pas autorisée, afin de préserver les propriétés riveraines.

Article 8 – Implantation des constructions sur une même propriété

Dans les deux zones, la distance entre deux constructions principales non accolées est de 4 m. Il s'agit de laisser de la souplesse, mais d'éviter les délaisés trop étroits et non fonctionnels en cas de non contiguïté.

Article 9 – Emprise au sol des constructions

Dans les deux zones l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40%. Il s'agit de maintenir des espaces non bâtis favorisant l'infiltration des eaux de pluie et la biodiversité urbaine.

Article 10 – Hauteur des constructions

Dans les deux zones, une hauteur maximale est fixée en cohérence avec le bâti existant sur la commune afin d'intégrer au mieux les futures constructions dans le paysage.

Article 11 – Aspect des constructions et aménagement de leurs abords

Dans les deux zones, des règles sont définies en termes d'aspect des toitures, façades, ouvertures, etc...afin que le futur bâti revête une qualité architecturale respectueuse du village et que les clôtures favorisent la qualité urbaine du quartier (en particulier la perception depuis les espaces publics).

Article 12 – Stationnement

Des normes de stationnement sont imposées afin que les véhicules de toute nature puissent être accueillis au sein des parcelles et des opérations (places visiteurs) sans entraver la sécurité et le bon fonctionnement urbain du village.

Conformément au PDUIF, il est imposé dans certains cas de permettre la recharge des véhicules électriques et par ailleurs, des normes sont créées concernant le stationnement des vélos et le rangement des poussettes.

Article 13 –Espaces libres – plantations – coefficient de biotope

Afin de favoriser la biodiversité urbaine et le paysagement des quartiers, les aires de stationnement et les voies doivent être plantés. En outre, dans le secteur 1AUB, de densité moindre, les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 40% de leur superficie et à raison d'un arbre à haute tige au moins par 200 m² de cette surface.

Article 15 –Performances énergétiques et environnementales

Des dispositions sont édictées en vue de favoriser la récupération et la réutilisation des eaux de pluie.

Les dispositifs de production d'énergie et les pompes à chaleur sont autorisés mais encadrés afin de ne pas produire des nuisances vis-à-vis des habitations proches.

Article 16 –Communications électroniques

En vue de favoriser les communications électroniques sur le territoire communal, le règlement impose que des fourreaux doivent être apposés sous la voirie pour recevoir un réseau câblé de télécommunication le cas échéant.

6. INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

Les modifications apportées au PLU concernent le zonage, le règlement et la création d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur deux zones ouvertes à l'urbanisation.

Les deux zones concernées sont actuellement à vocation agricole ou naturelle, de sorte qu'il résulte de l'ouverture à l'urbanisation une consommation d'espace. Cependant, la localisation de ces secteurs au sein ou à proximité immédiate d'habitations rendait difficile leur utilisation à des fins agricoles.

De plus, les OAP encadrant l'aménagement des deux zones vont dans le sens de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement. La création d'OAP vise en effet une intégration optimale des projets dans leur environnement et la préservation du patrimoine bâti du village. La réalisation d'aménagements paysagers aux abords des voies et en franges urbaines permettra de favoriser la biodiversité urbaine et les continuités écologiques.

Il s'agit également d'encadrer le nombre de logements qui sera réalisé, afin de ne pas accroître de manière trop importante les flux de véhicules sur le village, qui est peu desservi par les transports en commun. Pour autant, une optimisation du foncier est recherchée, et c'est pourquoi des densités minimales et maximales sont imposées.

De même, les modifications apportées au règlement ont pour objectif une prise en compte de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement. En effet, les modifications apportées ont pour objectif la préservation de la qualité urbaine et des caractéristiques architecturales du village en prévoyant des dispositions favorisant la qualité des futures constructions et aménagements.

Ces modifications ont également vocation à tenir compte des évolutions en matière de gestion des eaux usées et pluviales (infiltration/récupération ; articles 4 et 15).

De plus, afin de favoriser la qualité environnementale et l'infiltration des eaux de pluie des coefficients d'emprise au sol sont imposés dans les deux zones.

Incidence sur les sites NATURA 2000

Trois sites Natura 2000 sont situés au Sud de la commune à une vingtaine de kilomètres.

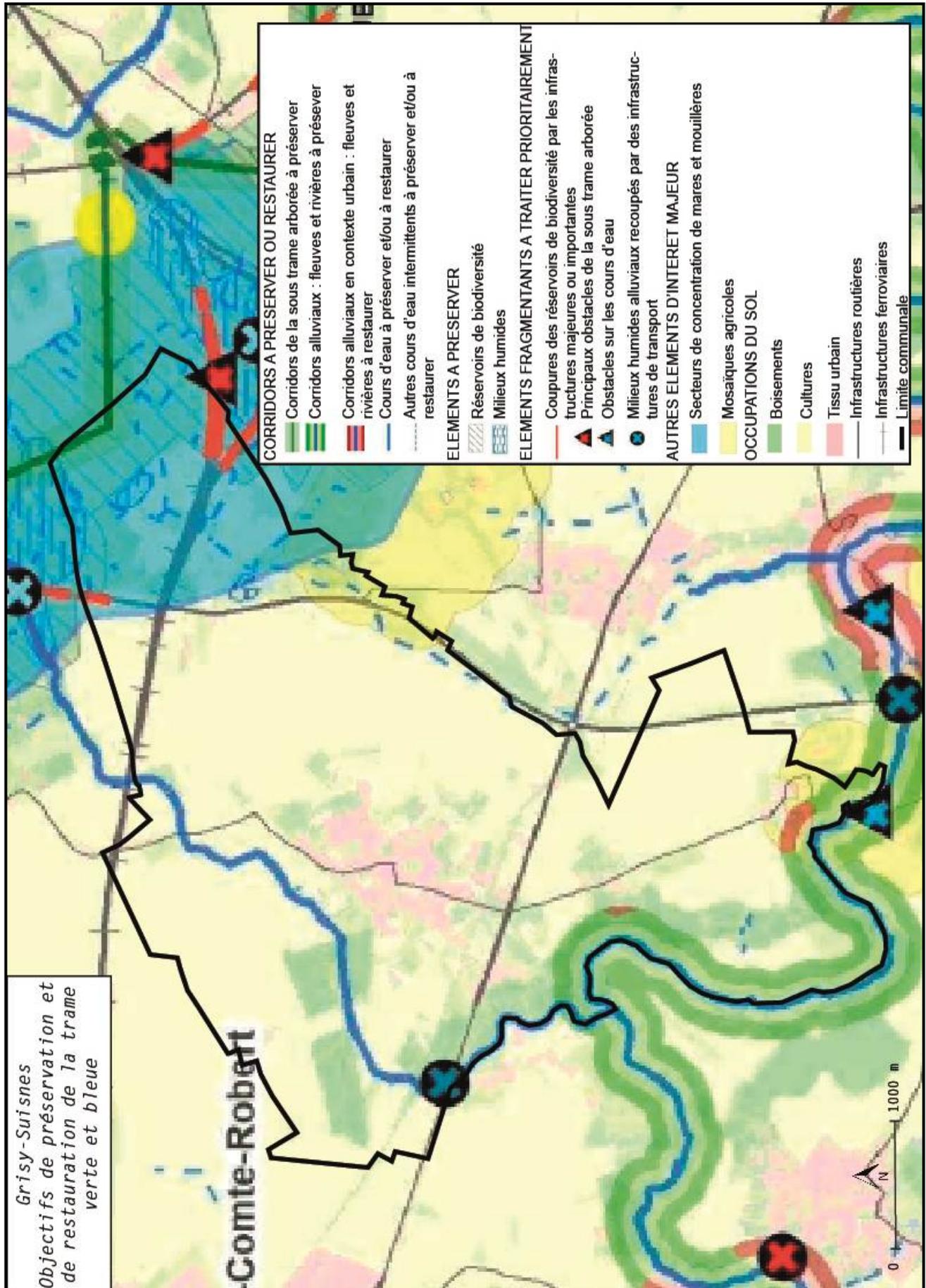
À l'Est le site Natura 2000 de la vallée de l'Yerres est localisé à une douzaine de kilomètres.

Ce site est situé en amont de la commune sur le vallon de l'Yerres.



Il s'agit de l'Yverres de sa source à Chaumes-en-Brie. Cette zone est constituée de 18 hectares d'eaux douces intérieures. Le débit moyen de la rivière est de 15 à 30 m³/s, mais celle-ci a un régime torrentiel et les débits peuvent atteindre jusqu'à 130m³/s à sa confluence en période de crue. Le site concerne un tronçon de rivière dont les eaux sont de bonne qualité. Il héberge une faune piscicole et une végétation aquatique devenues rares en Ile-de-France.

Ainsi, la modification qui ouvre à l'urbanisation des zones dans ou en frange immédiate du bourg et qui plus est à usage de logements n'est donc pas de nature à porter atteinte à ce site Natura 2000 qui vise la protection d'une rivière en amont de Grisy-Suisnes.



PRISE EN COMPTE DU SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE)

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Ile de France a été approuvé par le Conseil Régional le 26 septembre 2013 et adopté par le préfet de la région Ile-de-France le 21 octobre 2013.

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique est le volet régional de la trame verte et bleue. Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

A ce titre :

- il identifie les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- il identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définit les priorités régionales dans un plan d'action stratégique ;
- il propose les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action.

La commune de Grisy-Suisnes est concernée par le S.R.C.E d'Ile-de-France.

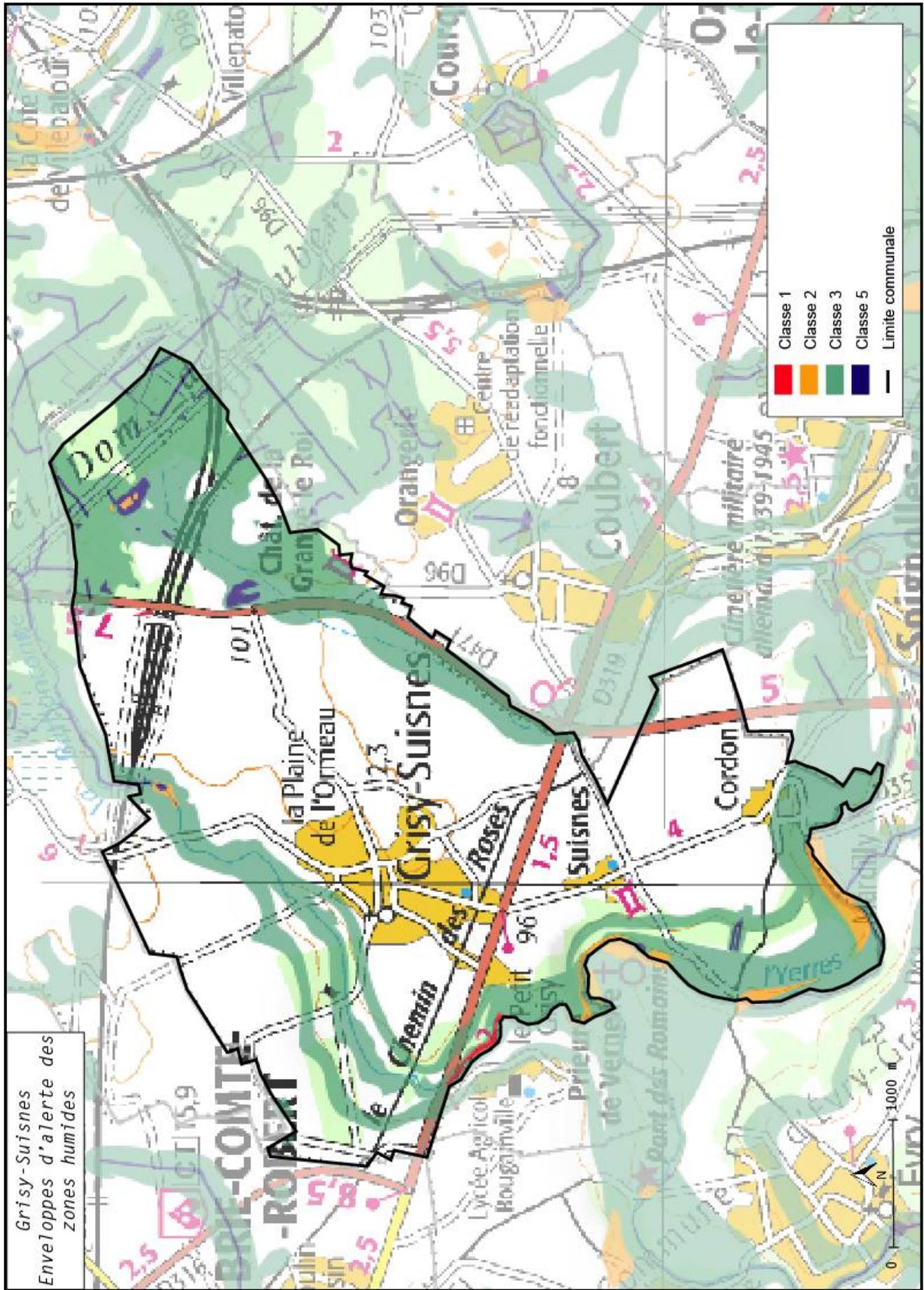
Plusieurs éléments sont identifiés :

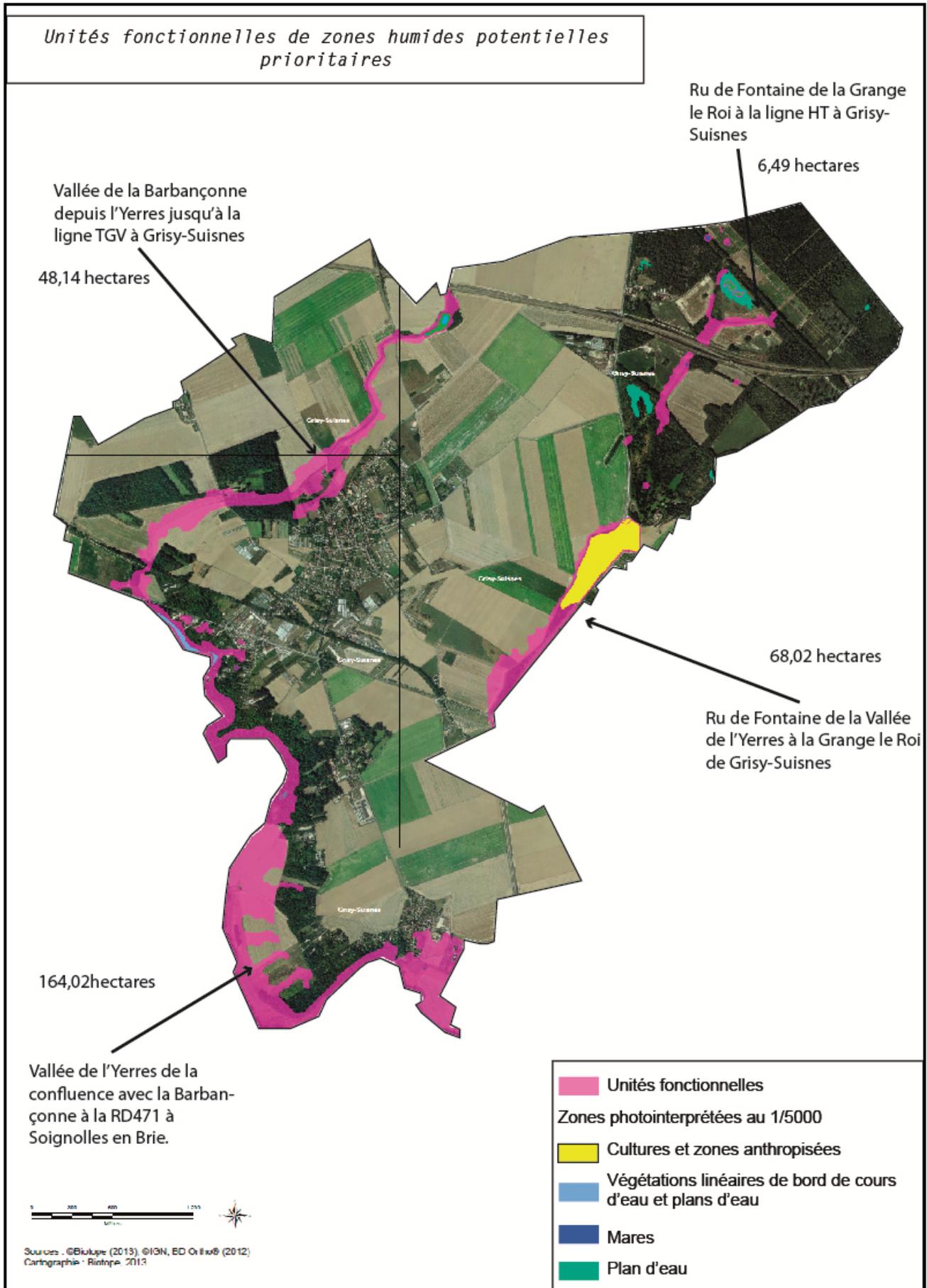
- Un corridor de la sous trame arborée à préserver
- Un corridor alluvial à préserver
- Un corridor alluvial en contexte urbain à restaurer
- Des cours d'eau intermittents ou non à préserver et/ou à restaurer
- Un réservoir de biodiversité
Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement, en ayant notamment une taille suffisante. Ce sont des espaces pouvant abriter des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations.
- Des milieux humides
- Des coupures des réservoirs de biodiversité par les infrastructures
- Un obstacle sur un cours d'eau
- Un milieu humide alluvial recoupé par des infrastructures de transport
- Un secteur de concentration de mares et mouillères
- Des mosaïques agricoles

La présente modification est compatible avec le schéma régional de cohérence écologique, puisqu'elle ne remet pas en cause le maintien des principales composantes de la trame verte et bleue identifiées par ce schéma et en respecte donc les objectifs de préservation et de mise en valeur.

La zone AUB est située au sein des espaces urbanisés du bourg, elle est donc sans impact sur les espaces à enjeux écologiques identifiés. La zone AUA est localisée en extension, à l'Ouest du bourg, mais elle reste distante de plus de 150 m du cours d'eau identifié et n'est donc pas en risque de porter atteinte à ce corridor.

Enfin les dispositions du règlement imposant notamment l'infiltration des eaux pluviales limitent les rejets intempestifs dans les cours d'eau. Les OAP quant à elles imposent une végétalisation apte à favoriser la biodiversité et les continuités écologiques.





PRISE EN COMPTE DES ZONES HUMIDES - RESPECT DES DISPOSITIONS DU SAGE DE L'YERRES

Porté par le SYAGE (Syndicat mixte pour l'assainissement et la gestion des eaux du bassin versant de l'Yerres), le SAGE de l'Yerres a été approuvé par arrêté inter préfectoral le 13 octobre 2011. Il est complété par **deux contrats de bassin**, sur l'Yerres aval et l'Yerres amont.

Etendu sur près de 1500 km², et trois départements différents, le SAGE concerne 98 communes de Seine et Marne dont Grisy-Suisnes.

Les enjeux pris en compte dans le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable du SAGE sont les suivants :

- Améliorer la fonctionnalité écologique des cours d'eau et des milieux associés
- Améliorer la qualité des eaux superficielles et souterraines et prévenir toute dégradation
- Maîtriser le ruissellement et améliorer la gestion des inondations
- Améliorer la gestion quantitative de la ressource en eau
- Restaurer et valoriser le patrimoine et les usages liés au tourisme et aux loisirs.

La présente modification respecte les orientations du SAGE en ce qu'elle n'impacte pas les cours d'eaux ou leurs abords immédiats et que le règlement (article 4) vise une gestion alternative des eaux pluviales.

Concernant la question des zones humides, pour faciliter leur préservation et leur intégration dans les politiques de l'eau, de la biodiversité et de l'aménagement du territoire à l'échelle de l'Ile-de-France, la DRIEE a lancé en 2009 une étude visant à consolider la connaissance des secteurs potentiellement humides de la région selon deux familles de critères : relatifs au sol et relatifs à la végétation. Cette étude a abouti à une cartographie de synthèse qui partitionne la région en cinq classes selon la probabilité de présence d'une zone humide et le caractère de la délimitation qui conduit à cette analyse. La commune est concernée par les classes 2, 3 et 5.

Ces zones humides sont répertoriées sur une cartographie établie par la DRIEE, présentée ci-avant.

Description succincte des différentes classes.

Classe	Type d'information
Classe 1	Zones humides de façon certaine et dont la délimitation a été réalisée par des diagnostics de terrain selon les critères et la méthodologie décrits dans l'arrêté du 24 juin 2008 modifié
Classe 2	Zones dont le caractère humide ne présente pas de doute mais dont la méthode de délimitation diffère de celle de l'arrêté : - zones identifiées selon les critères de l'arrêté mais dont les limites n'ont pas été calées par des diagnostics de terrain (photo-interprétation) - zones identifiées par des diagnostics terrain mais à l'aide de critères ou d'une méthodologie qui diffère de celle de l'arrêté

Classe	Type d'information
Classe 3	Zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser.
Classe 4	Zones présentant un manque d'information ou pour lesquelles les informations existantes indiquent une faible probabilité de zone humide.
Classe 5	Zones en eau, ne sont pas considérées comme des zones humides

La classe 1 concerne ponctuellement les abords de la Barbançonne en limite Ouest de la commune. La classe 2 concerne plusieurs secteurs aux abords de l'Yerres ainsi que les abords de deux plans d'eau au Nord. La classe 3 concerne les abords de la Barbançonne et de l'Yerres ainsi que la forêt de la Léchelle au Nord et la limite communale à l'Est. Sont ainsi principalement impactés le lieudit « le petit Grisy » à l'Ouest et le hameau de Cordon au Sud.

Le SYAGE a par ailleurs délimité sur la commune, quatre unités fonctionnelles de zones humides prioritaires (voir cartographie ci-avant) :

- Vallée de la Barbançonne depuis l'Yerres jusqu'à la ligne TGV à Grisy-Suisnes
- Ru de Fontaine de la Grange le Roi à la ligne HT à Grisy-Suisnes
- Ru de Fontaine de la Vallée de l'Yerres à la Grange le Roi de Grisy-Suisnes
- Vallée de l'Yerres de la confluence avec la Barbançonne à la RD471 à Soignolles en Brie

Le SYAGE impose de prendre en compte les secteurs de zone humide dans les documents d'urbanisme.

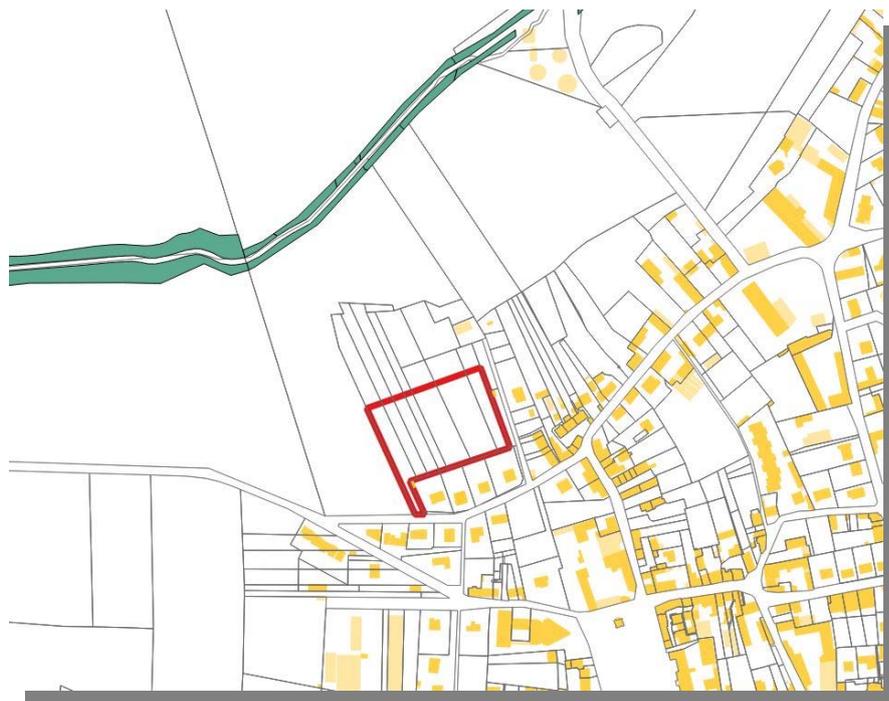
La zone Gallieni n'est pas impactée par des zones humides potentielles.

La zone Villemain est en revanche impactée au Nord par la zone humide de classe 3 et par une unité fonctionnelle de zone humide prioritaire identifiée par le SYAGE



Zone humide sur le secteur Villemain

(en bleu : zone humide de classe 3, en rouge, périmètre de la zone Villemain ouverte à l'urbanisation.)



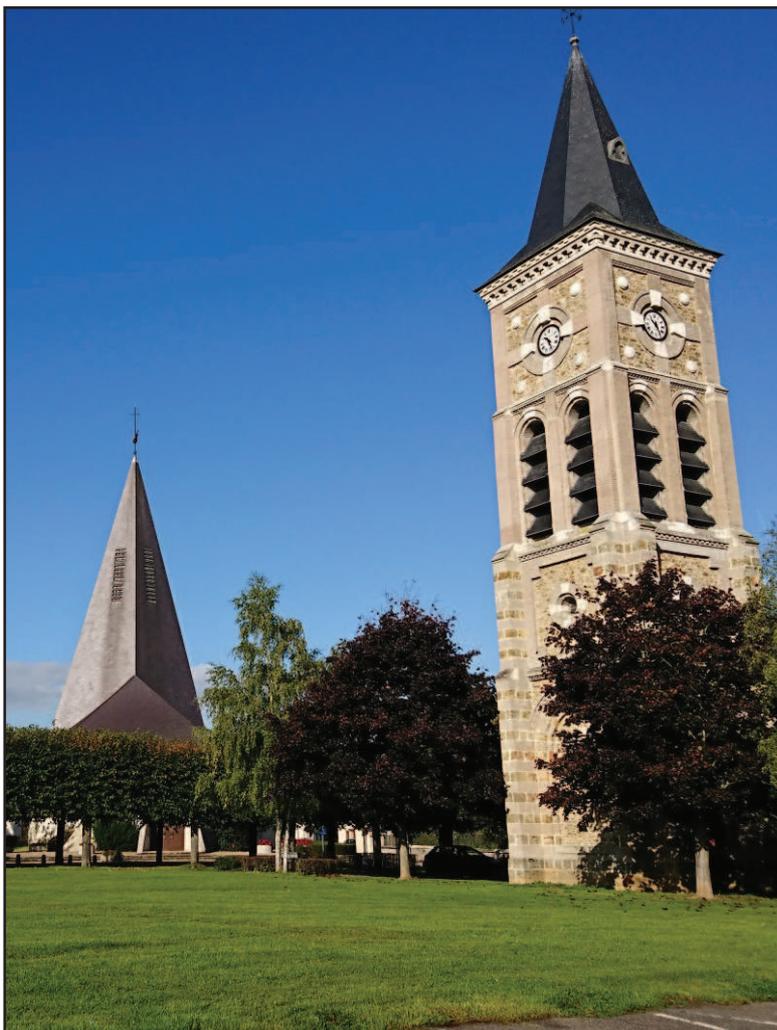
Extrait de la carte des zones humides avérées réalisée par le SYAGE

Cependant, selon la carte des zones humides avérées fournie par le SYAGE et présentée ci-dessus, la zone Villemain **n'est en réalité pas concernée par la zone humide.**

Département de la Seine et Marne
Commune de **GRISY-SUISNES**

MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°2 : ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Modification n°3 du PLU

Document approuvé le :

IngESPACES

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire



Siège social : 23, rue Nobel - 77420 Champs-sur-Marne
Tel : 01.64.61.86.24 - Email : ingespaces@wanadoo.fr

PRÉAMBULE

L'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme dispose que « les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ».

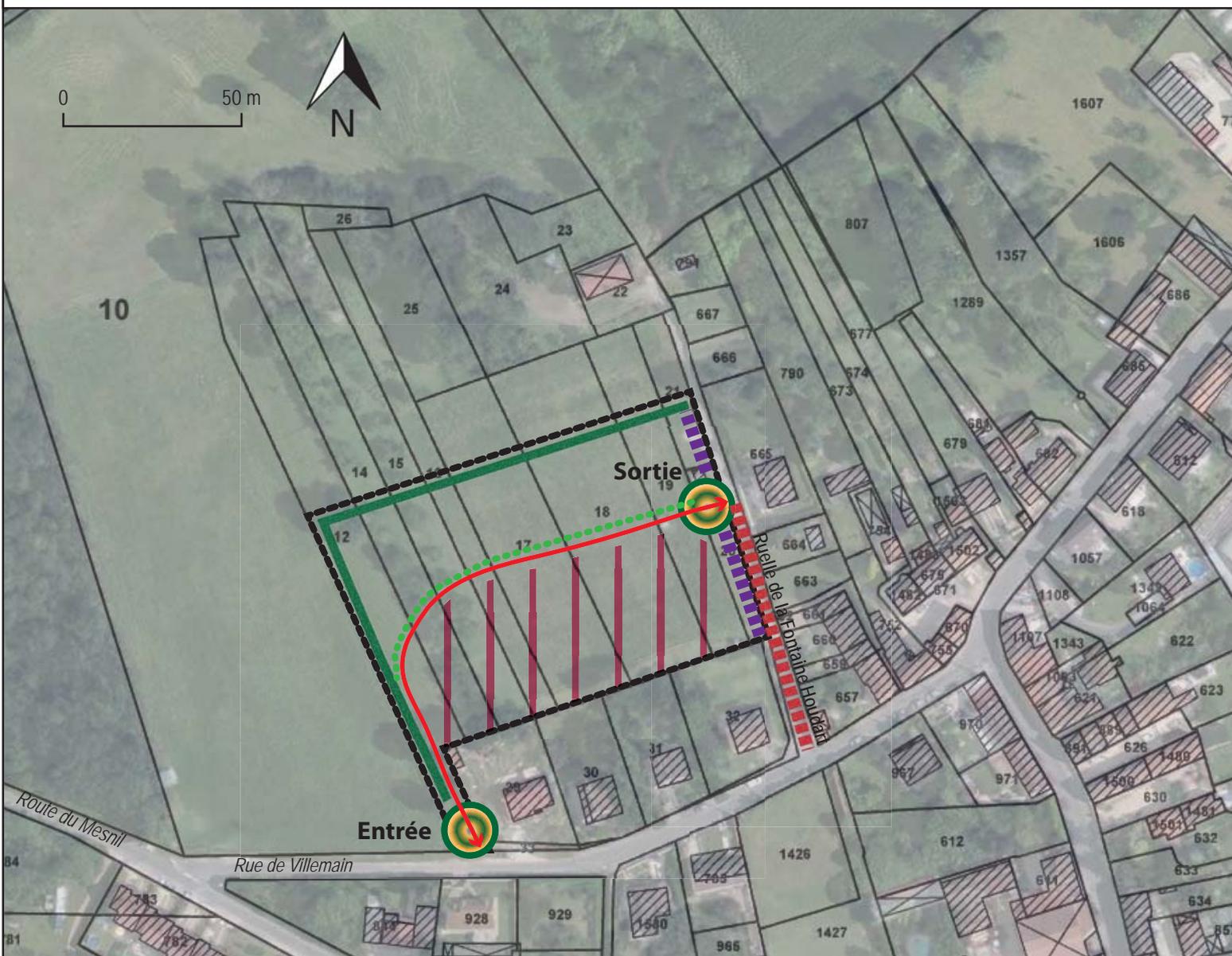
Ces orientations d'aménagement et de programmation, élaborées en cohérence avec le PADD, permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs.

Ainsi, le présent document expose les orientations d'aménagement et de programmation retenues dans le cadre de la modification du PLU de GRISY SUISNES, sur les deux espaces ouverts à l'urbanisation que sont la zone AUA dite « Villemain » et la zone AUB dite « Gallieni ».

De ce fait, les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent être respectées dans l'esprit et non à la lettre.

En effet, la notion de compatibilité ne saurait être assimilée à celle de conformité, l'exigence de compatibilité par des travaux ou opérations d'aménagement supposant simplement l'absence de contrariété entre lesdits travaux et opérations et les orientations d'aménagement.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTEUR «VILLEMAIN» - 1AUA



Orientations d'aménagement sur la zone 1AUA

 Limite du secteur soumis au respect des OAP

 Secteur d'implantation d'habitat individuel

 Réaliser une insertion paysagère dense vis-à-vis des espaces agricoles ou naturels

 Traitement urbain de la ruelle

 Valoriser le front de rue par un traitement urbain et paysager de qualité



Réaliser un traitement paysager et une sécurisation de l'entrée et de la sortie du quartier



Aménager une voie traversante à sens unique



Réaliser un traitement paysager aux abords des voies

I. SECTEUR « VILLEMALIN »

Le secteur « Villemalain » est situé au Nord-Ouest du bourg de Grisy-Suisnes. D'une superficie d'environ 0,9 ha, il est ceinturé par de l'espace agricole à l'Ouest et des habitations à l'Est et au Sud.

L'aménagement de ce secteur se fera via une opération d'aménagement d'ensemble portant sur le périmètre défini sur le schéma présenté à la fin de ce chapitre.

Afin de réaliser un aménagement cohérent de cet espace et en relation avec les constructions environnantes, plusieurs orientations d'aménagement et de programmation sont imposées (dont certaines figurent sur le schéma joint) :

Architecture et morphologie urbaine :

- Insérer au mieux les nouvelles constructions en implantant les logements individuels dans la partie Sud du secteur.

Paysagement et biodiversité :

- Réaliser une insertion paysagère dense vis-à-vis des espaces agricoles à l'Ouest et au Nord, dans l'objectif d'insérer au mieux les nouvelles constructions dans le paysage, notamment au regard de leur localisation en entrée du village.
- Réaliser un traitement paysager aux abords des voies en vue notamment de favoriser la biodiversité urbaine
- Réaliser un aménagement paysager valorisant l'entrée dans le futur quartier
- Valoriser le front de la ruelle de la Fontaine Houdart par un traitement urbain, et paysager de qualité.

Déplacements et accessibilité :

- Réaliser un traitement urbain de la voirie permettant le raccordement du quartier à la rue de Villemalain, à savoir la ruelle de la Fontaine Houdart. A minima, une liaison douce accompagnera la chaussée.
- Réaliser un traitement paysager et une sécurisation de l'entrée et de la sortie du futur quartier au droit de la ruelle de la Fontaine Houdart et de la rue de Villemalain.
- Aménager au sein de l'opération une voie à sens unique pour les véhicules, les cycles et les piétons. Cette voie paysagée peut accueillir du stationnement longitudinal (localisation de principe sur le schéma ci-après).

Prise en compte du développement durable au sein de l'opération :

- Diversifier les typologies d'habitat afin de favoriser la mixité et de permettre à tous d'accéder à des logements adaptés à leur besoins (logements individuels et logements collectifs ou maisons de ville, tailles de logements différentes,...).
- Privilégier l'utilisation de matériaux ayant de bonnes caractéristiques environnementales : durabilité, impact minimale sur l'environnement, valorisation possible en fin de vie...
- Traiter le rejet des eaux de ruissellement à l'échelle de la parcelle et adopter une gestion alternative des eaux pluviales au sein de l'opération.
- Réaliser des insertions paysagères en privilégiant les essences locales et fleuries.

Programmation :

- Respecter une densité comprise entre 35 et 40 logements/ha sur le secteur soit la réalisation d'environ 35 logements.

II. SECTEUR « GALLIENI »

Le secteur « Gallieni », d'une superficie totale de 1,6 ha environ, se situe au sein de l'entité urbaine de Grisy-Suisnes et plus précisément au Nord du Chemin des Roses. Le secteur Nord s'étend sur 0,5 ha tandis que le secteur Sud s'étend sur 1,1 ha.

L'aménagement de ces secteurs se fera via une opération d'aménagement d'ensemble par secteur défini sur le schéma présenté à la fin de ce chapitre (secteur Nord et secteur Sud).

Afin de réaliser un aménagement cohérent de cet espace et en relation avec les constructions environnantes, plusieurs orientations d'aménagement et de programmation sont imposées (dont certaines figurent sur le schéma joint) :

Paysagement et biodiversité :

- Conserver l'Espace Boisé Classé (EBC) existant au Sud du secteur.
- Réaliser un traitement paysager aux abords des voies en vue notamment de favoriser la biodiversité urbaine
- Réaliser un aménagement paysager valorisant l'entrée dans le futur quartier

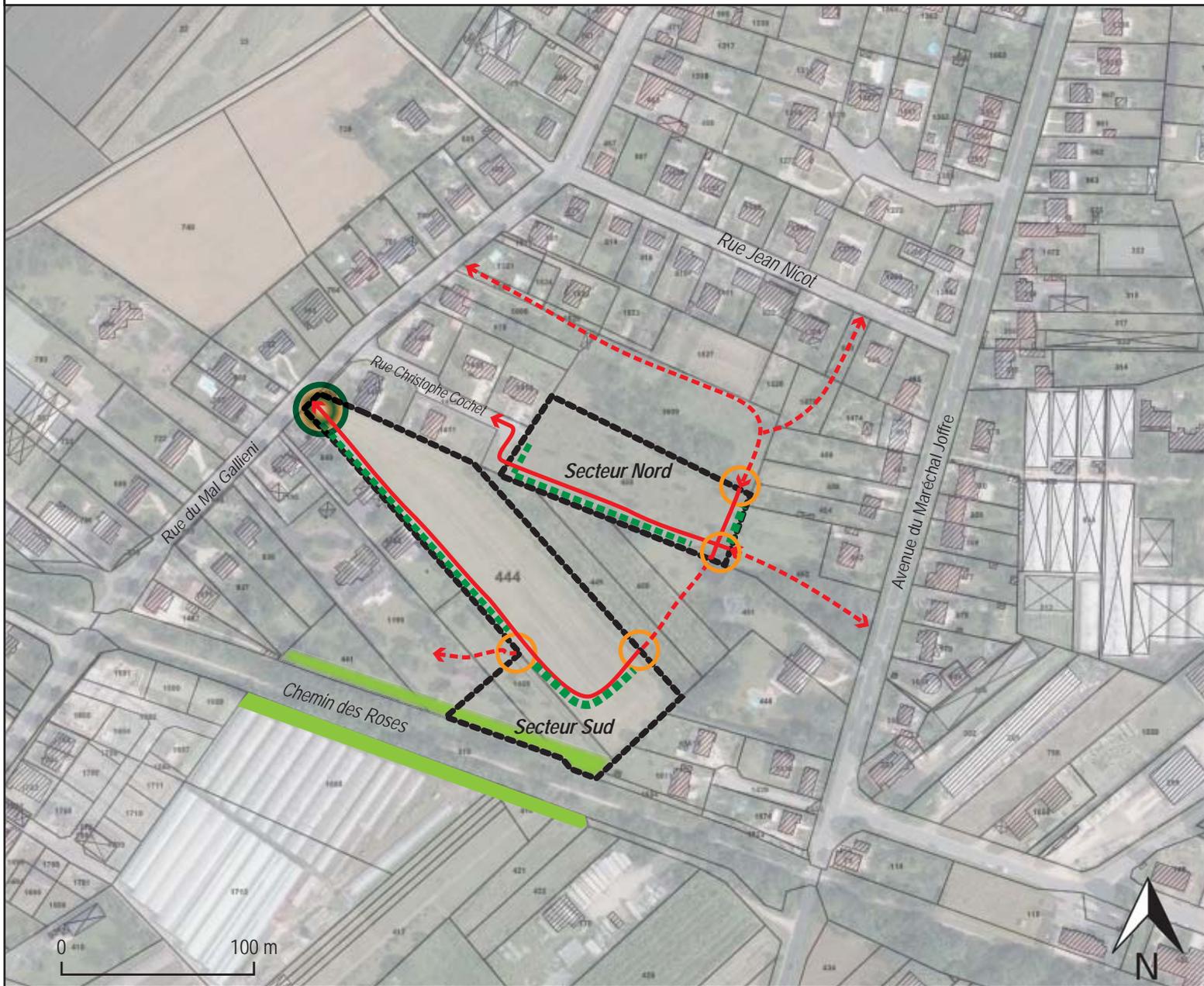
Déplacements et accessibilité :

- Concevoir des accès sécurisés depuis la rue du Maréchal Gallieni vers le secteur Sud et depuis la rue Christophe Cochet vers le Secteur Nord.
- Créer un effet « porte d'entrée » dans le futur quartier au droit de la rue du Maréchal Gallieni par un traitement paysager et urbain favorisant la sécurité pour tous les usagers.
- Aménager des voies pour les véhicules, les cycles et les piétons. Ces voies paysagées peuvent accueillir du stationnement longitudinal.
- Prévoir des réserves foncières afin de permettre à terme de futures liaisons viaires avec les zones non encore ouvertes à l'urbanisation ou les zones urbaines existantes (voir schéma).

Prise en compte du développement durable au sein de l'opération :

- Diversifier les typologies d'habitat afin de favoriser la mixité et de permettre à tous d'accéder à des logements adaptés à leur besoins (logements individuels et logements collectifs ou maisons de ville, tailles de logements différentes,...).
- Privilégier l'utilisation de matériaux ayant de bonnes caractéristiques environnementales : durabilité, impact minimale sur l'environnement, valorisation possible en fin de vie...

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTEUR «GALLIENI»



Orientations d'aménagement sur la zone 1AUB

-  Limite des secteurs soumis aux OAP (zone 1AUB)
-  Réaliser un traitement paysager aux abords des voies
-  Préserver ou recréer de l'Espace Boisé (EBC)
-  Créer un effet porte d'entrée au quartier (sécurité/paysage)
-  Aménager des voies pour les véhicules, piétons et cycles
-  Permettre une connexion viaire en vue d'une urbanisation ultérieure

Principes d'aménagement ultérieur

-  Voies futures

- Traiter le rejet des eaux de ruissellement à l'échelle de la parcelle et adopter une gestion alternative des eaux pluviales au sein de l'opération.
- Réaliser des insertions paysagères en privilégiant les essences locales et fleuries.

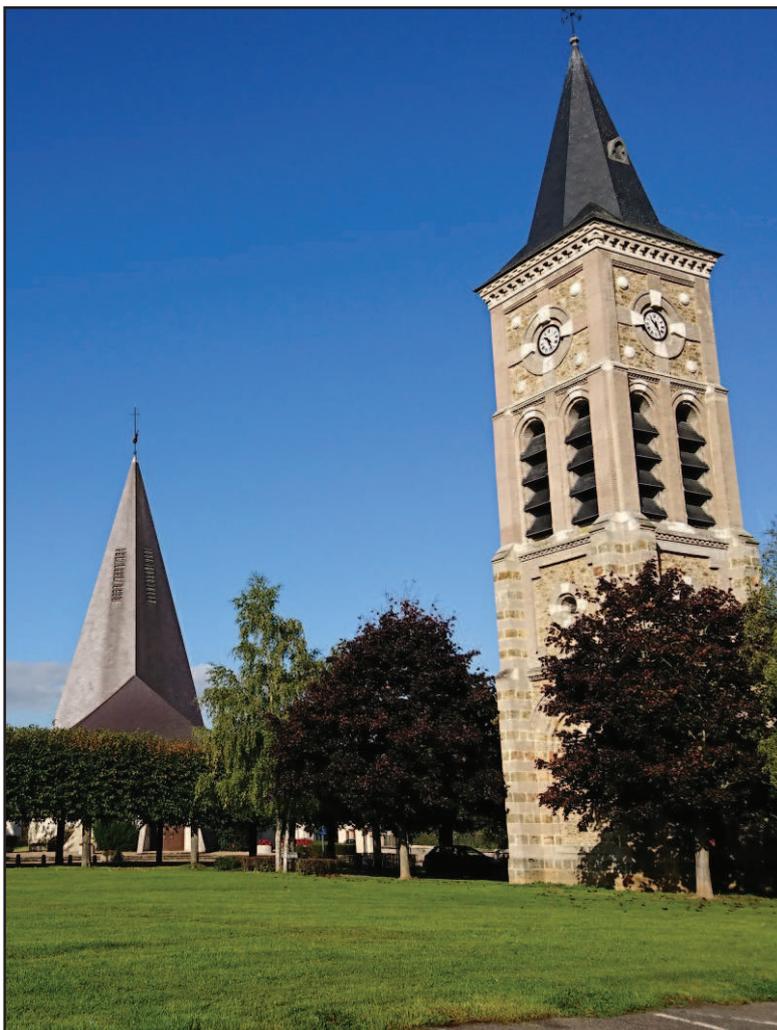
Programmation :

- Respecter une densité comprise entre 15 et 20 logements/ha sur chacun des secteurs (soit la réalisation d'environ 10 logements sur le secteur Nord et 18 logements sur le secteur Sud).

Département de la Seine et Marne
Commune de **GRISY-SUISNES**

MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°3 : RÈGLEMENT



Modification n°3 du PLU

Document approuvé le :

IngESPACES

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire



Siège social : 23, rue Nobel - 77420 Champs-sur-Marne
Tel : 01.64.61.86.24 - Email : ingespaces@wanadoo.fr

LES DÉFINITIONS ET MODALITÉS D'APPLICATIONS

Pour l'application des règles des deux zones AU (AUA et AUB) :

- Sont dénommés « aménagements », les installations affectant l'utilisation du sol au sens du code de l'urbanisme
- Est dénommé « voies ou emprises publiques », un espace public ou privé ouvert à la circulation publique automobile et en état de viabilité, quel que soit le nombre de propriétés desservies.
- Est considérée comme « baie », une partie vitrée dans un bâtiment, qui est cumulativement :
 - transparente
 - dont la surface excède 0,2 m²,
 - qui présente un angle supérieur à 45° avec l'horizontale.
- La hauteur est mesurée :
 - depuis le point le plus haut de la construction ou partie de construction considérée (faîtage, égout de toit, mat, clôture, ...), hors élément ponctuel (cheminées, pilastres...),
 - au point le plus bas du sol naturel, à l'aplomb de ce point.
- Pour l'application des articles 6 et 8, l'implantation se considère à la partie externe du mur à l'exclusion des modénatures, porches, marquises, égouts du toit ou autres débordements mineurs non accessibles et sans liaison avec le sol.
- Pour l'application des articles 6, 7, 8 et 9, les parties enterrées ne sont pas prises en compte, sauf dispositions explicites dans le corps de règle.
- Pour les calculs par tranche, on arrondit au chiffre entier supérieur.
- La distance par rapport aux baies, se compte perpendiculairement et horizontalement entre tout point de la baie concernée et la limite.

Dans le cas de lotissement les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée

Dans le cas de permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables au projet pris dans son ensemble.

Les occupations et utilisations du sol produisant des nuisances en proportion incompatible avec la proximité de l'habitat.

AUA1- Occupations du sol interdites

Les installations classées soumises à autorisation, enregistrement, déclaration.

Les constructions et occupations suivantes :

- industrie,
- artisanat,
- commerces,
- entrepôts,
- agricole ou forestière,
- hébergement hôtelier,

Les aménagements et leurs constructions accessoires suivants :

- terrains de camping et parc résidentiel de loisirs,
- aires de sports ou loisirs motorisés,
- parc d'attraction et aires de jeux ou de sport,
- installation de caravanes quelle qu'en soit la durée
- dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes y compris quand il accueille moins de 10 unités.

AUA 2 – Occupations du sol soumises à conditions

Les occupations du sol non interdites ne sont admises qu'au sein d'une opération d'ensemble compatible avec les Orientations d'Aménagement et portant sur la totalité de la zone ouverte à l'urbanisation.

Les constructions ne sont autorisées que si elles n'induisent pas de partie en sous-sol enterrée de plus de 1 m.

AUA 3 – Voies et accès

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la desserte en réseaux qui n'induisent pas une augmentation notable de la fréquentation de la voie.

Les voiries réalisées dans le cadre de procédure d'aménagement, doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement.

CARACTÉRISTIQUES DES VOIES NOUVELLES

Les voies nouvelles desservant des terrains constructibles, doivent respecter les règles suivantes :

- La largeur d'emprise doit être d'au minimum 8 m
- les chaussées doivent avoir une emprise d'au moins 5 m pour les chaussées à double file et 3,50 m pour les chaussées à sens unique
- le long des chaussées, un trottoir d'au moins 1,5 m, séparé de la chaussée, doit être aménagé sur au moins 1 côté,
- les voies et liaisons piétonnes de plus de 30 m doivent être pourvues de l'éclairage collectif
- Les voies qui se terminent en impasse ne doivent pas excéder 15 m de longueur et être pourvues à leur début d'un espace pour recevoir les containers d'ordures ménagères.

DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et les aménagements susceptibles d'être accessibles aux véhicules doivent être situés sur un terrain qui a un accès direct à une voie, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements.

ACCESSIBILITÉ POUR LE RAMASSAGE DES ORDURES MÉNAGÈRES

Dans les terrains supportant des constructions de plus de 150 m² de surface de plancher, un local de stockage des déchets doit être prévu

- soit à l'intérieur d'une construction. Dans ce cas le local doit être accessible depuis le trottoir par une rampe.
- soit se situer à proximité de la voie empruntée par les véhicules de ramassage des ordures ménagères

Nonobstant la disposition mentionnée en introduction, cette règle peut s'appliquer soit au projet pris dans son ensemble soit à chaque parcelle devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance

AUA 4 – Desserte par les réseaux publics

4.1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Les puits d'eau non-potable sont autorisés lorsqu'ils sont exclusivement réservés à l'arrosage. Ils sont interdits pour l'alimentation des habitations.

4.2- Assainissement

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au Schéma Directeur d'Assainissement et au zonage d'assainissement en vigueur.

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduaires doit être raccordée par branchement à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilités techniques graves de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes au zonage d'assainissement.

Ces dispositifs devront être conçus pour pouvoir être mis hors-circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eau pluviale qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront infiltrées sur place sur la parcelle.

Toute construction nouvelle doit être accompagnée d'un réservoir supérieur ou égal à 1m³. Ce réservoir doit être muni d'une pompe permettant l'utilisation des eaux de pluie et/ou d'une évacuation vers un dispositif d'infiltration.

Les rampes de garages en sous-sol devront récupérer leurs eaux pluviales par un caniveau relié à un puisard indépendant avec un relevage du trop-plein, branché sur le réseau d'eau pluviale s'il est existant.

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, certaines eaux pluviales doivent subir un prétraitement avant rejet conformément à la loi sur l'eau.

4.3- Desserte téléphonique, électrique et câble

Le terrain doit être desservi en électricité, avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

Les dessertes téléphoniques électriques et câbles intérieurs doivent être enterrés, ainsi que les raccordements correspondants sur les parcelles privées.

4.4- Ordures ménagères

Le local permettant le stockage des containers des ordures ménagères devra répondre aux objectifs de tri sélectif.

AUA 6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 5 m de la voie.

Les abris de jardin non maçonnés et les piscines doivent respecter un retrait d'au moins 10 m des limites de voies.

AUA 7 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait.

Les constructions principales ou parties de constructions qui ne sont pas en limite séparative doivent être en retrait minimum de 2.5 m.

Toutefois :

- les constructions principales doivent respecter un recul d'au moins 3 m de la limite avec un terrain de la zone UB.
- les façades comprenant des baies doivent être en retrait d'au moins 8 m.
- les abris de jardin non maçonnés doivent s'implanter en retrait d'au moins 1 m.
- les équipements publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter en limite séparative ou en retrait d'au moins 1 m.

AUA 8 – Implantation des constructions sur une même propriété

La distance entre deux constructions principales non accolées est de 4 m.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

AUA 9 – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40%.

La règle précédente ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

AUA 10 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 9 m au faîtage,
- 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Les abris de jardin ne doivent pas excéder 3,50 m de hauteur au faîtage.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

AUA 11 – Aspect des constructions et aménagement de leurs abords

GÉNÉRALITÉS

Les constructions et le traitement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie du quartier.

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous :

- 1 Les abris de jardin non maçonnés de moins de 20 m² de surface au sol.
- 2 Les vérandas et piscines.
- 3 Les parties de constructions employant des énergies renouvelables ou positives, ou de conception bioclimatique.

TOITURES

Les toitures de chaque corps de bâtiments doivent comprendre essentiellement des toitures à pans d'au moins 30°. Les annexes et appentis à une seule pente peuvent avoir une pente de toiture pouvant descendre jusqu'à 15°. Des parties en toiture terrasse sont autorisées si elles constituent le balcon d'un logement de l'étage supérieur. Les toitures doivent être recouvertes de tuiles de teinte et d'aspect similaires à de la tuile vieillie ou à l'ardoise et d'aspect 40 au m² minimum.

La toiture des abris de jardin non maçonnés doit être recouverte en matériaux d'aspect et volumétrie similaires à de la tuile ou du bois.

La somme des largeurs des lucarnes en toiture, par pan de toiture, ne doit pas excéder la moitié de la longueur du faîtage de la toiture.

FAÇADES

Les murs maçonnés doivent être enduits ou recouverts de revêtements de teinte pastel, ou claire.

CLÔTURES ET MURS DÉLIMITANT LES DIVISIONS EN JOUISSANCES

Ils doivent être constitués au choix :

- d'un mur ou d'un muret éventuellement surmonté d'éléments verticaux ou horizontaux (grilles, lisses...),
- d'une haie éventuellement doublée d'un grillage vert fixé sur potelets métalliques.

Les éléments maçonnés doivent être enduits des deux côtés du mur.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 m.

En exception aux règles ci-dessus, les équipements sportifs peuvent être clôturés par un grillage, sans limitation de hauteur.

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

Les paraboles doivent être localisées de façon à n'être que peu visibles depuis la voie ou les espaces publics.

AUA 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Nonobstant la disposition mentionnée en introduction, cette règle doit s'appliquer à chaque parcelle devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance.

RATIOS MINIMAUX

Sauf dans les cas spécifiques prévus par la législation, il est imposé :

Pour les logements : un emplacement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Pour les logements ce ratio sera respecté avec un minimum de 2 places par logement et 3 places pour les logements individuels

De plus, pour les lotissements et ensembles de constructions comprenant plus de 500 m² de surface de plancher de construction principale à usage de logement, il doit être créé sur espace collectif au moins un emplacement par 200 m² de surface de plancher.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, ce parc sera alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Pour les bureaux : 1 place par tranche entière de 55 m² de surface de plancher.

STATIONNEMENT DES VEHICULES NON MOTORISÉS

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique doivent être réservées dans les locaux de stationnement vélo (sauf impossibilité technique).
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Dimensions des locaux vélos :

Construction à destination d'habitation collective : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Construction à destination de bureaux : 1,5 m² par tranche entière de 100 m² de surface de plancher

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 1 emplacement par tranche de 10 places de capacité de réception.

Locaux poussettes

Pour les logements collectifs, il sera réalisé un local pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements. Ce local sera judicieusement positionné pour faciliter son usage.

Les espaces réservés aux vélos et poussettes peuvent être mutualisés.

AUA 13 –Espaces libres – plantations – coefficient de biotope

Les haies en clôture doivent comprendre des essences variées et locales Les végétaux invasifs sont interdits.

Les aires de stationnement comprenant au moins 6 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 emplacements.

La voirie principale doit comprendre une végétalisation par alignement d'arbres.

AUA 15 –Performances énergétiques et environnementales

Les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, doivent être dirigées vers un dispositif de stockage supérieur ou égal à 1 m³ par 150 m² pour une utilisation à des fins non alimentaires. Ce réservoir doit être muni d'une pompe permettant l'utilisation des eaux de pluie et/ou d'une évacuation vers un dispositif d'infiltration.

Les dispositifs de production d'énergie doivent être localisés de manière à ne pas produire de nuisance sonore ou vibratoire pour le voisinage. La partie ouverte des pompes à chaleur doit être dirigée soit face à un mur localisée sur la propriété, soit à au moins 8 m de la limite séparative.

AUA 16 –Communications électroniques

Des fourreaux doivent être apposés sous la voirie pour recevoir un réseau câblé de télécommunication le cas échéant.

Dans l'ensemble de la zone il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

AUB1- Occupations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol produisant des nuisances en proportion incompatible avec la proximité de l'habitat.

Les installations classées soumises à autorisation, enregistrement, déclaration.

Les constructions et occupations suivantes :

- industrie,
- entrepôts,
- agricole ou forestière,
- commerces
- hébergement hôtelier

Les aménagements et leurs constructions accessoires suivants :

- terrains de camping et parc résidentiel de loisir,
- aires de sports ou loisirs motorisés,
- parc d'attraction et aires de jeux ou de sport,
- installation de caravanes quelle qu'en soit la durée
- dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes y compris quand il accueille moins de 10 unités.

AUB 2 – Occupations du sol soumises à conditions

Les occupations du sol non interdites ne sont admises qu'au sein d'une opération d'ensemble par secteur tel que définis au sein du document des Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP).

AUB 3 – Voies et accès

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la desserte en réseaux qui n'induisent pas une augmentation notable de la fréquentation de la voie.

Les voiries doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement.

CARACTÉRISTIQUES DES VOIES NOUVELLES

Les voies nouvelles desservant des terrains constructibles, doivent respecter les règles suivantes :

- La largeur d'emprise doit être d'au minimum 8 m
- les chaussées doivent avoir une emprise d'au moins 5 m pour les chaussées à double file et 3,50 m pour les chaussées à sens unique
- le long des chaussées, un trottoir d'au moins 1,5 m, séparé de la chaussée, doit être aménagée sur au moins 1 coté,
- les voies et liaisons piétonnes de plus de 30 m doivent être pourvues de l'éclairage collectif
- les voies qui se terminent en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour

DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et les aménagements susceptibles d'être accessibles aux véhicules doivent être situés sur un terrain qui a un accès direct à une voie, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements.

ACCESSIBILITÉ POUR LE RAMASSAGE DES ORDURES MENAGERES

Dans les terrains supportant des constructions de plus de 150 m² de surface de plancher, un local de stockage des déchets doit être prévu :

- soit à l'intérieur d'une construction. Dans ce cas le local doit être accessible depuis le trottoir par une rampe.
- soit se situer à proximité de la voie empruntée par les véhicules de ramassage des ordures ménagères

Nonobstant la disposition mentionnée en introduction, cette règle peut s'appliquer soit au projet pris dans son ensemble soit à chaque parcelle devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance

AUB 4 – Desserte par les réseaux publics

4.1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Les puits d'eau non-potable sont autorisés lorsqu'ils sont exclusivement réservés à l'arrosage. Ils sont interdits pour l'alimentation des habitations.

4.2- Assainissement

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au Schéma Directeur d'Assainissement et au zonage d'assainissement en vigueur.

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduaires doit être raccordée par branchement à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilités techniques graves de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes au zonage d'assainissement.

Ces dispositifs devront être conçus pour pouvoir être mis hors-circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eau pluviale qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront infiltrées sur place sur la parcelle.

Toute construction nouvelle doit être accompagnée d'un réservoir supérieur ou égal à 1 m³. Ce réservoir doit être muni d'une pompe permettant l'utilisation des eaux de pluie et/ou d'une évacuation vers un dispositif d'infiltration.

Les rampes de garages en sous-sol devront récupérer leurs eaux pluviales par un caniveau relié à un puisard indépendant avec un relevage du trop-plein, branché sur le réseau d'eau pluviale s'il est existant.

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, certaines eaux pluviales doivent subir un prétraitement avant rejet conformément à la loi sur l'eau.

4.3- Desserte téléphonique, électrique et câble

Le terrain doit être desservi en électricité, avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

Les dessertes téléphoniques électriques et câbles intérieurs doivent être enterrés, ainsi que les raccordements correspondants sur les parcelles privées.

4.4- Ordures ménagères

Le local permettant le stockage des containers des ordures ménagères devra répondre aux objectifs de tri sélectif.

AUB 6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter dans une bande comprise entre 5 et 25 m de la voie. Cependant, les abris de jardin non maçonnés et les piscines doivent respecter un retrait d'au moins 10 m des limites de voies.

AUB 7 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives
- soit sur une seule limite séparative latérale et en retrait des autres limites

Les parties de construction qui ne sont pas en limite séparative doivent être en retrait minimum de 2.5 m par rapport aux limites latérales et de 5 mètres du fond de parcelles.

Toutefois :

- Les abris de jardin non maçonnés doivent s'implanter en retrait d'au moins 1 m.
- Les façades comprenant des baies doivent être en retrait d'au moins 8 m.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait d'au moins 1 m.

AUB 8 – Implantation des constructions sur une même propriété

La distance entre deux constructions principales non accolées est de 4 m. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

AUB 9 – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40%.

La règle précédente ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

AUB 10 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 9 m au faîtage,
- 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Les abris de jardin ne doivent pas excéder 3,50 m de hauteur au faîtage.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

AUB 11 – Aspect des constructions et aménagement de leurs abords

GÉNÉRALITÉS

Les constructions et le traitement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie du quartier.

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous :

1. Les abris de jardin non maçonnés de moins de 20 m² de surface au sol.
2. Les vérandas et piscines.
3. Les parties de constructions employant des énergies renouvelables ou positives, ou de conception bioclimatique.

TOITURES

Les toitures de chaque corps de bâtiments doivent comprendre essentiellement des toitures à pans entre 35 et 45°. Les annexes et appentis à une seule pente peuvent avoir une pente de toiture pouvant descendre jusqu'à 15°.

Des parties en toiture terrasse sont autorisées si elles constituent le balcon d'un logement de l'étage supérieur.
Les toitures des constructions principales doivent être couvertes par des matériaux de teinte et d'aspect similaires à de la tuile vieillie ou à l'ardoise et d'aspect 40 au m² minimum.
La toiture des abris de jardin non maçonnés doit être recouverte en matériaux d'aspect et volumétrie similaires à de la tuile ou du bois.
La somme des largeurs des lucarnes en toiture, par pan de toiture, ne doit pas excéder la moitié de la longueur du faîtage de la toiture.

FAÇADES

Les murs maçonnés doivent être enduits ou recouverts.
Les couleurs des enduits de ravalement des façades doivent être de teintes pastel ou claires.

CLÔTURES ET MURS DÉLIMITANT LES DIVISIONS EN JOUISSANCES

Ils doivent être constitués au choix :
-d'un mur ou d'un muret éventuellement surmonté d'éléments verticaux ou horizontaux (grilles, lisses...),
-d'une haie éventuellement doublée d'un grillage vert fixé sur potelets métalliques.

Les éléments maçonnés doivent être enduits des deux côtés du mur.
La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 m.
En exception aux règles ci-dessus, les équipements sportifs peuvent être clôturés par un grillage, sans limitation de hauteur.

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.
Les paraboles doivent être localisées de façon à n'être que peu visibles depuis la voie ou les espaces publics.

AUB 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

RATIOS MINIMAUX

Sauf dans les cas spécifiques prévus par la législation, il est imposé :

Pour les logements : un emplacement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Pour les logements ce ratio sera respecté avec un minimum de 2 places par logement et 3 places pour les logements individuels.

De plus, pour les lotissements et ensembles de constructions comprenant plus de 500 m² de surface de plancher de construction principale à usage de logement, il doit être créé sur espace collectif au moins un emplacement par 200 m² de surface de plancher.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, ce parc sera alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Pour les bureaux : 1 place par tranche entière de 55 m² de surface de plancher.

STATIONNEMENT DES VEHICULES NON MOTORISÉS

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique doivent être réservées dans les locaux de stationnement vélo (sauf impossibilité technique).
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Dimensions des locaux vélos :

Construction à destination d'habitation collective : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Construction à destination de bureaux : 1,5 m² par tranche entière de 100 m² de surface de plancher

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 1 emplacement par tranche de 10 places de capacité de réception.

Locaux poussettes

Pour les logements collectifs, il sera réalisé un local pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements. Ce local sera judicieusement positionné pour faciliter son usage.

Les espaces réservés aux vélos et poussettes peuvent être mutualisés.

AUB 13 –Espaces libres – plantations – coefficient de biotope

Les haies en clôture doivent comprendre des essences variées et locales Les végétaux invasifs sont interdits.

Les aires de stationnement comprenant au moins 6 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 emplacements.

La voirie principale doit comprendre une végétalisation soit par alignement d'arbres.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 40% de leur superficie et à raison d'un arbre à haute tige au moins par 200 m² de cette surface.

AUB 15 –Performances énergétiques et environnementales

Les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, doivent être dirigées vers un dispositif de stockage supérieur ou égal à 1 m³ par 150 m² pour une utilisation à des fins non alimentaires. Ce réservoir doit être muni d'une pompe permettant l'utilisation des eaux de pluie et/ou d'une évacuation vers un dispositif d'infiltration.

Les dispositifs de production d'énergie doivent être localisés de manière à ne pas produire de nuisance sonore ou vibratoire pour le voisinage. La partie ouverte des pompes à chaleur doit être dirigée soit face à un mur localisée sur la propriété, soit à au moins 8 m de la limite séparative.

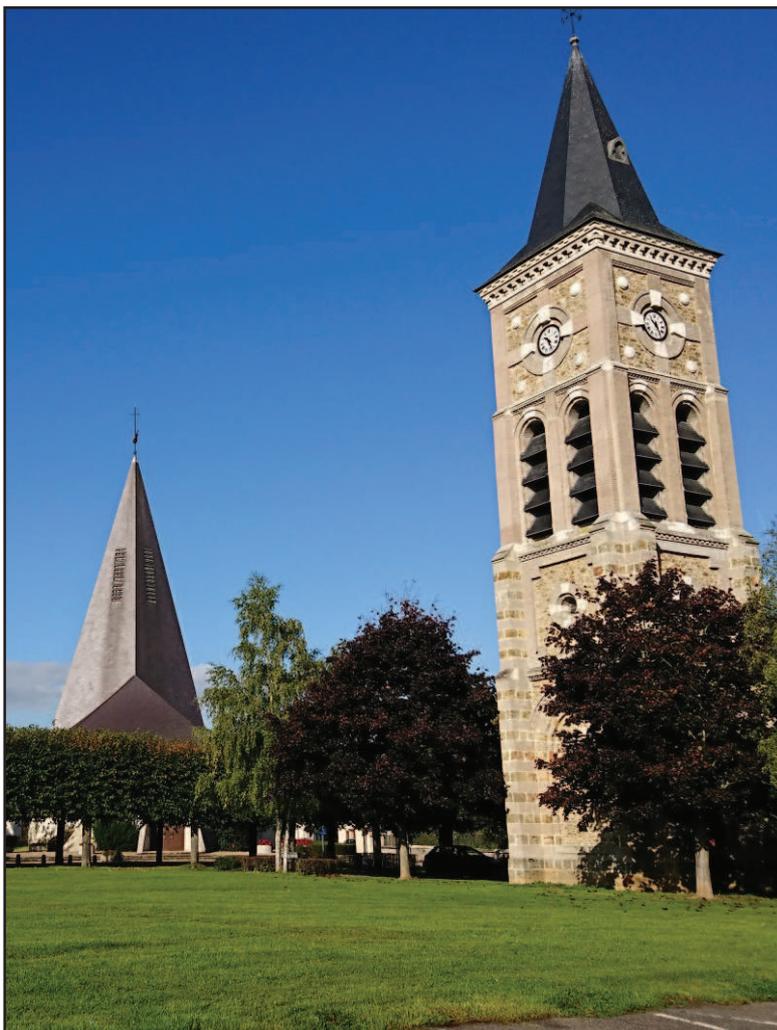
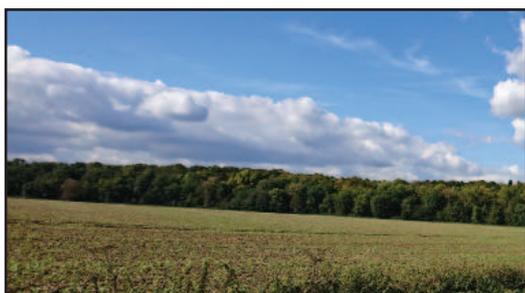
AUB 16 –Communications électroniques

Des fourreaux doivent être apposés sous la voirie pour recevoir un réseau câblé de télécommunication le cas échéant.

Département de la Seine et Marne
Commune de **GRISY-SUISNES**

MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°4 : EXTRAITS DU PLAN DE ZONAGE MODIFIÉ



Modification n°3 du PLU

Document approuvé le :

IngESPACES

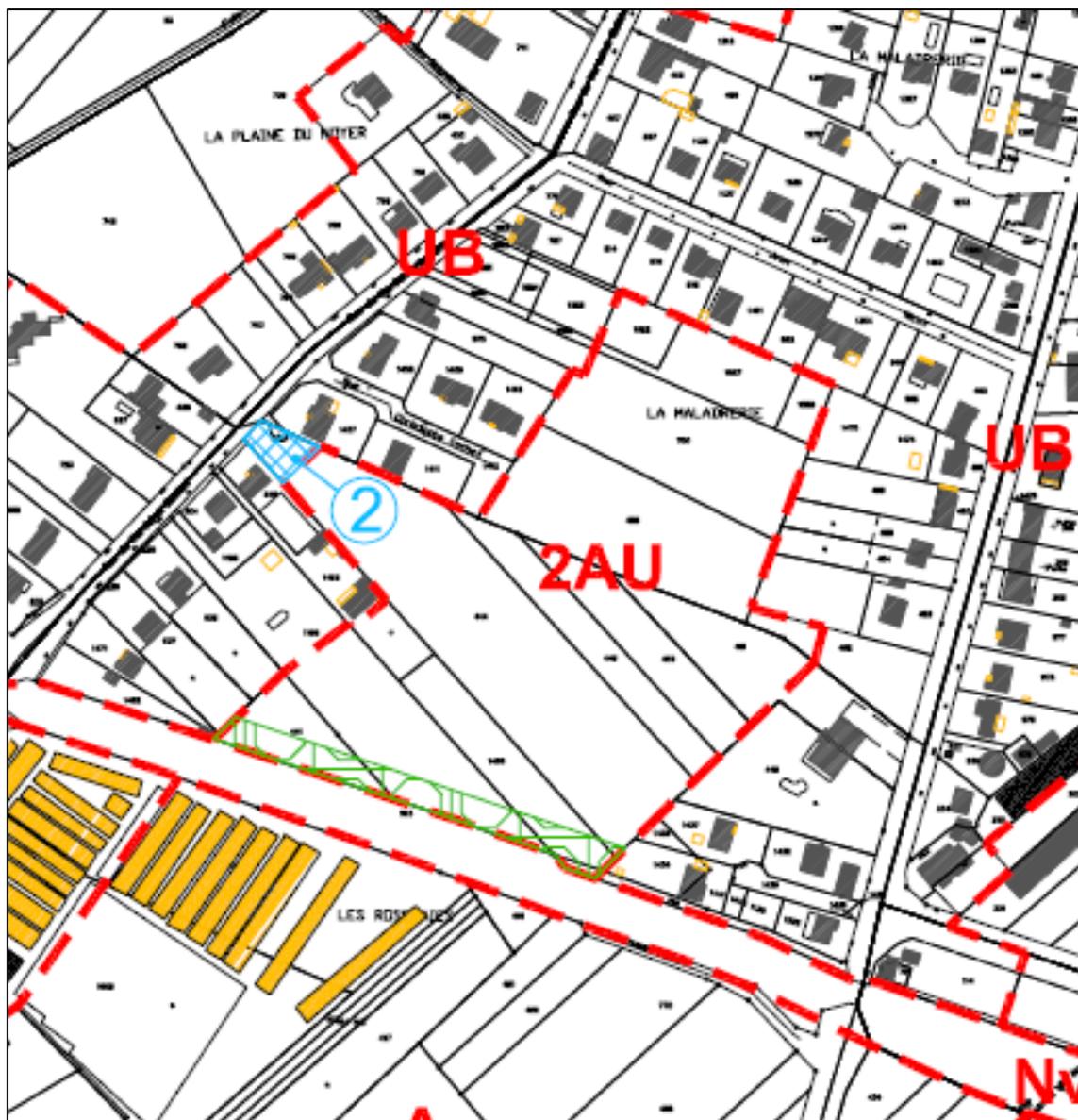
Ensemble, participons à l'aménagement du territoire



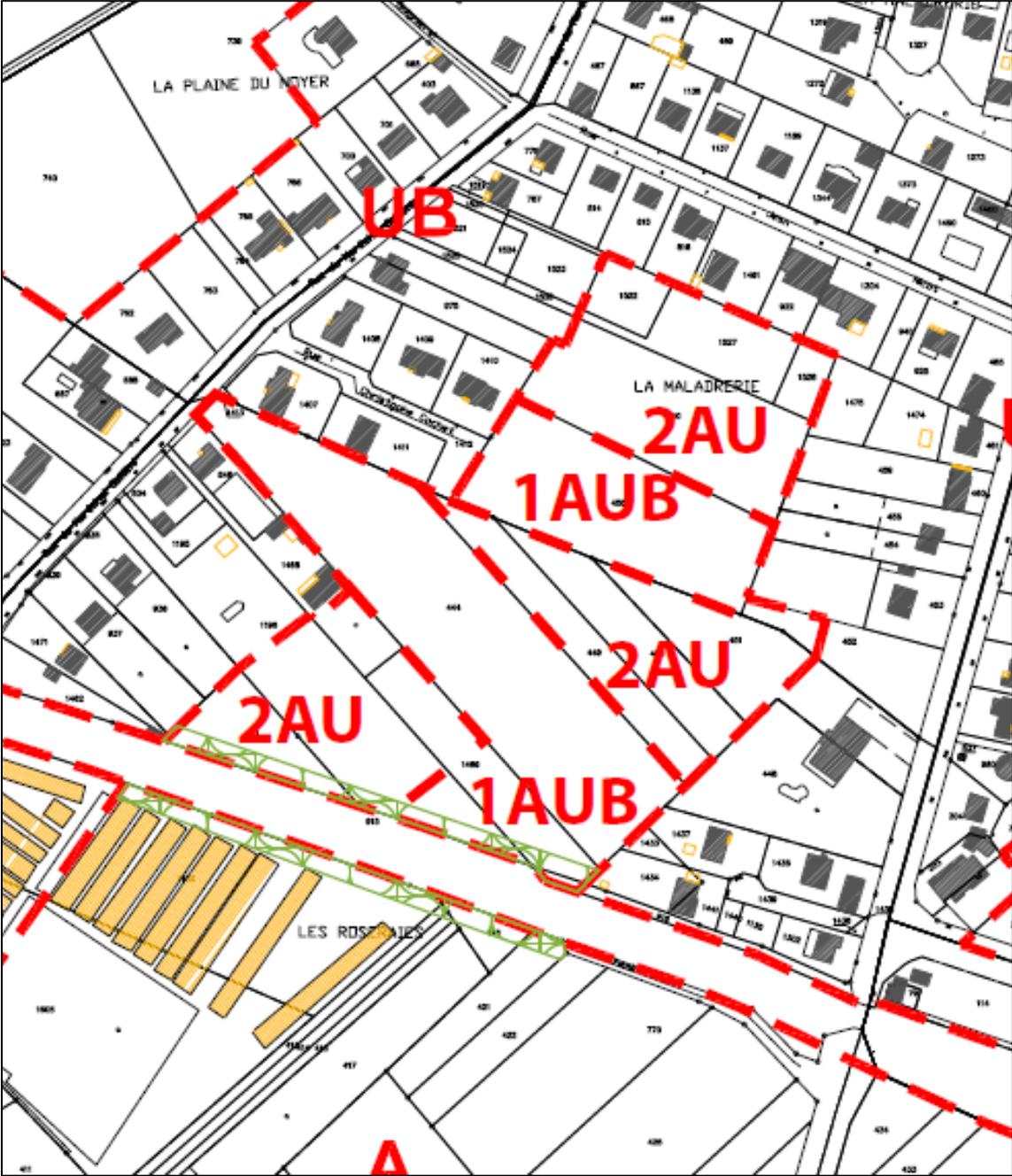
Siège social : 23, rue Nobel - 77420 Champs-sur-Marne
Tel : 01.64.61.86.24 - Email : ingspaces@wanadoo.fr

Modification secteur Gallieni

Extrait du plan de zonage avant modification :

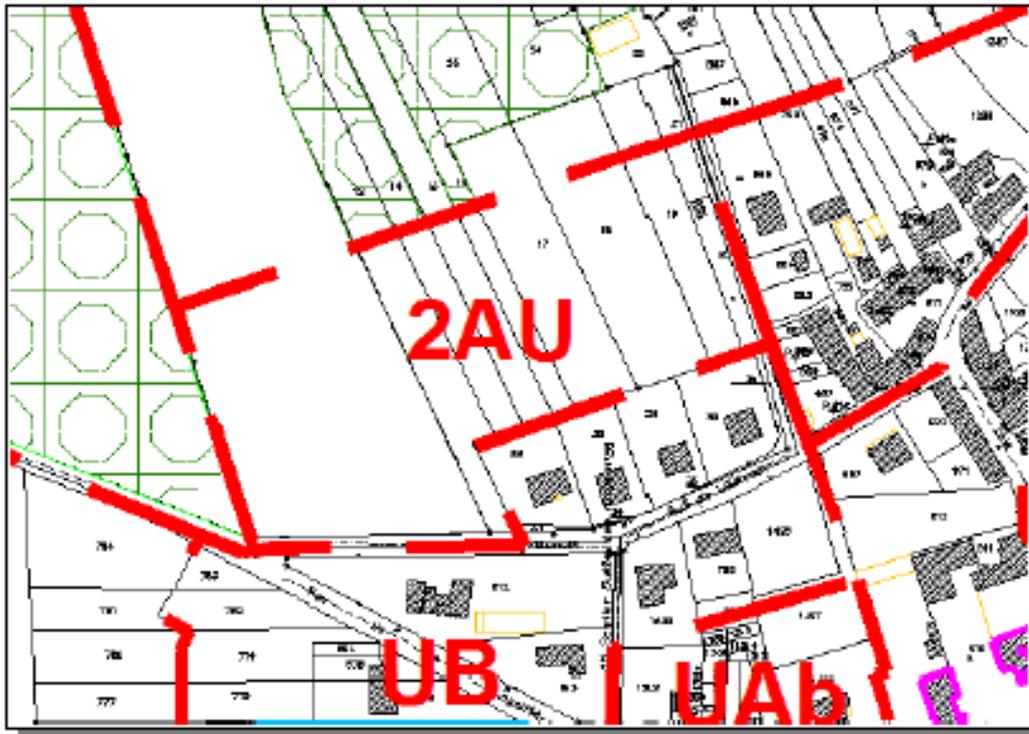


Après modification :



Modification secteur Villemain

Extrait du plan de zonage avant modification :



Après modification :

