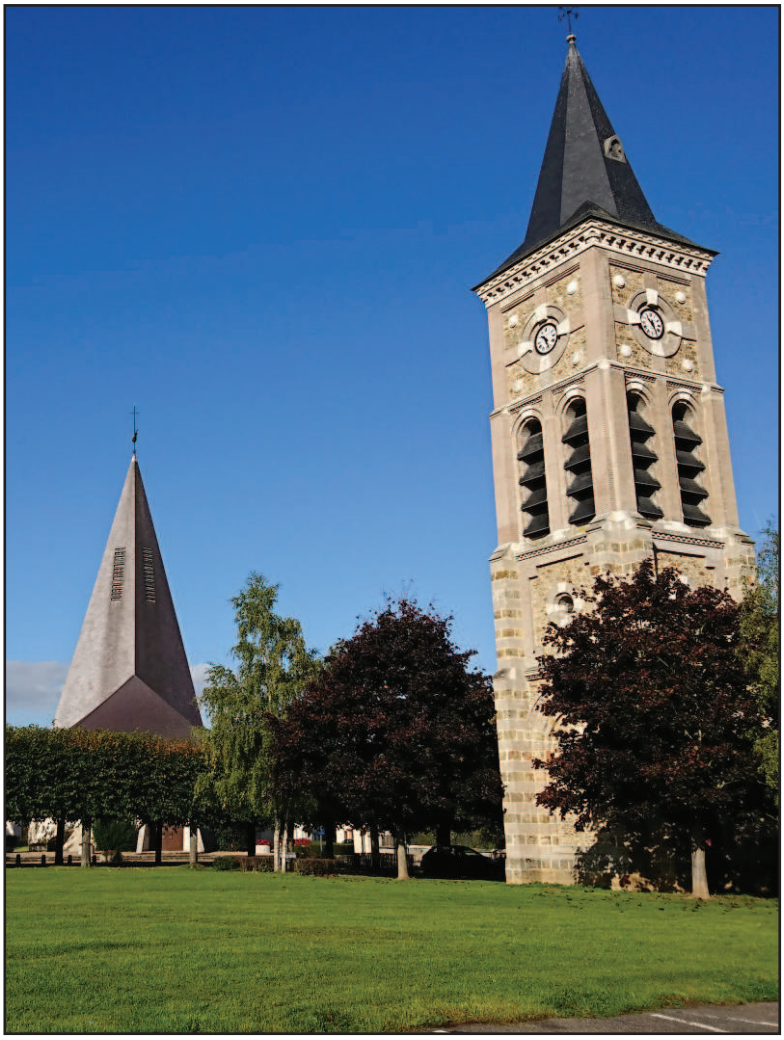
Département de la Seine et Marne

Commune de GRISY-SUISNES

MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



Modification n°4 du PLU	Document approuvé le :

IngESPACES
Urbanisme, Environnement, Déplacements
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°4

Liste des pièces

1 – Rapport de présentation de la modification

2 – Orientations d'aménagement et de programmation définies sur la zone AUC

3 – Règlement de la zone AUC

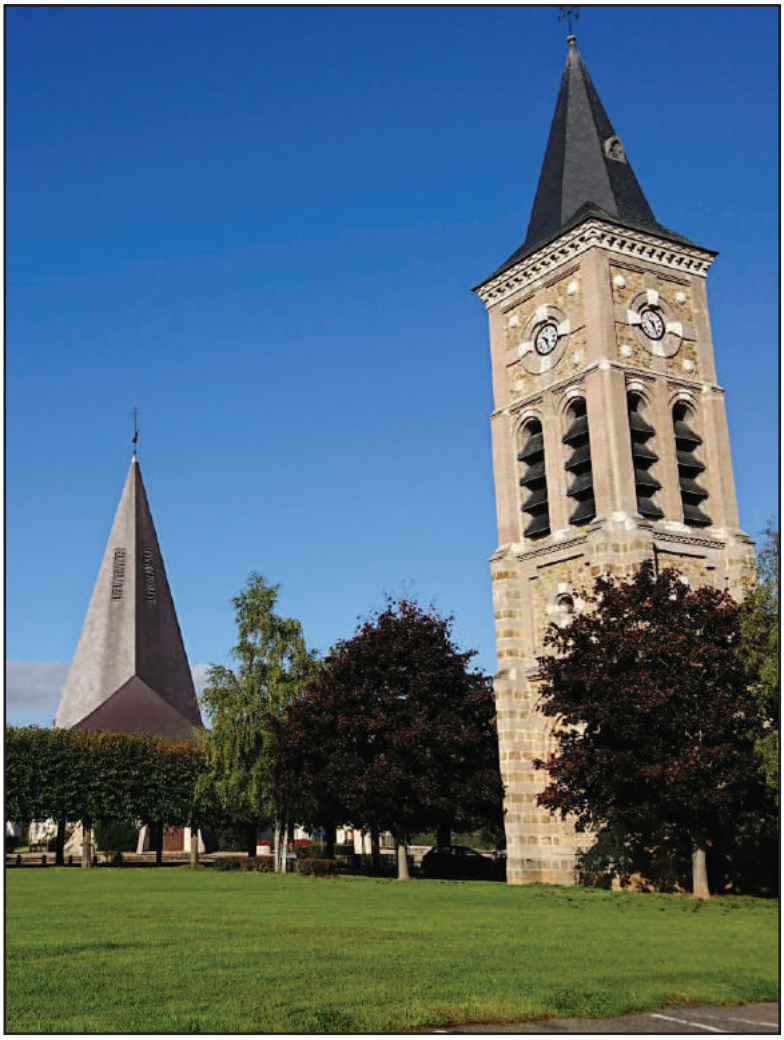
4- Extrait du plan de zonage modifié

Département de la Seine et Marne

Commune de GRISY-SUISNES

MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°1 : RAPPORT DE PRESENTATION



Modification n°4 du PLU	Document approuvé le :

IngESPACES
Urbanisme, Environnement, Déplacements
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

SOMMAIRE

Table des matières

PREAMBULE : OBJET DE LA MODIFICATION ET JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE ADOPTEE 5

1. DIAGNOSTIC, BESOINS ET ENJEUX : DEMOGRAPHIE, PARC IMMOBILIER ET EQUIPEMENTS 6
   a. Démographie 6
   b. Parc immobilier 9
   c. Equipements 12

2. COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE DE FRANCE – CAPACITES D'URBANISATION INEXPLOITEES DANS LES ZONES URBANISEES 14
   a. Les objectifs du SDRIF en matière d'augmentation de la densité humaine et de l'habitat 14
   b. Bilan du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis 15
   c. Capacités d'extension offertes par le SDRIF 20

3. JUSTIFICATION DES PROJETS D'URBANISATION AU REGARD DES BESOINS COMMUNAUX - PROGRAMMATION 23
   a. Les besoins communaux 23
   b. L'objectif démographique 24
   c. La programmation des logements dans le cadre de la modification 26

4. FAISABILITE OPERATIONNELLE DU PROJET ENVISAGÉ 27

5. JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION APPORTEE AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, AU REGLEMENT ET AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES 32
   a. CREATION D'OAP 32
   b. JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION DU REGLEMENT ET DES DOCUMENTS GRAPHIQUES 33
   Modifications apportées aux documents graphiques 33
   Justification du règlement créé sur la nouvelle zone AUC 33

6. INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR 36

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 une zone 2AU.

La commune mène en parallèle la révision générale de son PLU, qui a été prescrite par délibération du 11 décembre 2012 et la modification n°3 du PLU pour ouvrir deux autres zones 2AU à l'urbanisation.

La présente modification porte donc sur :

- le règlement du PLU, avec la création d'un corps de règles pour la nouvelle zone à urbaniser
- le plan de zonage avec la création d'une zone à urbaniser AUC en lieu et place de l'ancienne zone 2AU et la suppression de l'emplacement réservé n°1 qui avait pour objet l'aménagement d'un accès à cette zone (remplacé par une orientation d'aménagement à la charge de l'aménageur).
- le document des orientations d'aménagement et de programmation avec la création d'une OAP sur le secteur concerné.

Les dispositions de la modification visent à ouvrir à l'urbanisation une zone à Urbaniser (2AU) prévue 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 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.

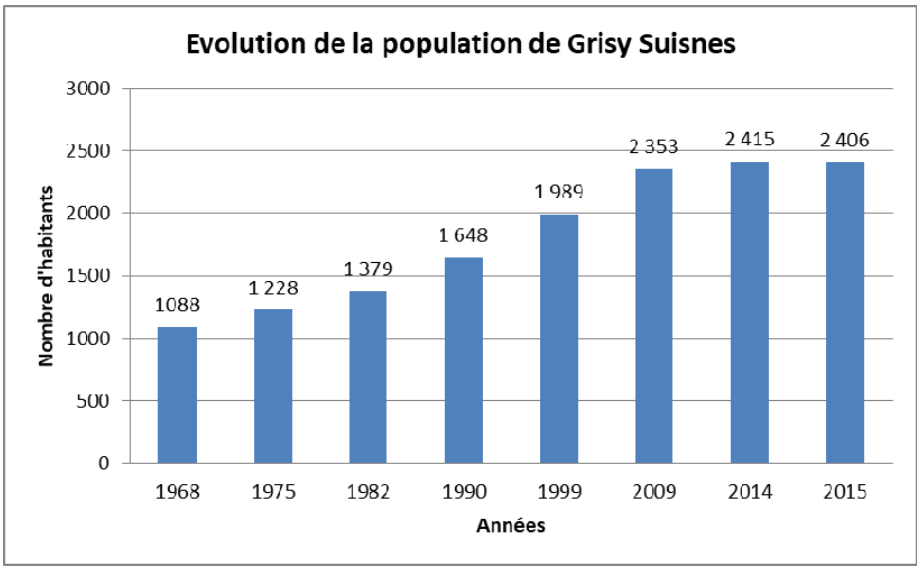
Les autres pièces du dossier de PLU restent inchangées.

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 janvier 2018, à savoir les données générales de 2014 et la population de 2015.

a. Démographie

Une croissance de population qui ralentit fortement depuis 2009

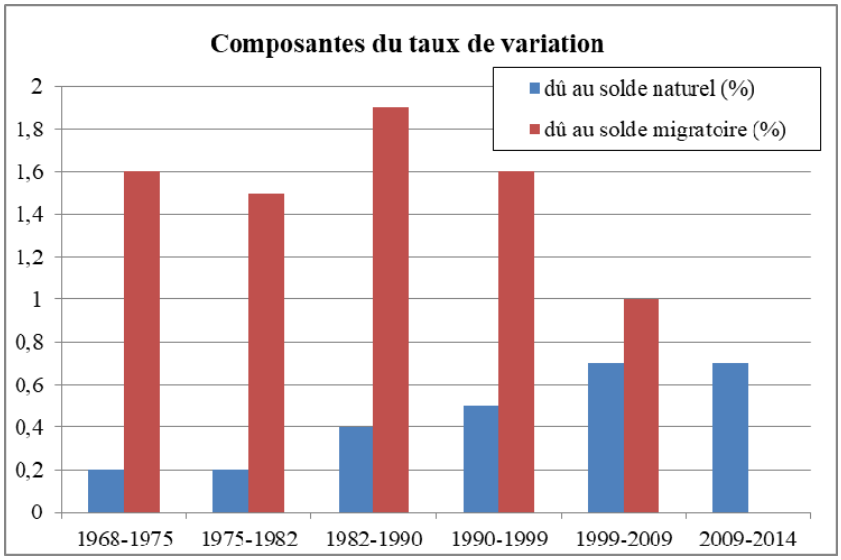


Années	Nombre d'habitants	Variation de pop.	Taux d'accroiss. annuel
1968	1088		
1975	1 228	140	1,74%
1982	1 379	151	1,67%
1990	1 648	269	2,25%
1999	1 989	341	2,11%
2009	2 353	364	1,69%
2014	2 415	62	0,52%
2015	2 406	-9	-0,37%

On recense 2406 habitants sur la commune en 2015 (population légale INSEE 2018).
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). Entre 2014 et 2015, la commune connaît une chute de population (- 9 habitants).

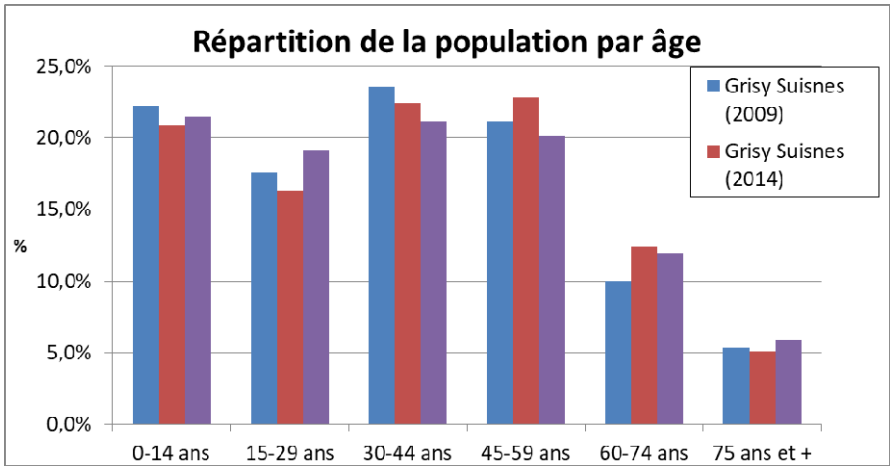
Un solde migratoire négatif depuis 2009



	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



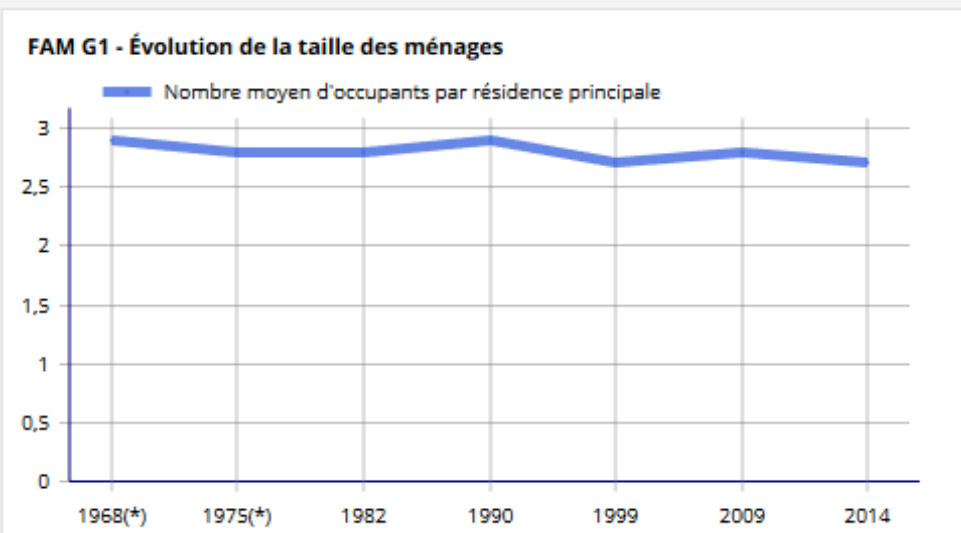
En 2009, la population de Grisy est plus jeune que dans le département, comme le montre l'indice de jeunesse, calculé en divisant la population des moins de 20 ans par la population des plus de 60 ans.

	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 avoisinait 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



	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	2,9	2,8	2,8	2,9	2,7	2,8	2,7

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

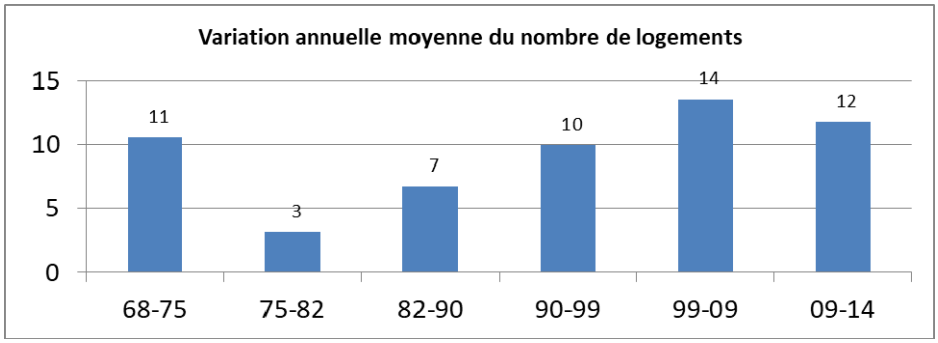
En 2014, la commune compte 859 ménages, dont 77,6 % de familles. Ce taux était similaire en 2009.

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'accentue 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.

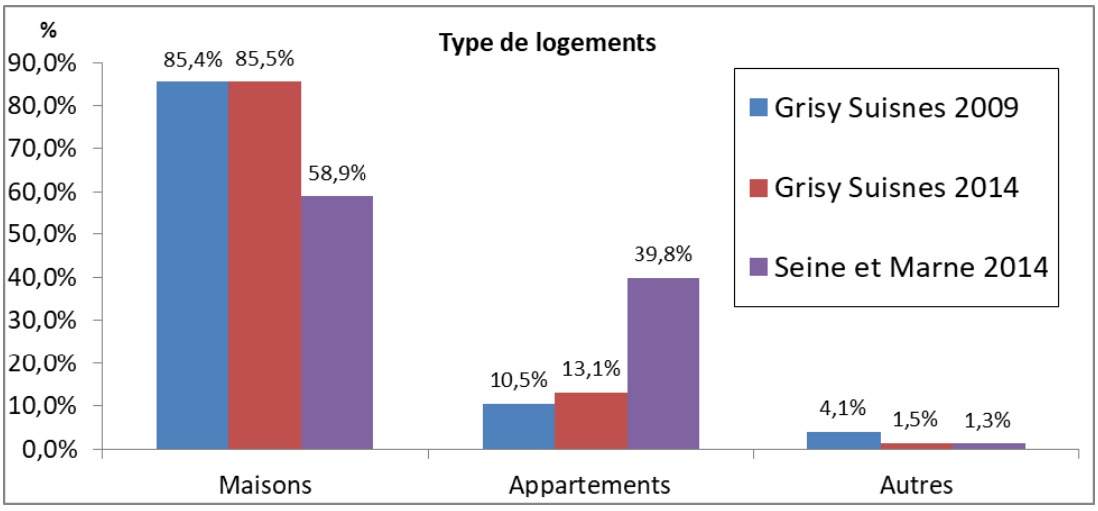
Un bon niveau de confort des logements

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, modifié 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'Ecole maternelle « La Ruche », comptant 4 classes ouvertes avec 96 élèves pour l'année 2017/2018,
- L'Ecole 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 une nouvelle zone 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	20,7	281

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	8,6	98

En 2013, la densité humaine est estimée à 18,8 pers/ha selon le référentiel territorial de l'IAURIF. Elle doit donc atteindre 20,7 pers/ha à l'horizon 2030 représentant une augmentation de 281 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 8,6 logements/ha à l'horizon 2030 représentant une augmentation de 98 logements.

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**

Depuis 2013, selon l'analyse des permis de construire, la commune a autorisé 78 logements, dont 68 à l'intérieur du tissu (une dizaine de logements ont été autorisés en extension, notamment dans le hameau de Suisnes).

68 logements environ ont été réalisés en densification sur la commune entre 2013 et 2017, ce qui représente un apport d'environ 183 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 une centaine d'habitants ou emplois et construire 30 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 :

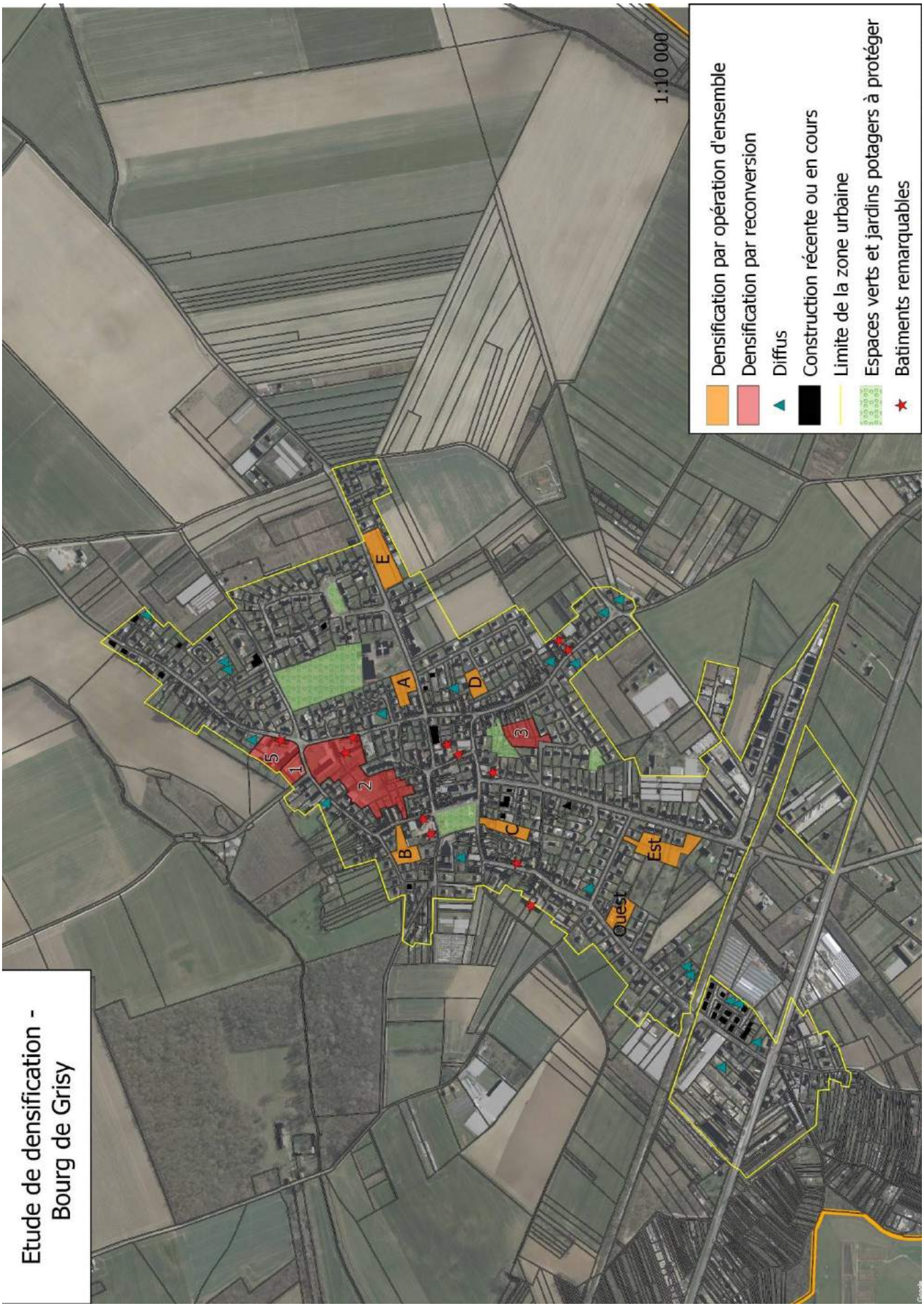
- Les espaces libres (juxtaposition de parcelles non bâties),
- Les dents creuses et les divisions parcellaires (identifiées par un triangle sur les cartes du potentiel de densification)
- Les opérations de renouvellement urbain sur les espaces en perte de dynamisme.

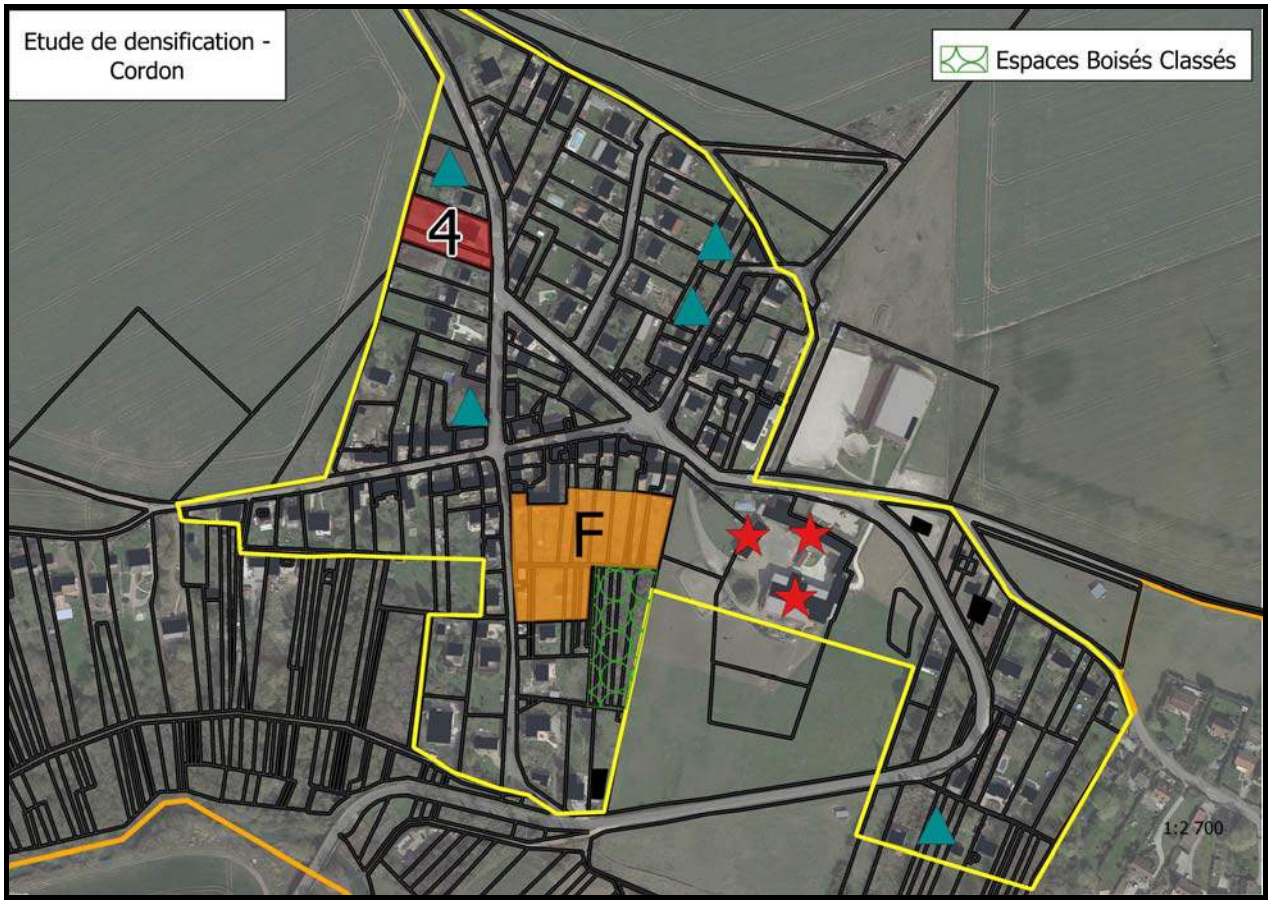
Sur Grisy-Suisnes, la taille des ménages est de 2,7 personnes/ménage en 2014. Avec la multiplication des familles monoparentales et le vieillissement de la population, il est pris pour hypothèse une diminution de la taille des ménages à savoir 2,6 personnes/ménage **à l'horizon 2030.**

Etude de densification (voir plans pages suivantes)

Repère sur le plan		Surface (m²)	Densité (lgt/ha)	Nombre de logements
	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)	21270	20	43
	3 (agri)	4640	20	9
	4 (école)	1649	20	3
	5 (agri)	5747	20	11
	Total			**75**
Diffus	Triangles bleus			**24**
TOTAL				**197**
Avec taux de rétention de 50 %				**99**

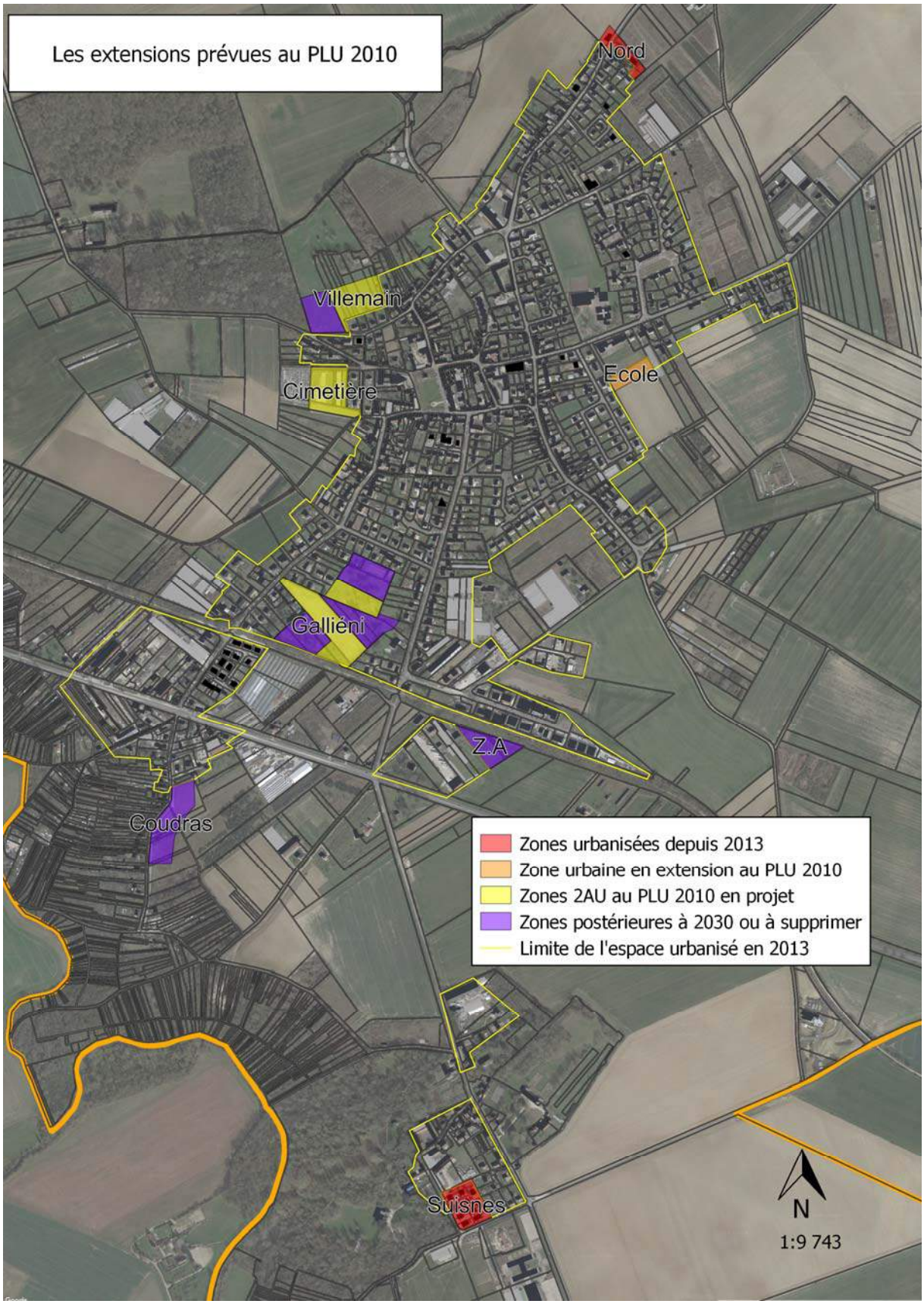
Au vu de l'étude de densification, la commune présente un potentiel de construction de 197 logements dont 98 logements par opération d'ensemble, 75 logements par opération de reconversion de sites à vocation d'activité (agricole,…) et 24 logements en diffus.


Etude de densification -
Bourg de Grisy
1:10 000
Densification par opération d'ensemble
Densification par reconversion
Diffus
Construction récente ou en cours
Limite de la zone urbaine
Espaces verts et jardins potagers à protéger
Batiments remarquables
A
B
C
D
E
1
2
3
5
Est
Ouest



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, 99 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 30 logements et l'apport de 100 habitants à l'horizon 2030. En effet, comme le montre l'étude de densification du territoire, il existe un potentiel de 99 logements sur la commune, représentant un apport d'environ 257 habitants (avec une hypothèse de 2,6 personnes par ménage en 2030).



c. Capacités d'extension offertes par le SDRIF

Bilan des extensions présentes dans le PLU approuvé en 2010

Extensions réalisées depuis 2013	Nord	Suisnes	TOTAL
Surface m²	3258	7185	10443

Zone U au PLU 2010 non encore urbanisée	Ecole	TOTAL	TOTAL CUMULÉ
Surface m²	3000	3000	13443

Zones AU en projet à court terme	Villemain	Gallieni	Orme aux Loups	TOTAL	TOTAL CUMULÉ
Surface m²	8651	17377	8697	34725	48168

Zone 2AU postérieures à 2030 dans le cadre de la révision du PLU encours	Gallieni II	TOTAL	TOTAL CUMULÉ
Surface m²	20824	20824	68992

Zone U ou 2AU au PLU 2010 qui vont être supprimées dans le cadre de la révision du PLU en cours	Zone artisanale (UE)	Villemain II (2AU)	Coudras (2AU)	TOTAL	TOTAL CUMULÉ
Surface m²	5849	6000	9579	21428	90420

Dans le PLU approuvé en 2010 étaient prévues des zones 2AU et des zones urbaines qui sont à considérer en extension du tissu.

Depuis 2013, deux de ces espaces ont été urbanisés (au Nord du bourg et dans le hameau de Suisnes). Ils totalisent 1 ha environ. Un espace classé en zone urbaine reste aujourd'hui un espace agricole à l'arrière de l'école, sur une surface d'environ 3000 m².

De plus, 3 zones 2AU font l'objet de projets à court/moyen terme, dont l'espace qui fait l'objet de la présente modification : Villemain, Gallieni et « Orme aux Loups ».

Le total cumulé de ces espaces urbanisés depuis 2013 ou en projet à court terme atteint 4,8 ha environ.

En outre, une partie de la zone 2AU Villemain (Ouest) qui existait au PLU 2010 sera supprimée dans le cadre de la révision du PLU (en cours), de même qu'un terrain actuellement agricole qui était classé en zone UE (zone d'activités) au PLU 2010.

Quant à la zone « Gallieni II » et la zone de la coudras, elles pourront être programmées dans le futur PLU postérieurement à l'horizon du SDRIF (2030).

Ainsi, le total cumulé des espaces urbanisés depuis 2013 ou en projet à court terme atteint 4,5 ha environ, ce qui est compatible avec le SDRIF.

En revanche, le cumul des zones AU et U définies en extension par le PLU approuvé en 2010 dépasse le potentiel offert par le SDRIF (9 ha environ au lieu de 7,3), mais la révision du PLU en cours permettra d'assurer la compatibilité du PLU avec les orientations du SDRIF en supprimant certaines zones à urbaniser ou en les programmant postérieurement à 2030.

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 entrainent 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 de nouveaux élèves s'avère nécessaire sur la commune au cours des prochaines rentrées scolaires.

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…).

	Etat des lieux - 2017
Nb Résidences principales à Grisy-Suisnes	**927**
Nombre d'élèves	276
Ratio communal élèves / logement	0,30

Pour rappel, la modification n°3 du PLU qui visait à ouvrir deux zones à l'urbanisation, avait pour objectif l'accueil d'une trentaine d'élèves nouveaux.

La présente modification n°4 du PLU vise à conforter cet objectif en permettant la construction de 16 logements supplémentaires. Ces 16 logements devraient permettre

l'accueil de 5 nouveaux élèves dans l'école à l'horizon 2021, en appliquant le ratio communal de 0,3 élève/logement.

	Nombre d'élèves supplémentaires à accueillir	**Nombre d'élèves pouvant être accueillis dans l'école actuelle**	**Différentiel**
Modifications 3 et 4 du PLU	**35**	**68**	**33**

Avec cet apport de 35 élèves supplémentaires, les écoles conserveraient une capacité d'accueil résiduelle de 33 élèves permettant encore d'envisager un développement démographique à plus long terme.

b. L'objectif démographique

- Calcul du point mort

	2009-2013	**2014-2021**
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 2021, on peut raisonnablement penser que le point mort atteint 42 logements n'apportant pas de population supplémentaire entre 2014 et 2021.

➢ Programmation de logements en fonction des besoins scolaires

	Référence	Programmation	Modification n°4 du PLU
Population	2013 -2014		2014-2021
	2415	Besoin en logements pour maintenir les effectifs scolaires	120
		Taille des ménages	2,65
		Variation démographique	318
		Population à terme	2733
		Point mort	42
		Total du besoin en logements en tenant compte du point mort	162
Parc de Résidences Principales	863	Parc de RP à terme	1025

Ainsi, en prenant en compte un point mort de 42 logements, 160 logements environ devront être mis en œuvre pour éviter une fermeture de classe. Cela portera la population à 2733 habitants environ à l'horizon de 2021.

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

Projets récents ou en cours (2013-2021)- source : PC commune 2013-2017 et projets

		Nbre de RP	surface (m²)	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	Villemain (en cours)	34	8700	39
	Gallieni I (en cours)	18	11000	16
	Gallieni II (en cours)	9	5000	18
	Orme aux Loups	16	8697	18
	Total	77		
Densification 2019-2021		6		
Logements nouveaux 2013-2021		161		
Total 2021 (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 2019 et 2021, 61 logements pourront être mis en œuvre par l'urbanisation des secteurs « Villemain » et « Gallieni », 16 logements sur l'opération de l'Orme aux Loups et l'apport de logements en densification est estimé à 6 logements.

Ainsi, sur la période 2013-2021, la commune présenterait 161 logements supplémentaires répondant ainsi aux besoins communaux afin de faire progresser les effectifs scolaires et d'éviter une fermeture de classe.

4. FAISABILITE OPERATIONNELLE DU PROJET ENVISAGÉ

La faisabilité opérationnelle des différents projets communaux est étudiée depuis que la commune a mené une étude de la capacité des équipements publics à desservir les futurs habitants. Cette étude a d'ailleurs conduit à l'instauration d'une taxe d'aménagement supérieure à 5% sur certains secteurs 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 l'opération de « l'Orme aux Loups ». 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 ce projet puisse voir le jour, après avoir été accepté par la commune.

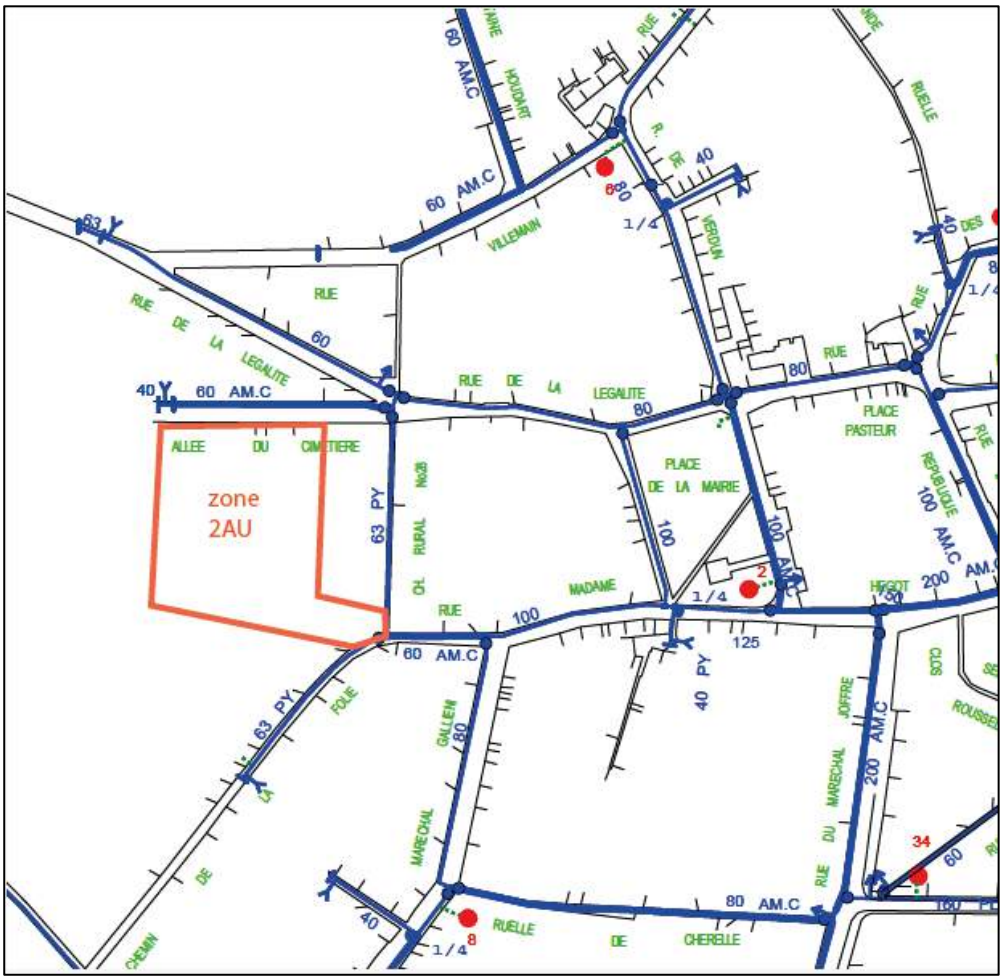
Ci-après sont rappelées brièvement les grandes lignes du projet et une analyse des équipements situés à proximité est également présentée.

Le site est actuellement occupé par des serres, mais l'exploitant est en cessation d'activité et n'a pas trouvé de repreneur.

Pour rappel, le projet pressenti sur la zone de l'Orme aux Loups prévoit **16 logements** dont 8 maisons de ville (logements individuels groupés).

En prenant pour hypothèse une taille des ménages de 2,65, on peut estimer que ces logements amèneront une population nouvelle de **42 personnes environ** (sans tenir compte du point mort).

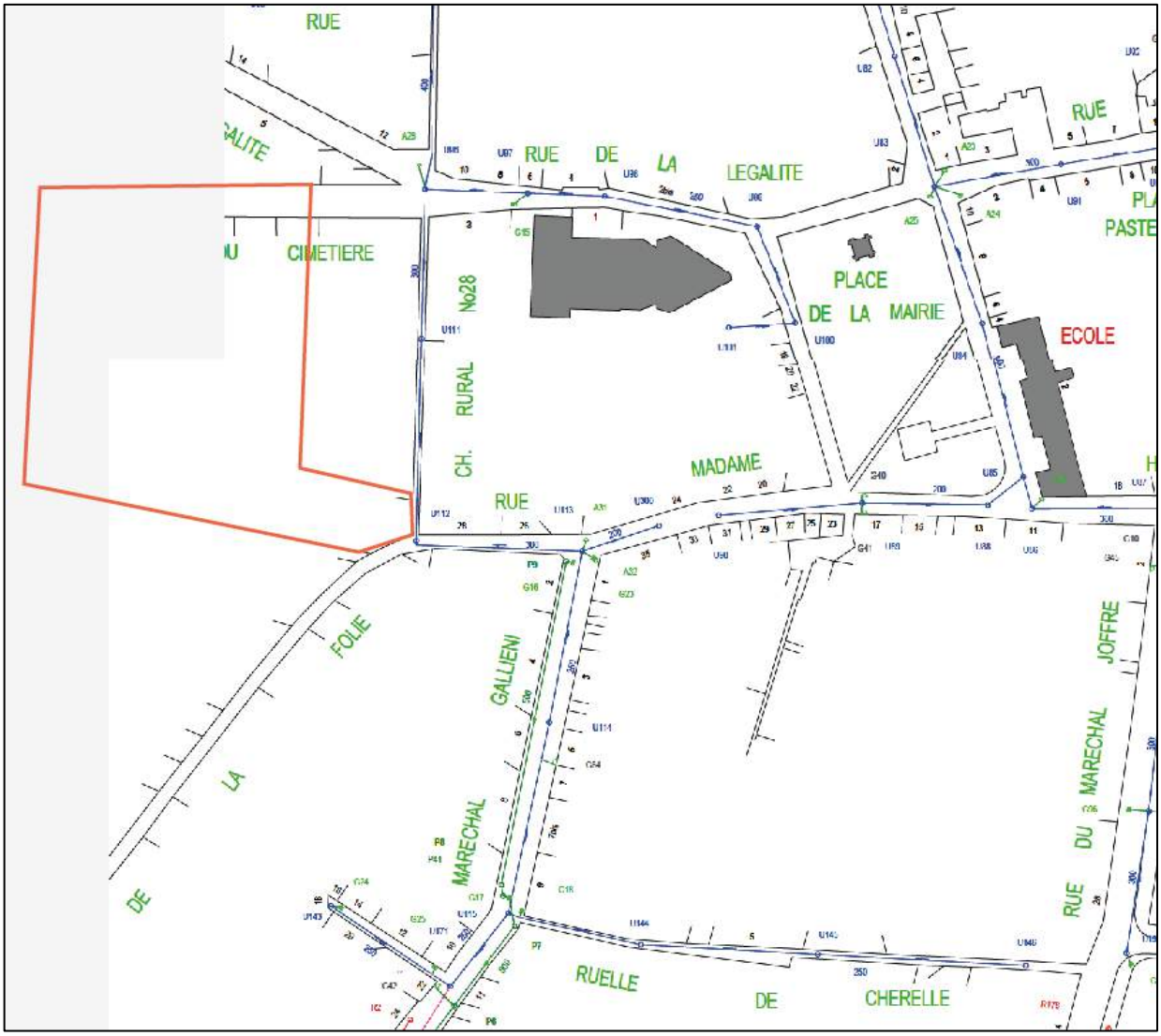
L'ALIMENTATION EAU POTABLE



Le terrain est desservi par deux canalisations publiques d'alimentation eau potable de diamètre 60, au Nord le long de l'allée du cimetière et à l'Est chemin de la folie / rue Madame Hégot. De ce fait un bouclage peut aisément être réalisé.

Les bornes incendie les plus proches sont situées rue de Verdun (à 350 m environ) et au Sud de la place de la Mairie, à 275 m environ. Elles sont localisées par des points rouges sur la carte ci-dessus.

L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF



Le réseau situé aux abords du terrain se constitue d'une canalisation unitaire (recevant à la fois les eaux usées et les eaux pluviales) de diamètre 300 mm. Elle est présente au Sud-Est du secteur, à l'angle du chemin rural n° 28 et de la rue Mme Hégot. Elle devra être poursuivie au sein de l'opération par l'aménageur.

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 ou une participation de l'opérateur sous forme de projet urbain partenarial sera dévolue à ce renforcement si besoin.

LA VOIRIE

Il existe deux principaux chemins ou voies publics au droit du terrain : au Sud, le chemin de la folie qui se situe dans le prolongement de la rue Madame Hégot, et au Nord l'allée du cimetière. La future opération sera desservie par une voie à sens unique se raccordant à la rue Mme Hégot et à l'allée du cimetière. Cette allée sera élargie et requalifiée afin de faciliter la circulation et notamment de sécuriser les déplacements piétons (aménagement de liaisons douces le long de la voie).

Des places de stationnement seront également réalisées aux abords de l'allée du cimetière et au Sud de l'opération pour favoriser le stationnement des futurs habitants, de leurs visiteurs et également pour désengorger les rues du centre ancien.

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

Fin de la rue Madame Hégot / début du chemin de la folie – un traitement urbain de cette voie sera réalisé

Allée du cimetière

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 contre 28,5 selon les moyennes nationales.

Les écoles sont actuellement en mesure d'accueillir encore 68 nouveaux élèves, ce qui est suffisant au regard de l'objectif démographique envisagé. En effet 35 élèves supplémentaires au total sont escomptés (voir calculs de la programmation ci-avant p.22).

5. JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION APPORTEE AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, AU REGLEMENT 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 du secteur « Orme aux loups » tout en encadrant sa 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 le site concerné 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 ce secteur.

Les OAP ont notamment pour conséquence de favoriser la diversification du parc de logements sur la commune, en prévoyant la réalisation de logements individuels groupés ou intermédiaires. Néanmoins, des logements individuels y sont également prévus afin d'accueillir de nouvelles familles et ainsi de répondre aux besoins communaux.

Typologie des logements : une poursuite de la diversification du parc

8 maisons de ville (habitat individuel groupés)
8 maisons individuelles

Soit un total de 16 logements

Les OAP visent également une optimisation du foncier, en imposant une densité moyenne de 18 logements par hectare. Mais l'objectif est aussi d'assurer un bon fonctionnement urbain, cette zone étant desservie par des voies étroites, il n'est pas possible d'y prévoir un nombre de logements très important.

Diverses orientations ont été imposées afin de maintenir une certaine biodiversité sur ces espaces (paysagement des abords, des voies, réalisation d'un espace vert à l'entrée du quartier,…)

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

Enfin, les OAP visent également une intégration optimale du futur projet dans son environnement, y compris vis-à-vis des habitations existantes et elles recherchent la qualité de la future entrée dans le quartier.

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 AUC sur le secteur Orme aux Loups, en lieu et place d'une zone 2AU qui existait dans ce secteur sur les documents graphiques au PLU approuvé.

La modification vise donc à rendre urbanisable une zone d'urbanisation différée (zone 2AU) qui peut aisément être desservies par les réseaux.

De plus, la modification consiste en la suppression de l'emplacement réservé n°1 qui avait pour objet l'aménagement d'un accès à cette zone. Cet emplacement réservé n'a plus lieu d'être car il est remplacé par une OAP qui impose l'aménagement de l'accès à l'aménageur.

Justification du règlement créé sur la nouvelle zone AUC

L'introduction précise explicitement les modalités d'application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme. Dans le secteur AUC, les règles édictées par le P.L.U. sont applicables à chaque parcelle. En effet, il s'agit de s'assurer du strict respect des règles notamment de prospect pour chaque construction édifiée dans le secteur. De plus, il est envisagé une densité modérée, correspondant à un tissu majoritairement 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 risque d'inondation par remontée de nappe, le règlement précise : « la commune est concernée par un risque d'inondation par remontées de nappe. A ce titre, il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.

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. Les voies internes doivent être dimensionnées de manière à pouvoir être passées en double sens lors d'une postérieure extension de l'urbanisation vers le Sud.

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.

Article 7 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Afin de permettre la réalisation de maisons de ville, l'implantation en limite séparative est autorisée. Toutefois, l'implantation en limite avec la zone UB n'est pas autorisée, afin de préserver les propriétés riveraines.
En cas de façade comportant des baies, un retrait de 6 m est imposé afin de préserver l'intimité du voisinage.

Article 8 – Implantation des constructions sur une même propriété
La distance entre deux constructions principales non accolées est de 4 m. Il s'agit de laisser de la souplesse, mais d'éviter les délaissés trop étroits et non fonctionnels en cas de non contiguïté.

Article 9 – Emprise au sol des constructions
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
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, les espaces libres non bâtis et non

occupés par des aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige au moins par 100 m² de cette surface.

Article 15 –Performances énergétiques et environnementales

Des dispositions sont édictées en vue de favoriser le développement durable.
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 le développement des 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

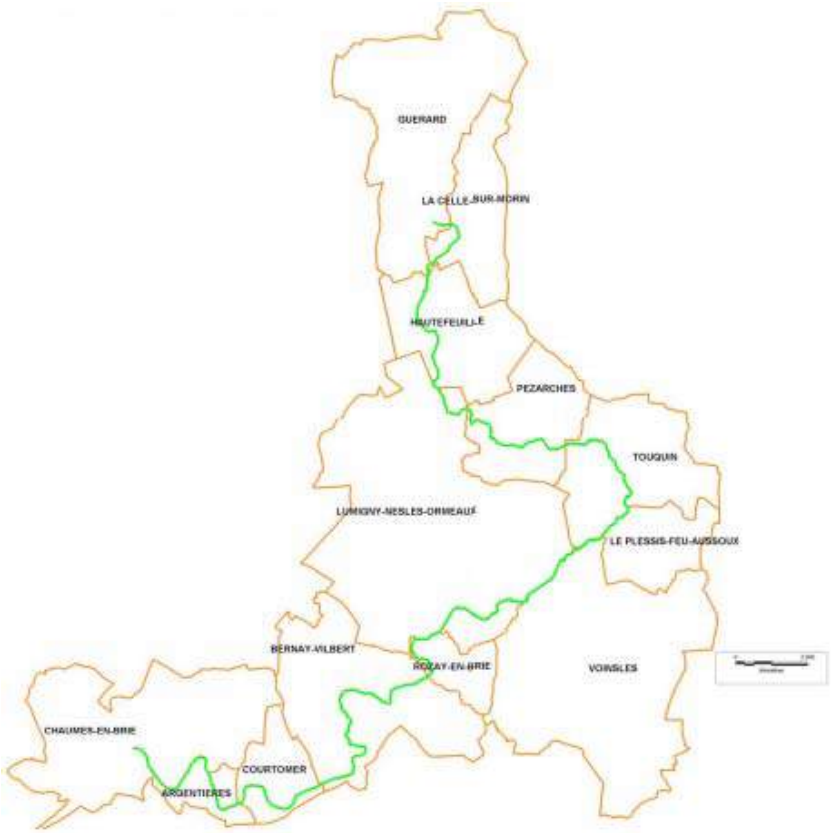
Les modifications apportées au PLU concernent le zonage, le règlement et la création d'Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur une zone ouverte à l'urbanisation.

Le site est actuellement occupé par des serres (culture d'orchidées), mais l'exploitant est en cessation d'activité et n'a pas trouvé de repreneur.

Il résulte donc de l'ouverture à l'urbanisation une consommation d'espace. Cependant, la localisation de ce secteur au sein d'un tissu urbanisé, à proximité immédiate d'habitations rendait difficile sa reconversion à des fins agricoles (culture de plein-champs).

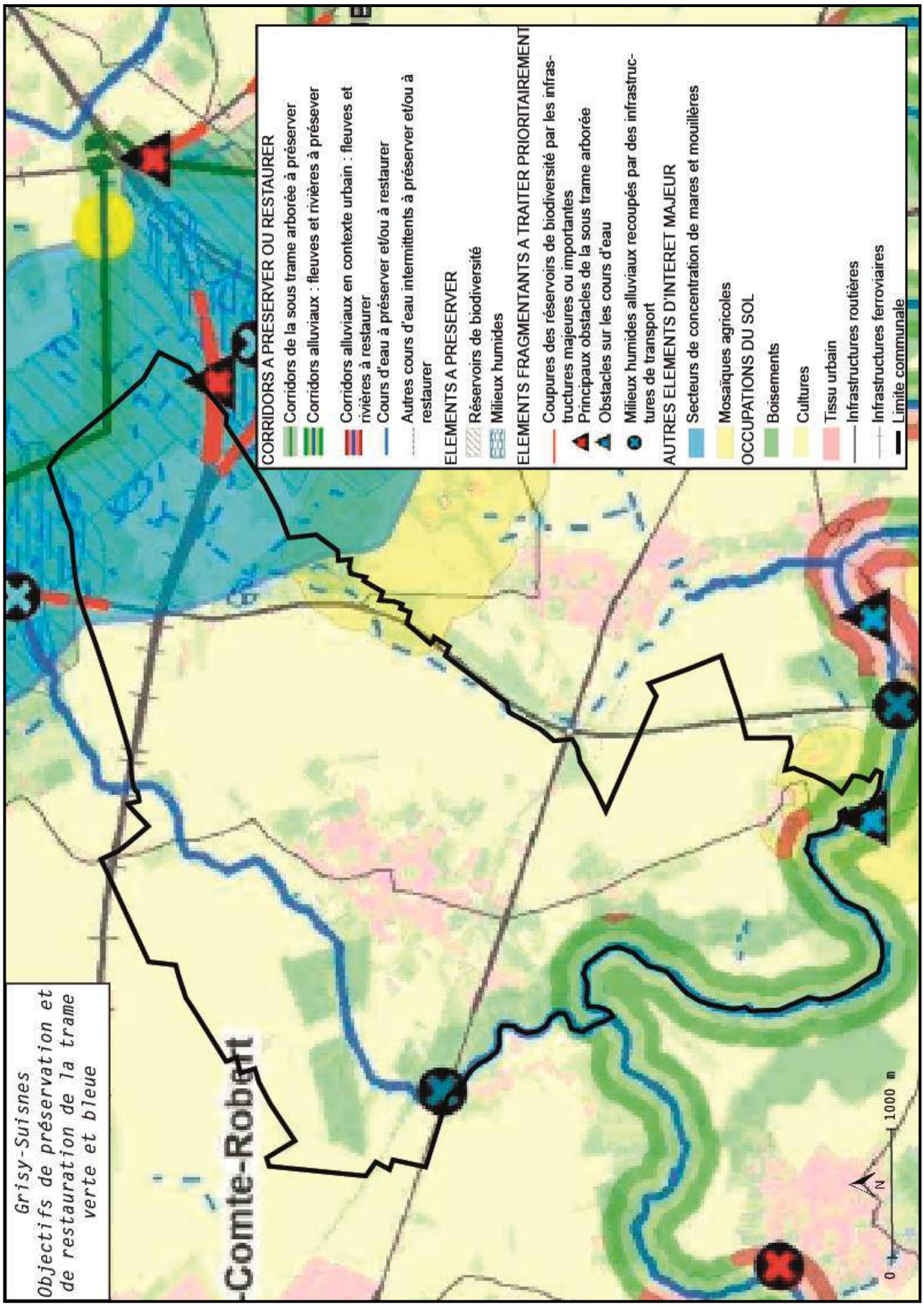
Incidences sur les sites NATURA 2000

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'Yerres 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.


Grisy-Suisnes
Objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue
CORRIDORS A PRESERVER OU RESTAURER
Corridors de la sous trame arborée à préserver
Corridors alluviaux : fleuves et rivières à préserver
Corridors alluviaux en contexte urbain : fleuves et rivières à restaurer
Cours d'eau à préserver et/ou à restaurer
Autres cours d'eau intermittents à préserver et/ou à restaurer
ELEMENTS A PRESERVER
Réservoirs de biodiversité
Milieux humides
ELEMENTS FRAGMENTANTS A TRAITER PRIORITAIREMENT
Coupures des réservoirs de biodiversité par les infrastructures majeures ou importantes
Principaux obstacles de la sous trame arborée
Obstacles sur les cours d'eau
Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport
AUTRES ELEMENTS D'INTERET MAJEUR
Secteurs de concentration de mares et mouillères
OCCUPATIONS DU SOL
Mosaïques agricoles
Boisements
Cultures
Tissu urbain
Infrastructures routières
Infrastructures ferroviaires
Limite communale
0
1000 m
N

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.

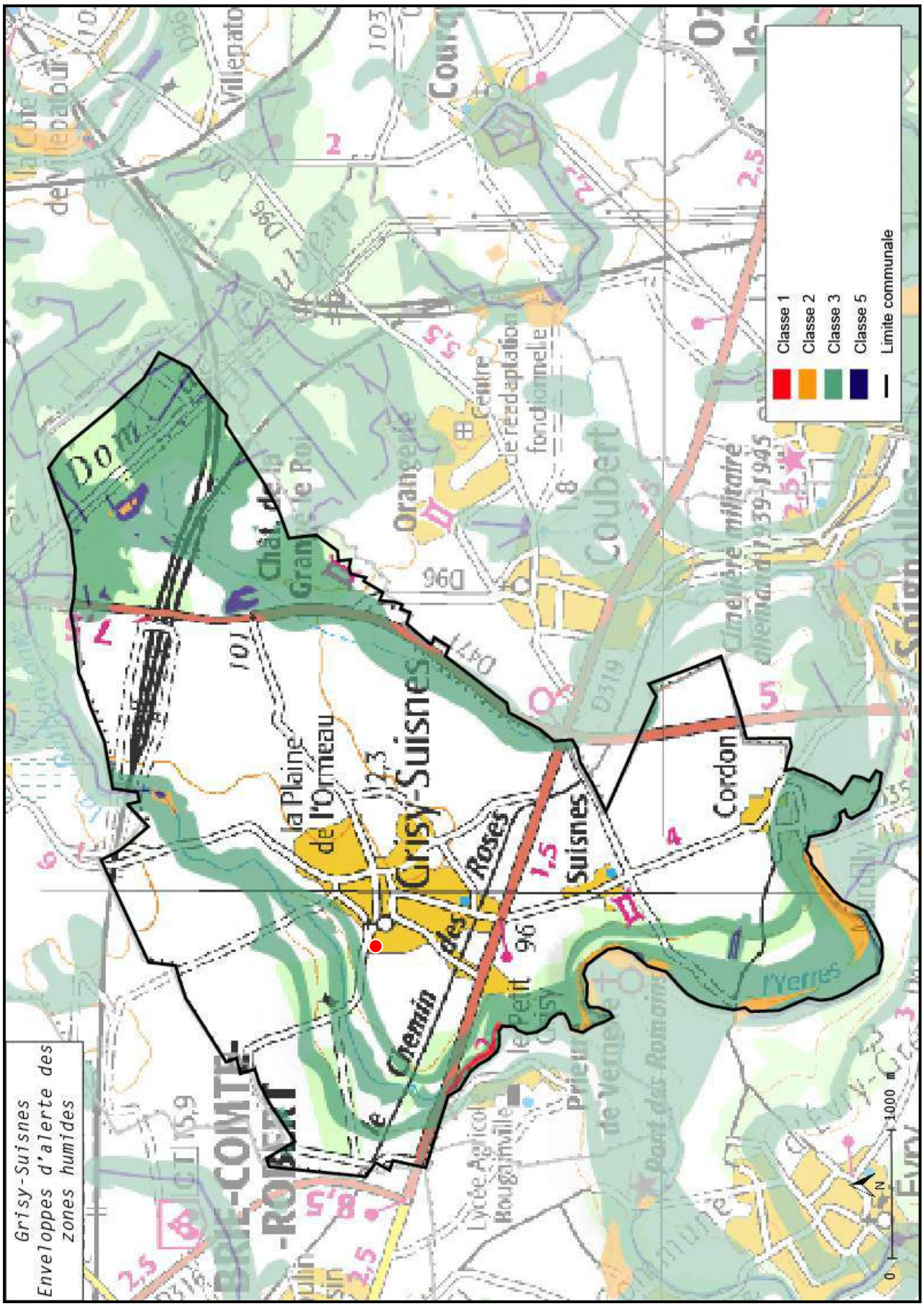
Plusieurs éléments sont identifiés :

- 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 AUC est située au sein des espaces urbanisés du bourg, entre le cimetière et des habitations, et elle est donc sans impact sur les espaces à enjeux écologiques identifiés. De plus, elle est située à bonne distance 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.


Grisy-Suisnes
Enveloppes d'alerte des zones humides
Classe 1
Classe 2
Classe 3
Classe 5
Limite communale
Grisy-Suisnes
Suisnes
Coubert
la Plaine de l'Ormeau
le Chemin des Roses
Cordon
l'Yerres
0
1000 m

PRISE EN COMPTE DES ZONES HUMIDES ET 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.

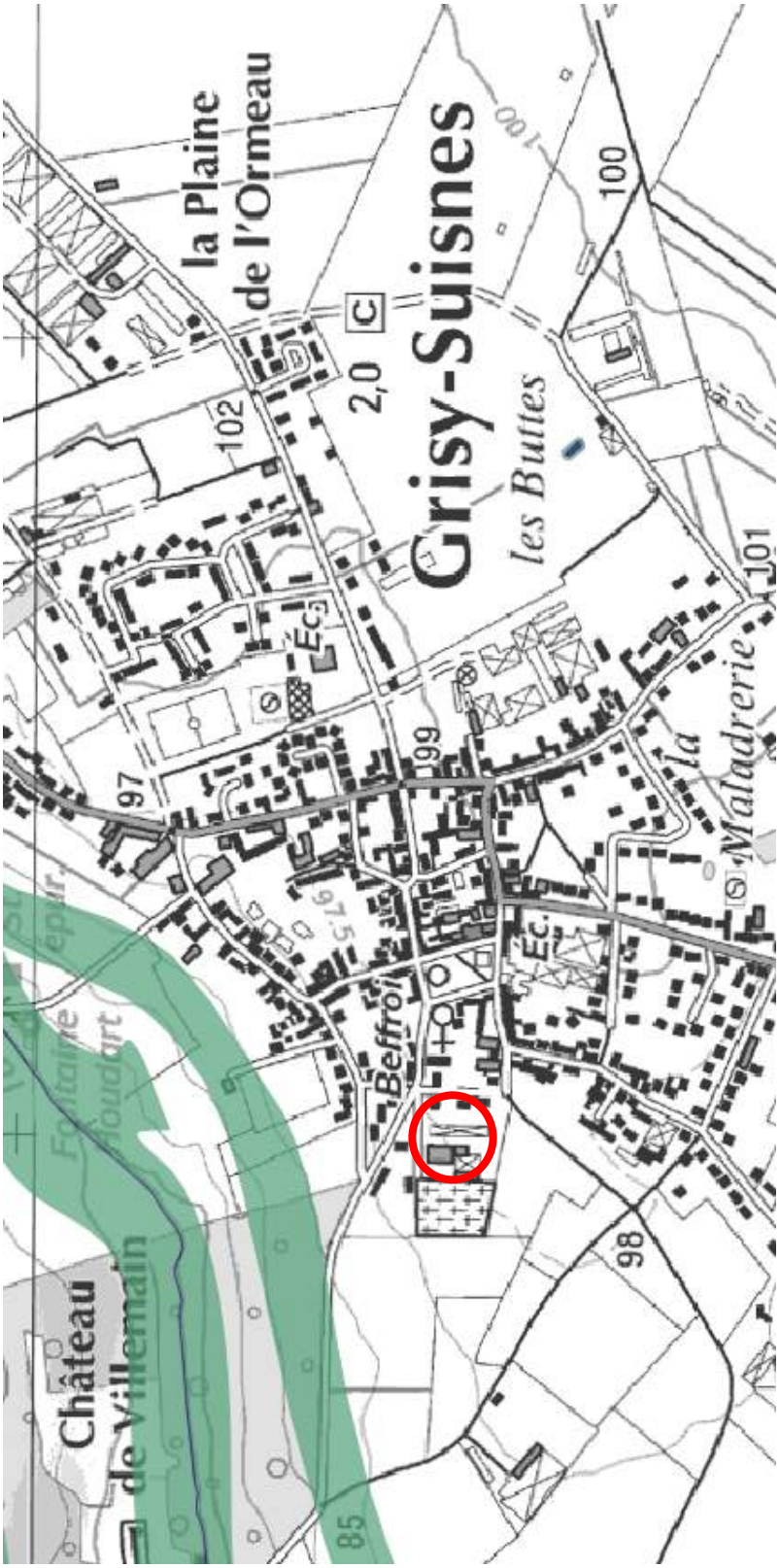
Concernant la question des zones humides, pour faciliter leur préservation et leur intégration dans les politiques de l'eau, de la biodiversité et de l'aménagement du territoire à l'échelle de l'Ile-de-France, la DRIEE a lancé en 2009 une étude visant à consolider la connaissance des secteurs potentiellement 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.

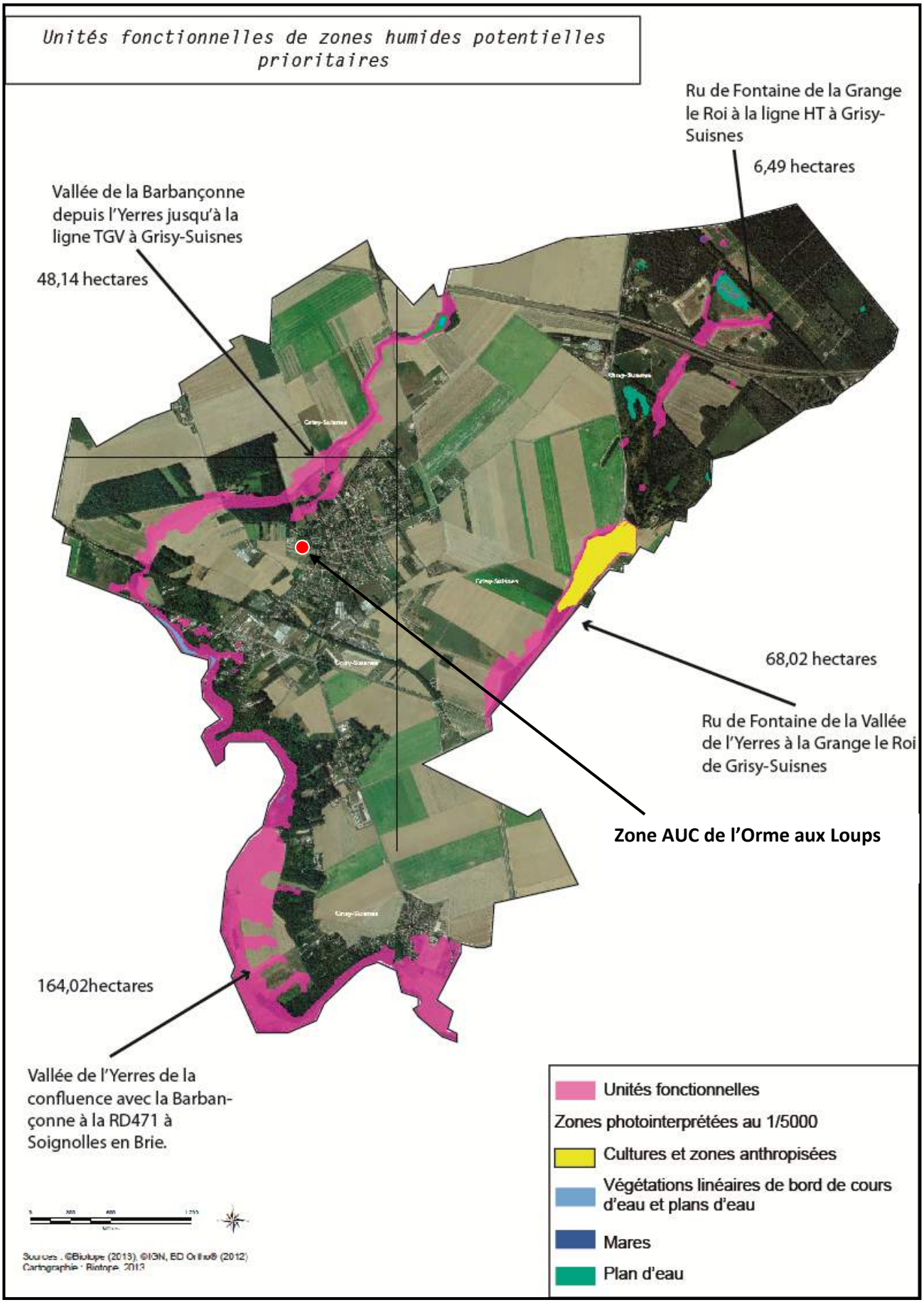
Description succincte des différentes classes.

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 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.



La zone dite de l'Orme aux Loups n'est pas concernée par une zone humide avérée ou potentielle identifiée par la DRIEE.


Unités fonctionnelles de zones humides potentielles prioritaires
Ru de Fontaine de la Grange le Roi à la ligne HT à Grisy-Suisnes
6,49 hectares
Vallée de la Barbançonne depuis l'Yerres jusqu'à la ligne TGV à Grisy-Suisnes
48,14 hectares
68,02 hectares
Ru de Fontaine de la Vallée de l'Yerres à la Grange le Roi de Grisy-Suisnes
Zone AUC de l'Orme aux Loups
164,02hectares
Vallée de l'Yerres de la confluence avec la Barbançonne à la RD471 à Soignolles en Brie.
Unités fonctionnelles
Zones photointerprétées au 1/5000
Cultures et zones anthropisées
Végétations linéaires de bord de cours d'eau et plans d'eau
Mares
Plan d'eau

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

- 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.

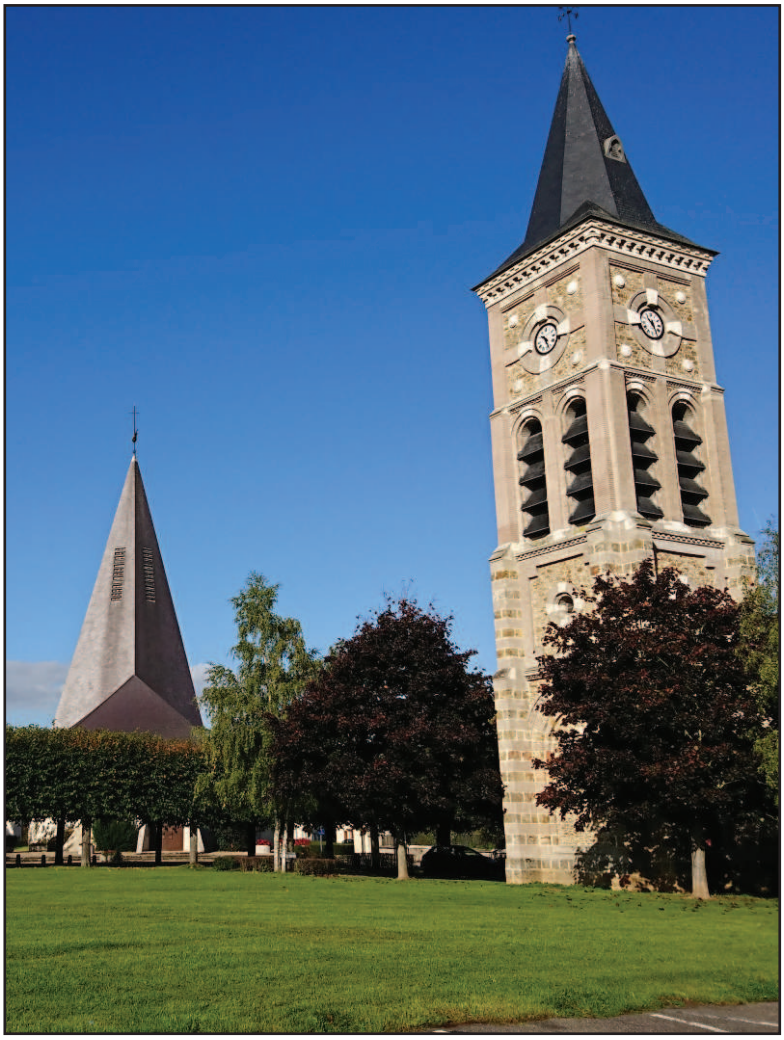
La zone AUC n'est pas impactée par des zones humides potentielles, comme le montre la carte ci-contre.

Département de la Seine et Marne

Commune de GRISY-SUISNES

MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°2 : Orientations d'aménagement et de programmation de la zone AUC



Modification n°4 du PLU	Document approuvé le :

IngESPACES
Urbanisme, Environnement, Déplacements
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 ».

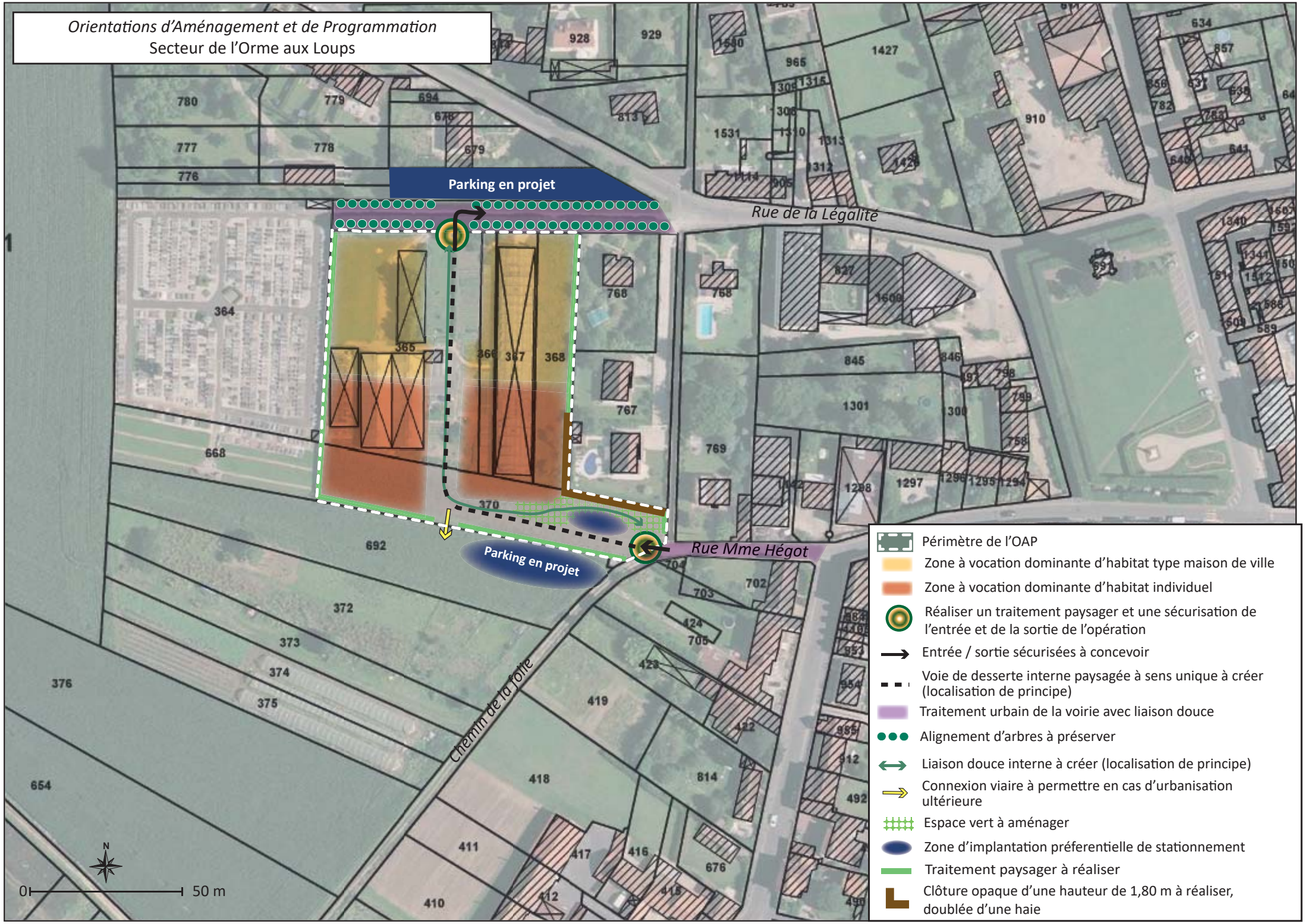
Ces orientations d'aménagement et de programmation, élaborées en cohérence avec le PADD, permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs.

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 la zone dite « de l'Orme aux Loups ».

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 de l'Orme aux Loups



Le secteur « de l'Orme aux Loups » est situé à l'Ouest du bourg de Grisy-Suisnes. D'une superficie d'environ 0,87 ha, il est ceinturé par le cimetière à l'Ouest, des habitations à l'Est et au Nord et de l'espace agricole 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 ci-contre.

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 au Sud, et vis-à-vis du cimetière et des habitations existantes, dans l'objectif d'insérer au mieux les nouvelles constructions dans le paysage.

- Réaliser un aménagement paysager valorisant les entrées / sorties dans le futur quartier. A l'entrée depuis la rue Mme Hégot, une clôture opaque d'une hauteur de 1,80 m, doublée d'une haie, sera réalisée. Un espace vert sera également aménagé dans le prolongement de cette entrée.

- A Nord, l'alignement d'arbres existant le long de l'allée du cimetière sera préservé, il pourra cependant localement être interrompu dans le but de réaliser un accès.

- Un traitement paysager aux abords des voies sera par ailleurs réalisé en vue notamment de favoriser la biodiversité urbaine.

Déplacements et accessibilité :

- Réaliser un traitement urbain de la voirie permettant le raccordement du quartier à la rue Mme Hégot (fin du chemin de la folie et début de la rue Mme Hégot). A minima, une liaison douce accompagnera la chaussée.

- Aménager une entrée sécurisée au droit de la rue Mme Hégot et une sortie sur l'allée du cimetière comme indiqué sur le plan ci-contre.

- 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. Cette voie sera dimensionnée de manière à pouvoir être ultérieurement passée en double sens dans le cadre d'une éventuelle extension de l'urbanisation vers le Sud. De même un passage sera maintenu pour pouvoir envisager une liaison viaire vers le Sud le cas échéant.

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 minimal 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 :

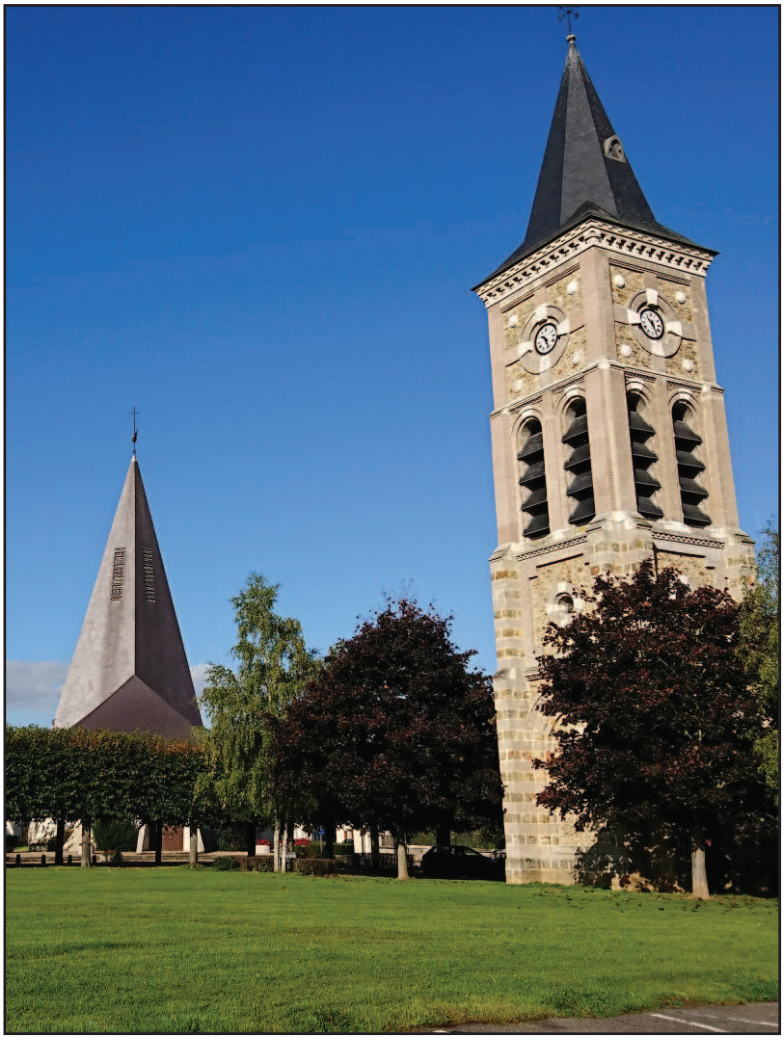
- Respecter une densité moyenne de 18 logements/ha sur le secteur soit la réalisation d'environ 16 logements.

Département de la Seine et Marne

Commune de GRISY-SUISNES

MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°3 : Règlement de la zone AUC



Modification n°4 du PLU	Document approuvé le :

IngESPACES
Urbanisme, Environnement, Déplacements
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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUC – « ORME AUX LOUPS »

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.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUC-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions à destination agricole ou forestière
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les constructions soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement au titre de la législation sur les installations classées,
- Les constructions à destination commerciale
- Les constructions à destination d'artisanat
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les dépôts et les aires de stockage à l'air libre de véhicules neufs ou d'occasion
- Les aires de sports et de loisirs motorisés
- Les parcs d'attraction et aires de jeux ou de sport

ARTICLE AUC-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et changements de destination sont autorisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble par secteur soumis au respect d'OAP identifié sur le plan de zonage et sous réserve du respect des dispositions définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du présent PLU.

2- Risques et nuisances

La commune est concernée par un risque d'inondation par remontées de nappe. A ce titre, il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUC-3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie concernée. Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès et voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les conditions de desserte sont soumises au respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation définies au présent PLU. En outre doivent être respectées les conditions suivantes.

CARACTÉRISTIQUES DES VOIES NOUVELLES

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

- la largeur d'emprise des voies doit être d'au minimum 8 m
- les chaussées doivent avoir une emprise d'au moins 4,5 m
- 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 doivent être pourvues à leur début d'un espace pour recevoir les containers d'ordures ménagères.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUC-4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS (EAU, ASSAINISSEMENT, ELECTRICITE)

1 – Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

2 – Eaux usées

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.

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.

3 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur une unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

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.

Pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'assainissement créés doivent être en mode séparatif. Les opérations doivent faire l'objet d'aménagements visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

4 – Desserte électricité, téléphone et câble

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

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, fibre optique, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

ARTICLE AUC-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement de la voie de desserte de la construction.

Les abris de jardin non maçonnés et les piscines ne doivent pas être visibles des voies.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUC-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou 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 6 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.

ARTICLE AUC-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les constructions doivent être contigües ou respecter une distance entre elles au moins égale à 4 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUC-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.

ARTICLE AUC-10 - HAUTEUR MAXIMALE 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.

ARTICLE AUC-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Aspect général
Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume, s'adapter au terrain naturel et s'intégrer au paysage et à l'environnement bâti.

Toitures
Les toitures de chaque corps de bâtiments doivent comprendre essentiellement des toitures à pans d'au moins 30°.

Toutefois, les toitures terrasse sont ponctuellement autorisées si elles constituent un espace accessible et si elles sont situées au-dessus du rez-de-chaussée d'une partie de la construction.

Les annexes et appentis à une seule pente peuvent avoir une pente de toiture pouvant descendre jusqu'à 15°.

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.

Il doit être recherché un traitement harmonieux des façades sur l'espace de desserte. Un traitement architectural uniforme des façades n'est admis que sur 10 m linéaire maximum, au-delà, un traitement architectural différent devra être recherché afin de rythmer le traitement de façade.

Ouvertures
Des volets battants doivent être apposés au droit des ouvertures situées en façade sur voie. Les volets roulants sont toutefois autorisés à condition de conserver les volets battants.
Le coffre des volets roulants doit être situé à l'intérieur de la construction ou inscrit dans l'encadrement de la fenêtre.

Clôtures
Elles doivent être constituées 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 limite séparative
- 1,80 m sur voie avec, le cas échéant, un mur bahut d'une hauteur comprise entre 80 cm et 1 m, surmonté d'une structure ajourée d'une hauteur comprise entre 80 cm et 1 m.

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

Implantation des capteurs solaires

Afin d'insérer au mieux les capteurs solaires dans l'environnement :

- Rechercher une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements,
- En toiture, encastrer les panneaux dans l'épaisseur de la couverture,
- La création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs et de les associer dans une composition d'ensemble.

Dispositions diverses

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

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique. La partie ouverte des pompes à chaleur doit être dirigée soit face à un mur localisé sur la propriété, soit à au moins 8 m de la limite séparative.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou seront masquées par des plantations.

Exemptions

Toutes les dispositions mentionnées au présent article peuvent ne pas être appliquées pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les vérandas, les serres et les marquises
- les auvents et les appentis non clos
- les abris de jardin non maçonnés de moins de 20 m² de surface au sol
- les piscines
- Les parties de constructions employant des énergies renouvelables ou positives, ou de conception bioclimatique.

ARTICLE AUC-12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.
A cet effet, il devra être réalisé des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes et pour les divisions de propriétés qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation et pour les changements de destination des constructions existantes.

Cette obligation s'applique sans préjudice de l'obligation ou non d'une quelconque autorisation préalable.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

En outre, les constructions et changements de destination doivent respecter les dispositions définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

2 - Nombre d'emplacements automobiles

A - Constructions à destination d'habitation

Il est exigé l'aménagement d'au moins :
- une place de stationnement pour les logements dont la surface de plancher est inférieure à 30 m²,
- deux places de stationnement pour les logements dont la surface de plancher est comprise entre 30 m² et 60 m²
- trois places de stationnement pour les logements dont la surface de plancher est supérieure à 60 m² de surface de plancher

Places visiteurs : dans les opérations créant plus de trois logements individuels ou collectifs, il sera en outre aménagé une place visiteur, aisément accessible depuis l'espace public, pour trois logements.

En vertu de l'article L.151-35 du code de l'urbanisme, nonobstant ce qui précède, il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

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.

B – Constructions à destination de bureaux
Il est créé une place de stationnement par tranche entière de 55 m² de surface de plancher.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

3- 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.

ARTICLE AUC-13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par tranche de 100 m² de terrain libre de toute construction.

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

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 8 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² soit 4 places de la superficie affectée à cet usage.

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

En outre, les constructions et changements de destination doivent respecter les dispositions définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

SECTION 3 – PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET COUVERTURE NUMERIQUE

ARTICLE AUC-15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables et durables
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique durable pour réduire la consommation d'énergie.

- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,….et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Les dispositifs de production d'énergie doivent être localisés de manière à ne pas produire de nuisance sonore ou vibratoire pour le voisinage.

En outre, les constructions et changements de destination doivent respecter les dispositions définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés.

ARTICLE AUC-16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

Département de la Seine et Marne

Commune de GRISY-SUISNES

MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°4 : Extrait du plan de zonage modifié

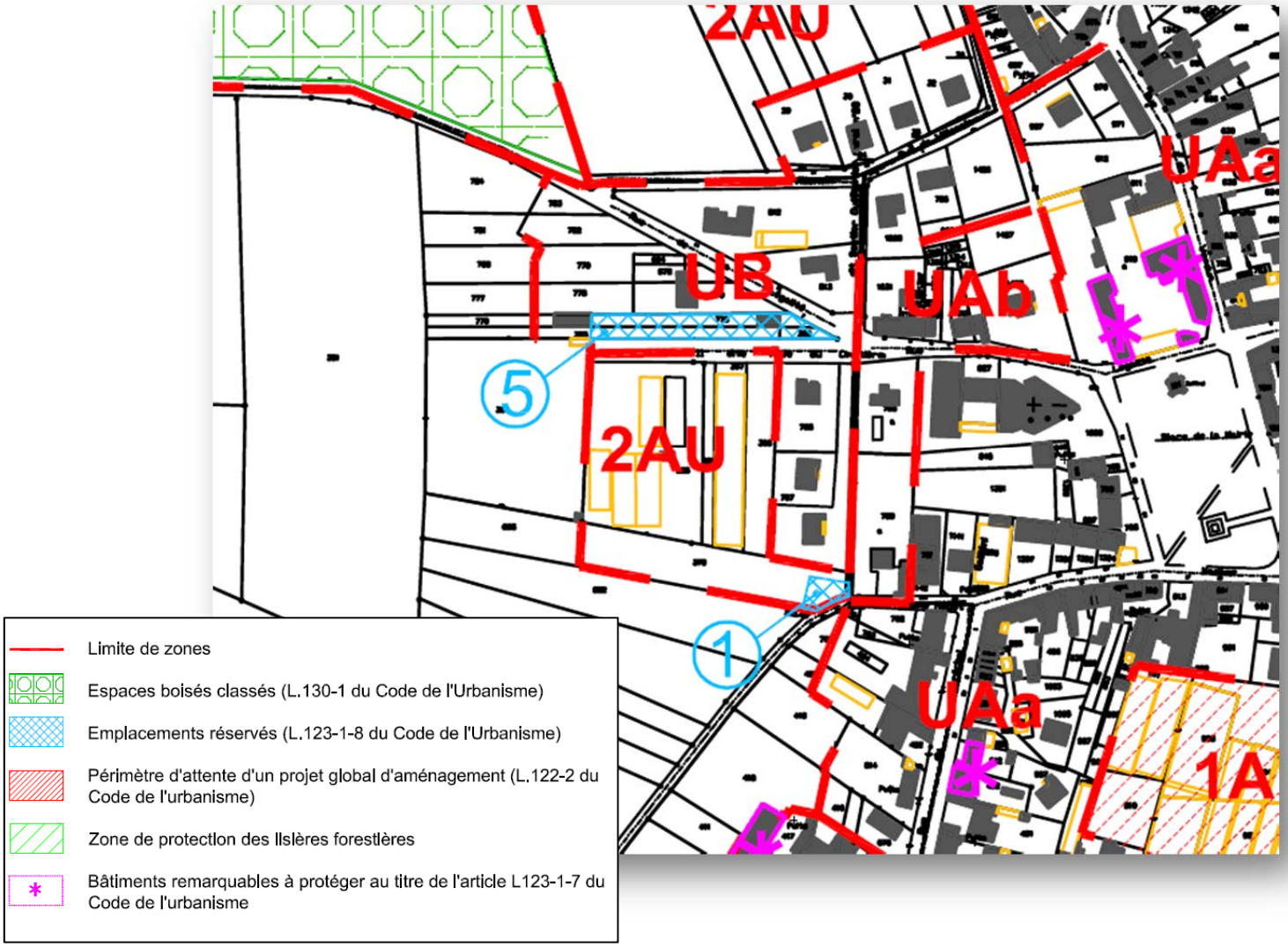
Modification n°4 du PLU	Document approuvé le :

IngESPACES
Urbanisme, Environnement, Déplacements
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

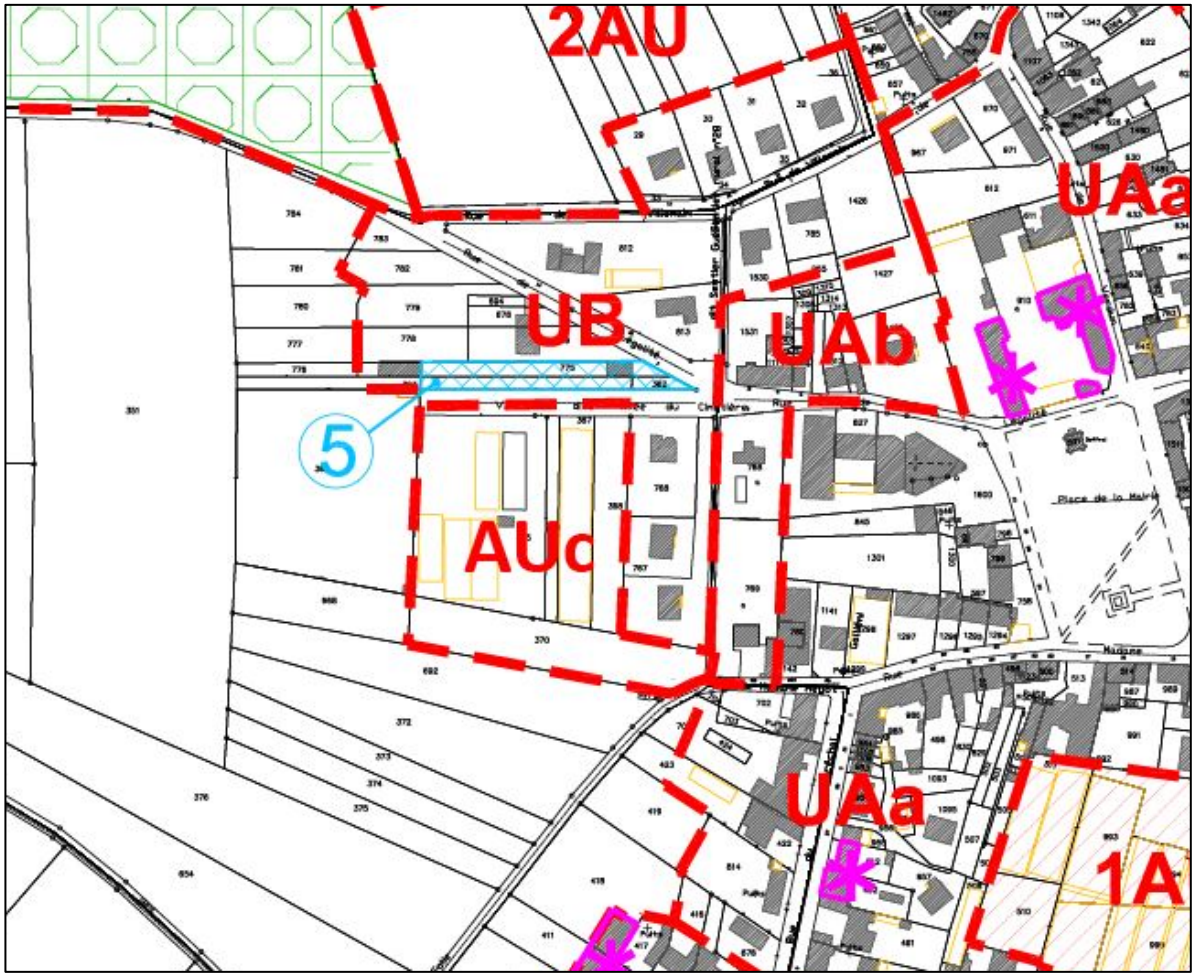
Modification n°4 du PLU - zone de l'Orme aux Loups

Extrait du plan de zonage avant modification :



EMPLACEMENTS RESERVES			
n°	objet	bénéficiaire	superficie
1	création d'un accès	commune	197 m²
2	création d'un accès	commune	440 m²
3	création d'un accès	commune	563 m²
4	création d'un cheminement piéton	commune	177 m²
5	stationnement	commune	1021 m²

Extrait du plan de zonage après modification :



EMPLACEMENTS RESERVES			
n°	objet	bénéficiaire	superficie
~~1~~	~~création d'un accès~~	~~commune~~	~~197 m²~~
2	création d'un accès	commune	440 m²
3	création d'un accès	commune	563 m²
4	création d'un cheminement piéton	commune	177 m²
5	stationnement	commune	1021 m²