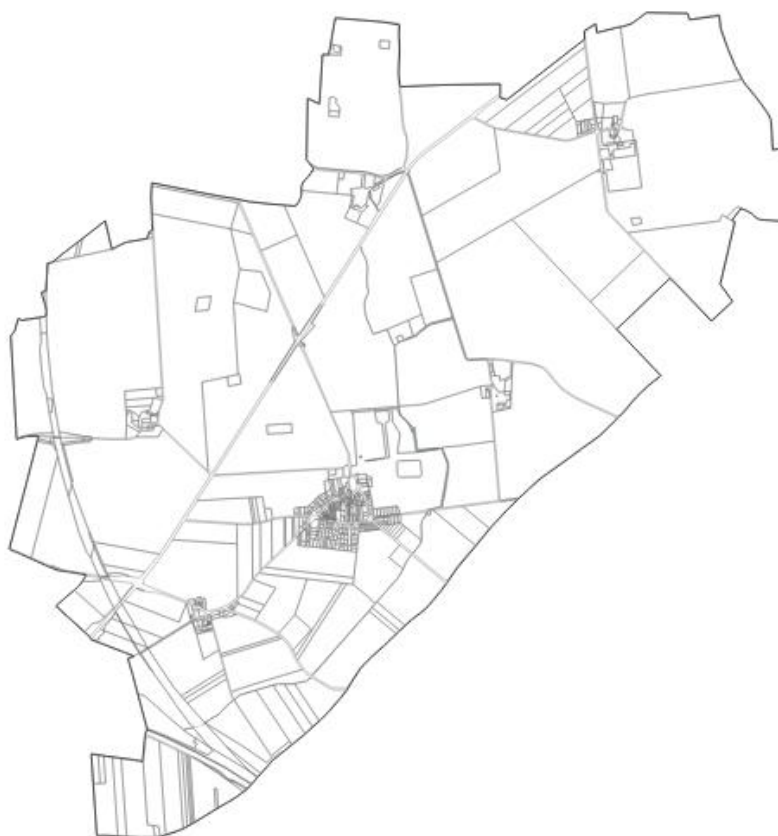


Commune de Crisenoy

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°1 Rapport de présentation



« Vu pour être annexé à la délibération du.....approuvant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme.»

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

*Ing***ESPACES**



Urbanisme Environnement Déplacements

SOMMAIRE

PREAMBULE : OBJET DE LA MODIFICATION ET JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE ADOPTEE	5
1. DIAGNOSTIC, BESOINS ET ENJEUX : DEMOGRAPHIE, PARC IMMOBILIER ET EQUIPEMENTS	7
a. Démographie	7
b. Parc immobilier.....	10
c. Equipements	12
2. COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE DE FRANCE	15
3. JUSTIFICATION DES PROJETS D'URBANISATION AU REGARD DES BESOINS COMMUNAUX.....	16
a. Les besoins communaux	16
b. Capacités résiduelles d'urbanisation et évolution récente du parc de logements	16
Potentiel de densification identifié dans le cadre du PLU approuvé	16
Potentiel d'extension identifié dans le cadre du PLU approuvé	17
Evolution récente du parc de logements	18
c. L'objectif démographique	19
4. FAISABILITE OPERATIONNELLE DU PROJET ENVISAGE.....	21
5. JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION APPOREE AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, AU REGLEMENT ET AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES	26
a. Modification de l'OAP	26
b. Justifications de la modification du reglement et des documents graphiques	26
6. INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR.....	35
Présentation des enjeux environnementaux sur le site et à ses abords, et incidences du projet	35

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

Par délibération en date du 12 décembre 2016, le Conseil municipal de CRISENOY a approuvé le Plan local d'Urbanisme (PLU) de la commune conformément à la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

Le Conseil municipal souhaite aujourd'hui ouvrir à l'urbanisation la zone AUa située rue des Noyers et redéfinir le phasage du développement urbain en modifiant la répartition des zones à urbaniser. Il souhaite aussi revoir un certain nombre de points du règlement qui ont posé des problèmes à l'application, et l'actualiser du point de vue réglementaire.

La présente modification porte donc sur :

- le règlement du PLU,
- le plan de zonage avec la création de la nouvelle zone à urbaniser 1AU en lieu et place de l'ancienne zone AUa
- le document des orientations d'aménagement et de programmation avec la modification de l'OAP sur la zone concernée en fonction du projet souhaité et la modification des OAP existantes.
- Les annexes, avec l'ajout d'une servitude (gaz) et d'une étude réalisée sur la caractérisation de zones humides.

Les dispositions de la modification, visant l'ouverture à l'urbanisation d'une zone non ouverte à l'urbanisation et le "toiletage" du règlement n'ont 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 aux orientations 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,
- une pièce annexe comprenant la servitude de gaz et l'étude zone humide.

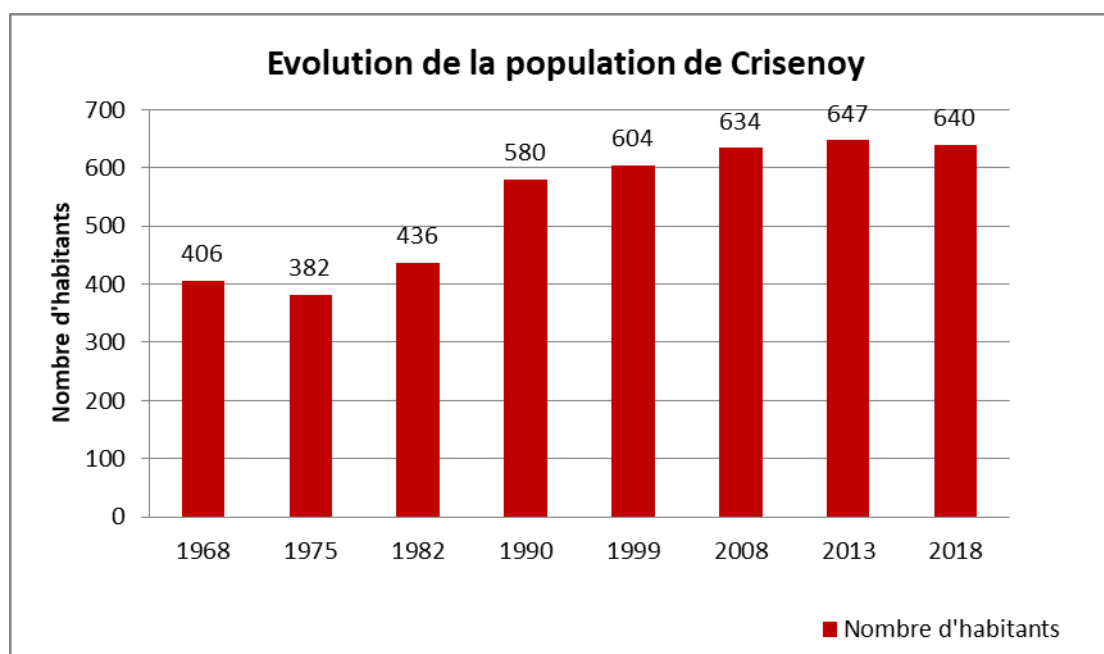
Les autres pièces du dossier de PLU restent inchangées.

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 Crisenoy en la matière est nécessaire. Les données de ce chapitre sont issues des données INSEE disponibles en septembre 2021, à savoir les données de 2018.

a. Démographie

Une croissance de la population fluctuante en cours de stabilisation



Années	Nombre d'habitants	Variation de pop.	Taux d'accroiss. annuel
1968	406		
1975	382	-24	-0,9%
1982	436	54	1,90%
1990	580	144	3,60%
1999	604	24	0,50%
2008	634	30	0,50%
2013	647	13	0,40%
2018	640	-7	- 0,20%

On recense 640 habitants sur la commune en 2018 (population légale INSEE 2021).

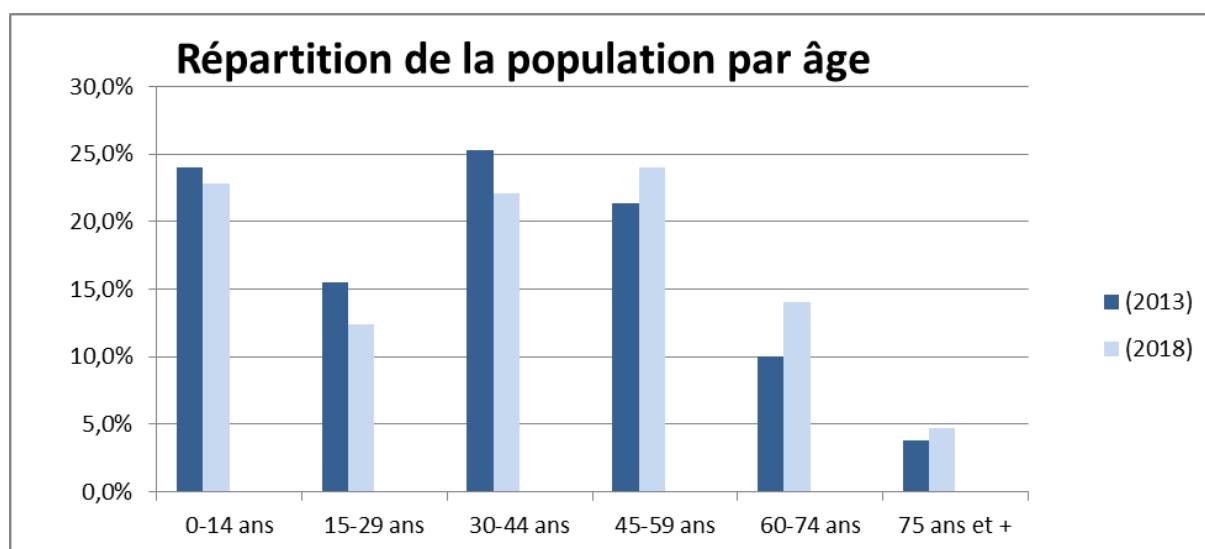
Crisenoy a connu un fort accroissement démographique entre 1982 et 1990 (3,60% d'accroissement annuel moyen). Ensuite, la croissance démographique de Crisenoy est progressive et stable entre 1990 et 2013, puis l'on note une légère baisse de population entre 2013 et 2018 (perte de 7 habitants).

Entre 2008 et 2018, la commune a connu une faible croissance démographique (+23 habitants).

Une croissance démographique due au solde naturel

Années	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2008	2008-2013	2013-2018
Taux de natalité ‰	17	11,6	12,9	13,7	10,8	14,7	11,8
Taux de mortalité ‰	9,4	8,8	4,8	6,2	3,8	5,9	4,7
Variation annuelle de la pop en %	-0,9	1,9	3,6	0,5	0,5	0,4	-0,2
dont due au solde naturel en %	0,8	0,3	0,8	0,8	0,7	0,9	0,7
dont due au solde d'entrées et sorties en %	-1,6	1,6	2,8	-0,3	-0,2	-0,5	-0,9

A partir de 1990, les variations de population sont dues au solde naturel. Le solde migratoire est négatif entre 1990 et 2018. Entre 2013 et 2018, le solde naturel ne compense plus le solde négatif des entrées/sorties, ce qui explique la baisse de population.

Une population plutôt jeune et qui se renouvelle entre 2011 et 2016

Entre 2013 et 2018, la part des classes d'âge situées entre 0 et 44 ans a diminué sur la commune, tandis que celle des plus de 45 ans a progressé. Cela traduit un vieillissement des familles qui sont arrivées à partir des années 1980 sur la commune.

	Crisenoy		Seine-et-Marne
	2013	2018	2018
Moins de 20 ans	176	182	391841
Plus de 60 ans	90	120	273399
Indice de jeunesse	1,96	1,52	1,43

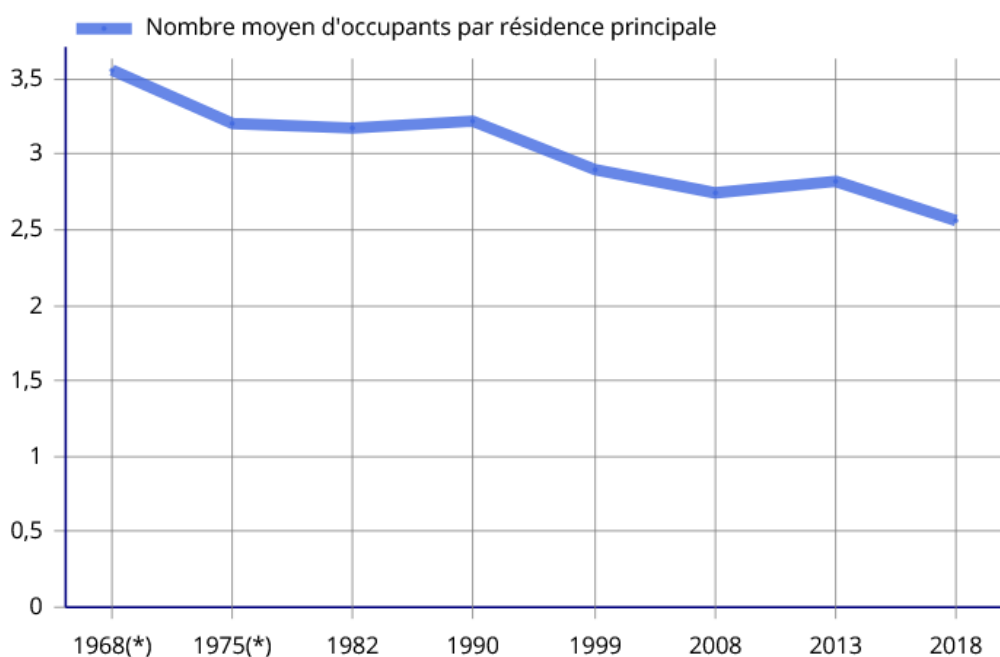
Entre 2013 et 2018, la population de Crisenoy est plus jeune que celle du département, comme le montre l'indice de jeunesse, calculé en divisant la population des moins de 20 ans par la population des plus de 60 ans.

Cependant, cet indice a baissé de 0,44 point entre 2013 et 2018, traduisant un vieillissement de la population.

Entre 2013 et 2018, on constate un vieillissement de population, avec une baisse des 0-44 ans et un indice de jeunesse en baisse.

Une taille des ménages globalement en baisse entre 1968 et 2018

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968



	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2018
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	3,6	3,2	3,2	3,2	2,9	2,75	2,83	2,57

La taille des ménages baisse progressivement sur la commune depuis 1968, passant de 3,6 en 1968 à 2,75 personnes par ménage en 2008. Ensuite, elle a augmenté pour atteindre 2,83 personnes en 2013, mais a diminué à nouveau entre 2013 et 2018 pour atteindre 2,57 personnes.

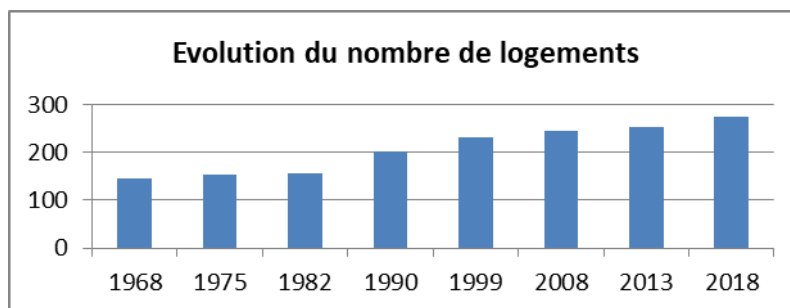
Cette moyenne reste importante par rapport à la moyenne nationale (2,2 en 2016). La tendance nationale au desserrement des ménages laisse à penser que la taille des ménages pourrait se remettre à baisser à l'avenir.

On constate une baisse globale de la taille des ménages depuis 1968, due au desserrement des ménages, et au vieillissement de la population. La taille des ménages est en effet passée de 3,6 personnes en 1968 à 2,57 en 2018.

b. Parc immobilier

Un rythme de construction en dents de scie sur la période 1968-2018

	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2018
Ensemble de logements	145	152	155	203	231	245	252	273
Variation totale	/	7	3	48	28	14	7	21
Variation annuelle moyenne	/	1	<1	6	3	1 à 2	1 à 2	4,2



Le rythme de création de logements sur la commune est important au cours des années 1990. Il ralentit fortement à partir des années 2000, mais repart à la hausse entre 2013 et 2018 (+ 21 logements, soit 4 à 5 logements construits par an).

Une baisse du parc de résidences secondaires

	1975		1982		1990		1999		2008		2013		2018	
	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%
Ensemble	152	100,0%	155	100,0%	203	100,0%	231	100,0%	245	100,0%	252	100,0%	273	100,0%
Résidences principales	116	76,3%	137	88,4%	180	88,7%	208	90,0%	231	94,3%	229	90,9%	249	91,2%
Résidences secondaires	14	9,2%	11	7,1%	14	6,9%	4	1,7%	3	1,2%	9	3,6%	7	2,6%
Logements vacants	22	14,5%	7	4,5%	9	4,4%	19	8,2%	11	4,5%	14	5,6%	17	6,2%

On observe depuis 1975 une diminution globale des résidences secondaires au profit des résidences principales (9,2 % de résidences secondaires en 1975 contre 3,3 % environ en 2018). Cela traduit une certaine pression foncière sur la commune. Les résidences principales composent aujourd'hui 91,2 % du parc de logements de la commune.

La vacance a été très variable depuis 1975 : autour de 14,5 % en 1975 puis autour de 4,5 % entre 1982 et 1990, puis en 2008 (pression foncière au cours de ces années). Depuis 2008, le taux de vacance a progressé quelque peu, mais reste modéré (6,2 % en 2018, soit 17 logements).

Une prédominance de maisons individuelles

	Maisons	%	Appartements	%
Criseoy 2013	238	94,4	13	5,3
Criseoy 2018	249	91,2	23	8,4
Seine et Marne		57,7		41

On observe une prédominance de maisons individuelles sur la commune (91,2 % en 2018). Il y a cependant 8,4 % de logements collectifs soit 23 appartements en 2018 et ce chiffre a augmenté depuis 2013 (+ 10 appartements). Cela traduit une diversification du parc ces dernières années.

Une prédominance de propriétaires occupants

Statut d'occupation	2013	%	2018	%
Propriétaire	195	85,4	212	85,1
Locataire	27	12	33	13,3
Logé gratuitement	6	2,6	4	1,7

On recense 85,1 % de propriétaires occupants sur la commune en 2018. Ce taux a légèrement diminué par rapport à 2013. Le nombre de locataires a augmenté, traduisant une diversification du parc ces dernières années. Par ailleurs, la commune envisage à court terme la réalisation de 3 logements locatifs au sein d'une maison lui appartenant à côté de la boulangerie (un T1 et deux T2), puis au sein d'une autre bâtisse située à côté de la mairie (potentiel de création de deux logements environ).

La commune ne compte pas de logements sociaux. Elle n'est pas soumise à l'obligation liée à l'article 55 de la Loi SRU, modifié par la Loi ALUR. On recense 4 personnes logées gratuitement.

Une majorité de « grands » logements

	2013	%	2018	%
Ensemble	229	100	249	100
1 pièce	1	0,4	1	0,4
2 pièces	9	3,9	9	3,7
3 pièces	20	8,6	25	10
4 pièces	52	22,7	55	22
5 pièces ou plus	147	64,4	159	63,9

63,9 % des logements comportent 5 pièces ou plus, néanmoins, on compte 14,1 % de logements de 3 pièces ou moins, soit 35 logements sur la commune. Le nombre de petits logements a donc augmenté (+ 5 logements en 5 ans).

Synthèse parc immobilier :

On recense une majorité de maisons individuelles occupées par leurs propriétaires sur la commune, mais une tendance à la diversification du parc s'observe ces dernières années avec la création de logements collectifs et locatifs et la progression du nombre de petits logements.

c. Equipements

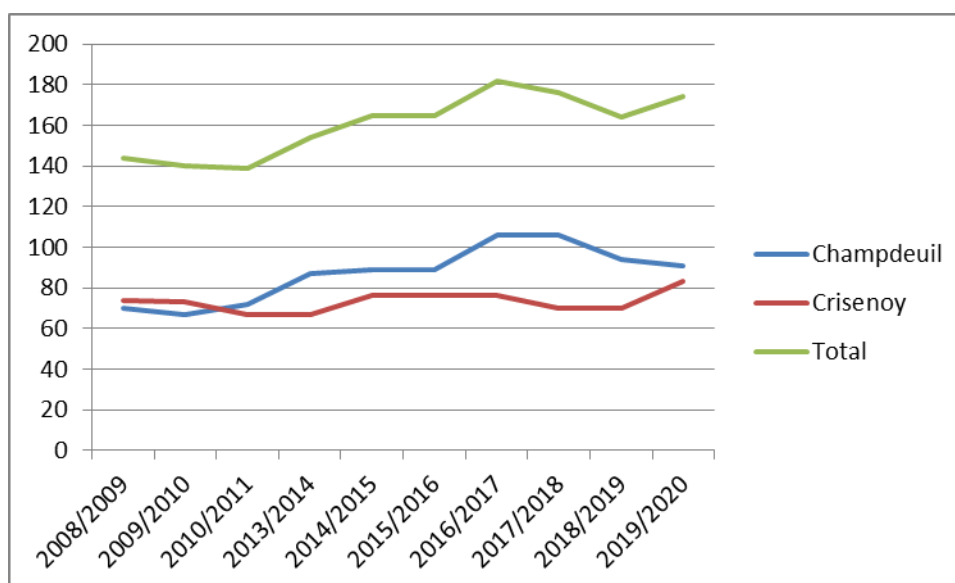
❖ Les équipements scolaires

La commune de Crisenoy fait partie d'un Regroupement Pédagogique Intercommunal avec la commune de Champdeuil. A la rentrée 2019, il y a 174 élèves au total scolarisés au sein du RPI, dont 83 habitant à Crisenoy et 91 habitant à Champdeuil.

Historique des effectifs scolaires depuis 2008 sur le regroupement pédagogique

Années scolaires	Elèves habitant Champdeuil	Elèves Habitant Crisenoy	Total
2008/2009	70	74	144
2009/2010	67	73	140
2010/2011	72	67	139
2013/2014	87	67	154
2014/2015	89	76	165
2015/2016	89	76	165
2016/2017	106	76	182
2017/2018	106	70	176
2018/2019	94	70	164
2019/2020	91	83	174

Source : commune (les effectifs 2011/2012 ne nous ont pas été fournis)



Les effectifs scolaires ont été fluctuants entre 2008 et 2019. Il y a un peu moins d'élèves venant de Crisenoy que de Champdeuil sur le RPI actuellement, ce qui n'était pas le cas en 2008 et 2009. Le nombre d'élèves de Crisenoy a subi une baisse puis une stagnation à partir de 2010, avant de repartir

à la hausse en 2013. Il baisse à nouveau en 2017, stagne puis augmente entre la rentrée 2018 et celle de 2019.

Les effectifs scolaires suivent en cela les tendances démographiques constatées sur la commune précédemment.

Effectifs 2019-2020 sur le RPI

	PS/MS	PS/GS	CP	CP/CE1	CE1/CE2	CE2/CM1	CM1/CM2
Nb d'élèves de l'école de Crisenoy	28	28	21	22			
Nb d'élèves de l'école de Champdeuil					23	24	28

Source : commune

L'école de Crisenoy accueille 99 enfants de la maternelle au CE1, au sein de 4 classes. L'école de Champdeuil comporte trois classes et accueille 75 enfants du CE1 au CM2.

Pour l'enseignement secondaire (collèges et lycées), les élèves doivent se rendre dans des communes voisines, la grande majorité d'entre eux se rendant à Melun.

Effectifs 2019-2020, moyennes par classe et capacité résiduelle d'accueil

Les moyennes **nationales** du nombre d'élèves par classe sont de 30 élèves en maternelle et 27 élèves en élémentaire, soit environ 28 élèves en moyenne par classe par école. Le seuil de fermeture de classe est fixé à 20 élèves.

Evaluation de la capacité actuelle des équipements scolaires			
	Maternelle	Elémentaire	
Nombre total de classes	2	5	
Moyenne nationale maternelle			30
Moyenne nationale élémentaire			27

2019-2020	Nb classes occupées	Nb élèves	Nb moyen élève/ classe	Réserve/classe	Réserve totale de capacité
Maternelle	2	56	28	2	4
Elémentaire	5	118	27	3	17
Total	7	174	28	2	21

En prenant pour hypothèse une capacité maximale en maternelle de 30 élèves par classe et 27 en élémentaire, les structures actuelles sur les deux écoles du RPI permettent d'accueillir 21 élèves supplémentaires.

Conclusion : besoins et enjeux sur la commune de Crisenoy

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

- Une croissance de population en dents de scie, qui progresse faiblement entre 2008 et 2018 (+23 habitants). Entre 2013 et 2018, le solde naturel ne compense plus le solde négatif des entrées/sorties, ce qui engendre une baisse de population. On observe ainsi un vieillissement de population sur cette dernière période, avec un indice de jeunesse en baisse et qui se rapproche de celui du département (1,52). Les tranches d'âge comprises entre 0 et 44 ans sont en baisse entre 2013 et 2018 sur la commune. Enfin, la taille des ménages est également en forte baisse, elle atteint 2,57 personnes en 2018.
- La présence d'une pression foncière, démontrée par la baisse globale des résidences secondaires au profit des résidences principales depuis 1968. La hausse de la vacance depuis 2008 est également un facteur à prendre en compte. Une rénovation de ces logements permettrait d'accueillir de nouvelles populations sur la commune, mais il faut en parallèle diversifier l'offre, car le parc ancien reste souvent peu attractif. On note une tendance à la diversification du parc ces dernières années avec la création de logements collectifs et locatifs et la progression du nombre de petits logements. Par ailleurs, la commune envisage à court terme la réalisation de 3 logements locatifs au sein d'une maison lui appartenant à côté de la boulangerie (un T1 et deux T2), puis au sein d'une autre bâtisse située à côté de la mairie (potentiel de création de deux logements environ).
- Une offre en logements adaptée à tous, jeunes et moins jeunes, **mais aussi familles**, doit être développée sur l'ensemble du territoire communal.
- Une nécessaire poursuite de l'accueil de nouveaux élèves, pour confirmer la reprise démographique constatée depuis 2006 sur la commune et dans les écoles du RPI.
- Cette analyse permet donc de justifier de la nécessité pour la commune de Crisenoy d'ouvrir une nouvelle zone à l'urbanisation, afin d'accueillir de nouvelles populations et de conforter les équipements scolaires du RPI.

2. COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE DE FRANCE

Le PLU ayant été approuvé après 2013 (en 2016), ce PLU est compatible avec le SDRIF, et le rapport de présentation de ce PLU démontre cette compatibilité.

Rappel (source : rapport de présentation du PLU approuvé en 2016) :

Le PLU établit une densité humaine de 20,4 personnes/ha et une densité des espaces d'habitat de 7,1 logements/ha.

Le SDRIF prévoyant une augmentation de 10 % de la densité humaine et de la densité des espaces d'habitat à l'horizon 2030, il est estimé dans le PLU approuvé une densité humaine de 22,4 personnes/ha et une densité d'espaces d'habitat de 7,8 logements. Le PLU approuvé en 2016 est donc compatible avec le SDRIF.

Les nouveaux espaces d'urbanisation

La commune de Crisenoy dispose d'une capacité d'extension de 5 % de la superficie des espaces urbanisés, soit 1,9 ha jusqu'à 2030 (37,45 ha + 5 %).

La consommation brute de foncier dans le cadre de la mise en œuvre du PLU s'organisait ainsi : extension de l'urbanisation (0,47 ha) ; aménagements (ER,...) (0,73 ha) ; traitement des eaux usées (1,06 ha). Ainsi, l'artificialisation des sols projetée dans le cadre du projet de PLU concernait une emprise globale de 2,26 ha dont la moitié concerne l'installation de la nouvelle unité de traitement des eaux usées.

Au regard des dispositions du SDRIF, l'emprise de la station d'épuration (1,06 ha) ne rentre pas en compte dans le calcul du bilan foncier (source : PLU 2016).

Dans ce cadre, la consommation d'espace définie dans le PLU correspond à une emprise globale de 1,2 ha, soit 4,6 % de la surface urbanisée de référence.

La préservation des espaces boisés et naturels

Le PLU approuvé protège les boisements par un classement en zone EBC et alignements boisés protégés. Les jardins et vergers sont protégés grâce à un classement en occupation du sol restreinte.

La préservation des espaces écologiques

Les milieux d'intérêt écologique présents au sein de la commune sont identifiés et protégés.

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

a. Les besoins communaux

Le diagnostic ci-avant a mis en exergue une population en voie de stabilisation et même de renouvellement (indice de jeunesse élevé) depuis 2011. Ces éléments sont à conforter afin notamment de maintenir les effectifs scolaires et le dynamisme démographique de la commune. La commune doit donc répondre à ce besoin et doit ouvrir à l'urbanisation des terrains disponibles.

b. Capacités résiduelles d'urbanisation et évolution récente du parc de logements

Potentiel de densification identifié dans le cadre du PLU approuvé

Le PLU approuvé en 2016 estime que le potentiel de **densification** « en diffus » au sein du tissu correspond à **25 à 35 logements** (source rapport de présentation du PLU approuvé en 2016, p.113).



Potentiel de densification identifié dans le cadre du PLU approuvé en 2016



Pour information, depuis l'approbation du PLU, plusieurs des dents creuses identifiées comme potentiel de densification ont fait l'objet de constructions, comme le montre le plan ci-dessus, fourni par la commune. On observe ainsi une assez forte pression foncière sur la commune, qui justifie la nécessité d'ouvrir la zone AUa à l'urbanisation, puisque le nombre de dents creuses se limite aujourd'hui à 3 terrains dans la partie Nord du bourg.

Potentiel d'extension identifié dans le cadre du PLU approuvé

Deux secteurs soumis à OAP ont été identifiés dans le cadre du PLU approuvé :

- Un secteur AUa soumis à OAP (15 à 20 logements / hectare – sur 3100 m² donc 8 à 10 logements selon le RP du PLU approuvé)
- Un secteur Aub soumis à OAP (emprise de 4700 m², soit 8 à 10 logements selon le RP du PLU approuvé)

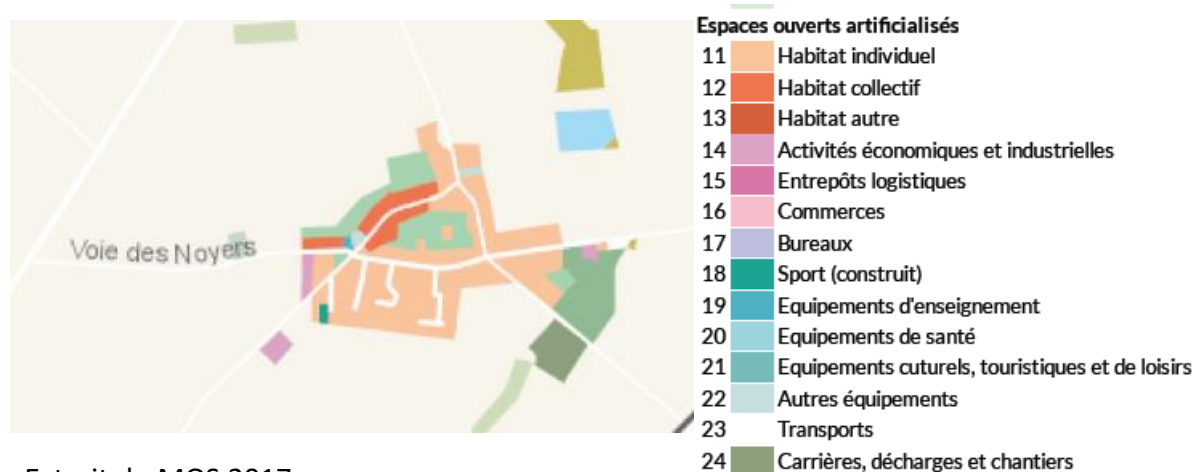


OAP AUa rue des Noyers



OAP Aub rue de Fouju

Seul le secteur AUb génère une consommation effective d'espace ; en effet le secteur AUa est défini au droit d'une emprise qui fait l'objet d'une identification en espace ouvert artificialisé (activités économiques ou industrielles) au MOS (mode d'occupation des sols de l'Institut Paris région). C'est ce secteur qui est ouvert à l'urbanisation dans le cadre de la modification du PLU. Il s'agit en effet d'une friche industrielle.



Extrait du MOS 2017

Evolution récente du parc de logements

Selon les données de permis de construire transmises par la commune, la création de 28 logements nouveaux a été autorisée depuis 2012.

Les potentiels de densification identifiés par le PLU au sein de l'espace urbanisé existant (25 à 35 logements) ont en grande partie fait l'objet de construction ou sont en projet à l'heure actuelle, au point qu'il ne reste aujourd'hui que 3 terrains disponibles. Cela démontre la forte pression foncière sur le territoire et le besoin d'ouvrir une nouvelle zone à l'urbanisation pour continuer de répondre au besoin d'accroissement de population.

C'est pourquoi la commune souhaite ouvrir la zone AUa, située rue des Noyers à l'urbanisation. Il s'agit d'une opération de renouvellement urbain sur une friche industrielle, qui correspond donc tout à fait à la politique de « zéro artificialisation nette » recherchée actuellement en vue de préserver les espaces agricoles et naturels.

c. L'objectif démographique

❖ Programmation de logements

		Nbre de RP	surface (m²)	densité (lgts/ha)
2016	Nombre de RP	237		
2016-2019	Logements autorisés	12	diffus	
Total 2019 (estimation)		249		
Projet (densification)	Zone Aua	4	3100	14
Densification diffus 2019-2023 (hypothèse prorata temporis)		12		
Total logements nouveaux entre 2016 et 2023		28		
Total 2023 (estimation)		265		

RP = résidences principales

28 logements ont été autorisés sur la commune entre 2012 et 2019, selon l'étude des permis de construire (il est donc estimé la construction de 12 logements au prorata temporis entre 2016 et 2019). Le projet sur le secteur AUa consiste en la construction de 4 logements, et l'on peut estimer, sur une poursuite de la tendance passée, environ 12 logements nouveaux en diffus sur le territoire entre 2019 et 2023.

Ainsi, on peut estimer la construction de 28 nouveaux logements sur la période 2016 – 2023 sur la commune, portant le nombre de résidences principales à 265 en 2023.

❖ Calcul du point mort

Calcul du point mort	2011-2016	2016-2023
Evolution des logements inoccupés (1)	15	-4
Taille moyenne des ménages	2,7 - 2,9	2,8
Desserrement des ménages (2)	0	6
Seuil de stabilité (3)	/	2

(1) : la baisse du nombre de résidences secondaires ou de la vacance apporte un stock de logements supplémentaires

(2) : baisse de la taille des ménages (divorces, décohabitation des jeunes,...) impliquant un besoin de logements pour une partie de la population mais n'apportant pas de population supplémentaire

(3) : nombre de logements n'apportant pas de population supplémentaire

Évolution du nombre de logements par catégorie

	1999	2006	2011	2016	2023
Ensemble	231	240	242	265	
Résidences principales	208	227	227	237	
Résidences secondaires et logements occasionnels	4	6	6	10	8
Logements vacants	19	6	6	17	15

Entre 2011 et 2016, la commune a connu une augmentation de la taille moyenne des ménages (2,7 à 2,9), il n'y a donc pas eu de desserrement des ménages. Elle a en revanche connu une assez forte progression de la vacance (+ 11 logements) et des résidences secondaires (+ 4 logements).

En prenant pour hypothèse une baisse du nombre de résidences secondaires et logements vacants (logements inoccupés) estimée globalement à 4 logements à l'horizon 2023 et une taille des ménages passant de 2,9 à 2,8 personnes /ménage, on peut donc penser que le point mort atteint 2 logements entre 2016 et 2023.

La commune doit donc construire au moins 2 logements pour maintenir la population à son niveau actuel.

❖ **Objectif démographique**

	Référence	Programmation	Modification du PLU
	2016		2016-2023
Population	679	Logements nouveaux	28
		Point mort	2
		Logements apportant une population supplémentaire	26
		Taille des ménages	2,8
		Variation démographique	73
		Population à terme	752
Parc de Résidences Principales	237	Parc de RP à terme	265

La programmation de logements envisagée (28 logements entre 2016 et 2023, tous en densification du tissu) conduit à un objectif démographique à court terme de 752 habitants, en tenant compte d'un point mort estimé à 2 logements.

❖ **Evolution de la population depuis 1990 et prospective 2023**

Evolution 1975 - 2023	Habitants	Variation	Taux d'accroiss. annuel moyen
1990	580		
1999	604	24	0,50%
2006	644	40	0,9%
2011	624	-20	-0,60%
2016	679	55	1,70%
2023	752	73	1,47 %

L'accroissement de population envisagé entre 2016 et 2023 (+ 73 habitants) correspond à un taux d'évolution annuel de + 1,47 %.

Ainsi, sur la période 2016-2023, la commune présenterait 28 logements supplémentaires et 73 habitants nouveaux, répondant ainsi aux besoins communaux afin de faire progresser les effectifs scolaires et d'éviter une fermeture de classe (voir ci-après faisabilité opérationnelle).

4. FAISABILITE OPERATIONNELLE DU PROJET ENVISAGE

La faisabilité opérationnelle du projet a déjà été étudiée par la commune dans le cadre de l'élaboration du PLU, ce qui a conduit à son classement en zone AUa.



Zone AUa rue des Noyers

Le mode d'occupation des sols de l'Institut Paris région (MOS) définit l'occupation actuelle de la zone AUa ainsi : « activités à caractère industriel (en locaux d'activités, laboratoires, entrepôts, ateliers, etc.) dispersées dans des zones d'habitat, formant ainsi un tissu mixte, mais qui sont individualisées par rapport à l'habitat. Il s'agit en effet d'un ancien site industriel aujourd'hui inoccupé.

Cette zone couvre 3100 m² environ. Une orientation d'aménagement et de programmation a été définie sur ce secteur dans le PLU approuvé, ainsi qu'un règlement, mais le chapeau de zone indique : « La zone AU est une zone peu ou pas équipée, destinée à l'urbanisation à long terme de la commune,.... »

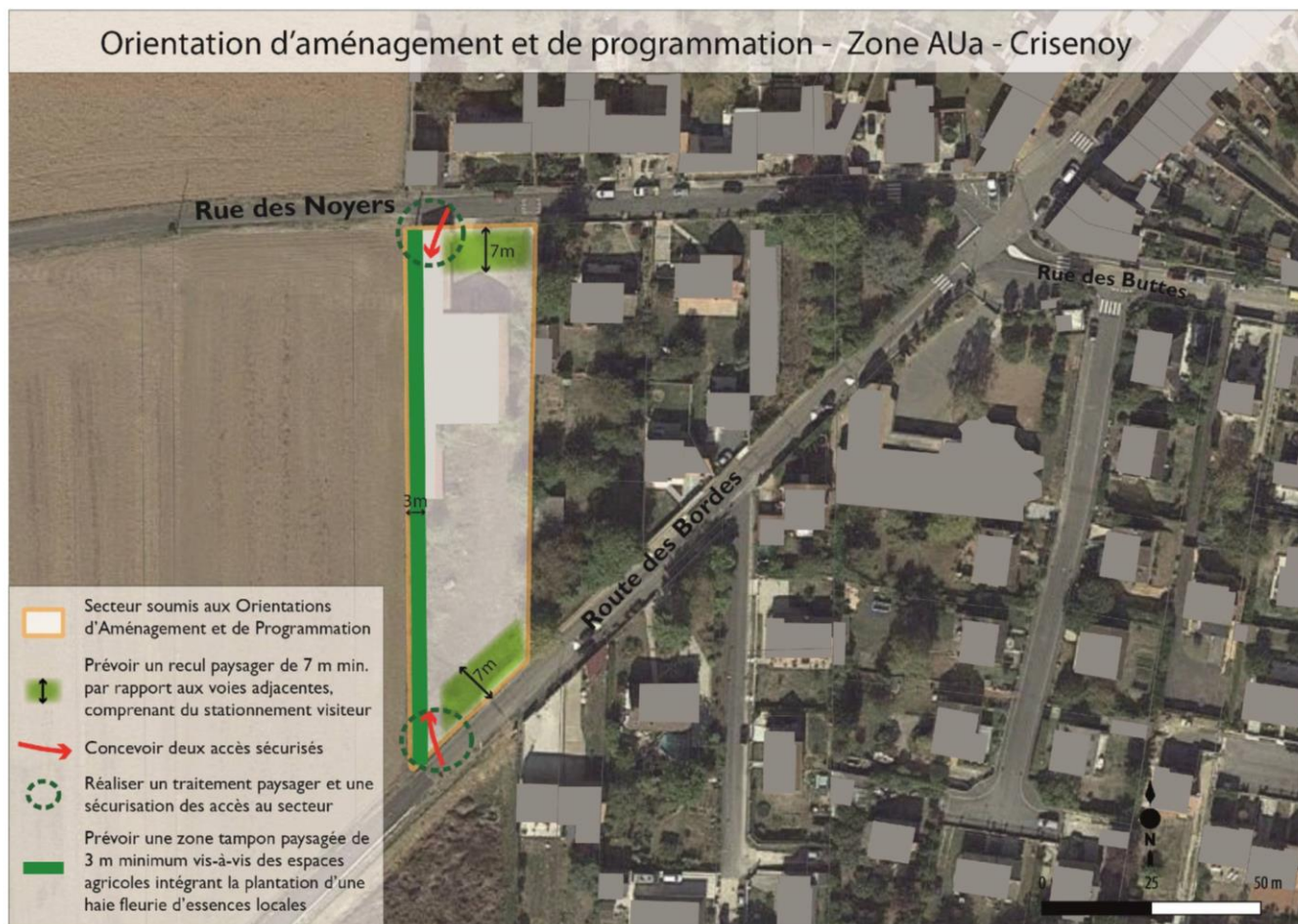
Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme, dès lors que les conditions d'une viabilisation effective de cette zone auront été mises en place, et à la réalisation d'une opération d'aménagement partielle ou globale dont la mise en œuvre devra s'appuyer sur les principes d'aménagement définis dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation."

C'est pourquoi la commune a souhaité lancer une modification de son PLU pour ouvrir cette zone à l'urbanisation. La faisabilité de cette opération est définie dans l'OAP du PLU approuvé qui précise : « située sur la frange Est du village, l'emprise de la zone AUa est actuellement occupée sur sa partie Nord par d'anciens bâtiments d'activité et au Sud par une parcelle en friche. A proximité immédiate de la Mairie et de l'école, cette emprise est desservie à la fois par la rue des Noyers au Nord et par la rue des Bordes au Sud. Seule la moitié Nord de cette emprise était identifiée au sein de la zone U dans le Plan d'Occupation des Sols.

Cet espace, en plus de permettre la résorption d'une friche bénéficie d'un positionnement intéressant sur la bordure du village tout en étant à proximité immédiate de certains équipements.»

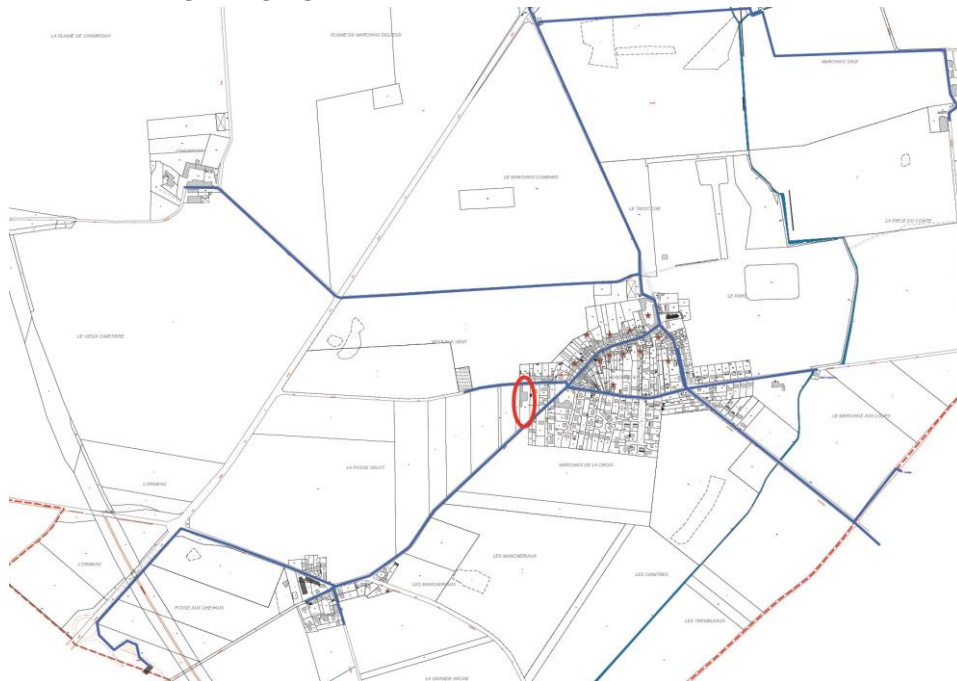
Cette zone couvre 3100 m² environ. Avec une densité de 11 à 13 logements par hectare, cela représente un potentiel de 4 logements nouveaux environ.

Extrait des orientations d'aménagement et de programmation définissant les conditions d'aménagement du site



Dans les pages qui suivent est étudiée la faisabilité de cette opération au regard des équipements situés à ses abords.

L'ALIMENTATION EAU POTABLE



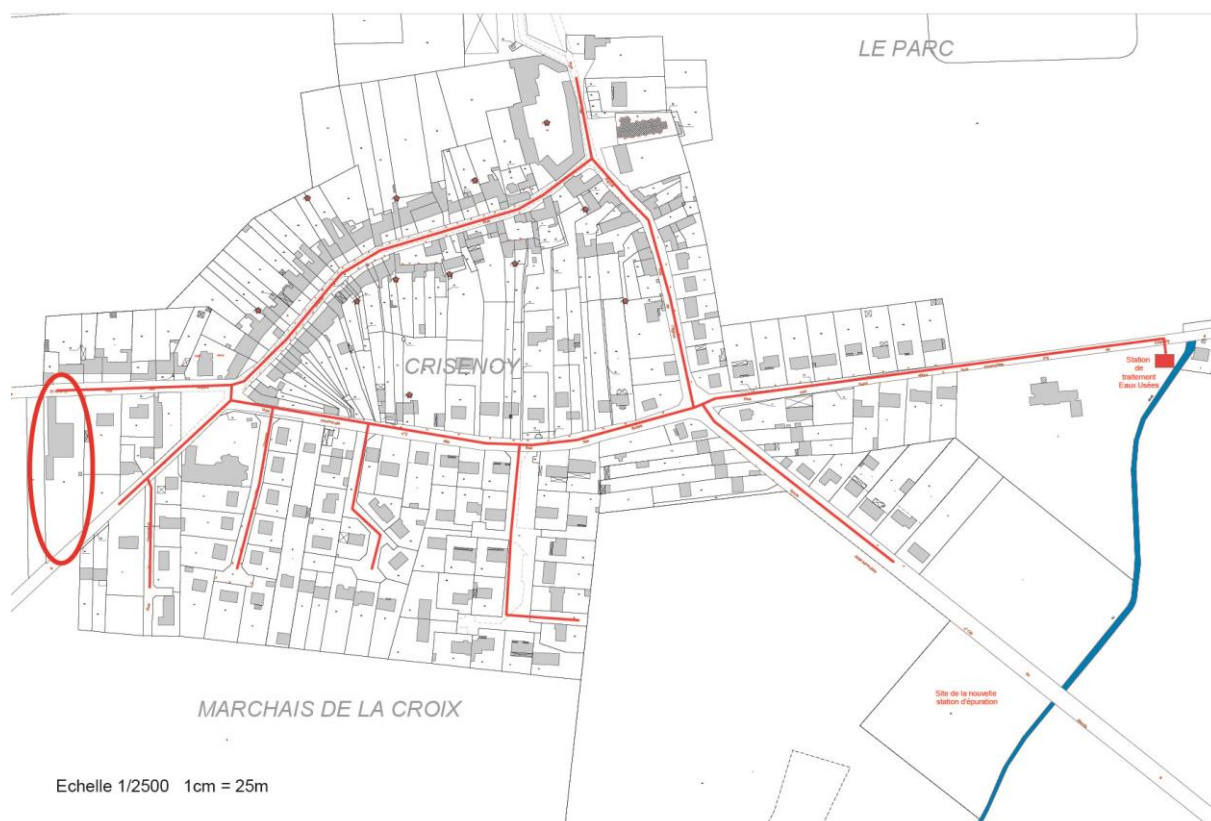
Plan du réseau d'alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable du syndicat est assurée par la station de pompage située le long de la RD 130 sur le finage de la commune de FOUJU. Cet ouvrage puise la ressource au niveau de la nappe de Champigny à environ 60 m de profondeur. Le captage fournit actuellement un débit moyen de 70 m³ /h. Il dessert plus de 780 abonnés sur les trois communes. La station de captage est équipée d'un poste de stérilisation automatique.

Ce captage bénéficie d'un périmètre de protection déclaré d'Utilité Publique par arrêté préfectoral du 20 juillet 1993. Une partie du périmètre de protection éloigné concerne le territoire de la commune. La distribution est assurée par un réseau de canalisation qui alimente l'ensemble des espaces habités du territoire (le village de Crisenoy et les différents écarts et hameaux). Le réseau d'une longueur de 28 km présente un bon rendement (>90 %) avec peu de pertes.

Sur le plan ci-dessus, on constate que le terrain concerné par l'ouverture à l'urbanisation est desservi par les réseaux d'eau potable, suffisants pour absorber le développement envisagé (4 logements).

L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF



Plan du réseau d'assainissement

Comme le montre le plan ci-dessus, le terrain concerné est desservi à ses abords par les réseaux d'assainissement communaux (réseau présent rue des noyers). La qualité de l'assainissement a été récemment améliorée sur le territoire communal grâce à la mise en service en décembre 2020 d'une nouvelle station d'épuration à l'Est du village (traitement par phyto-épuration).

LA VOIRIE

Les voies bordant le terrain (rue des Noyers et route des Bordes – D130A) sont des voies publiques ouvertes à la circulation automobile.

L'OAP réalisée dans le cadre du PLU modifié impose le traitement en termes de sécurité et de paysage des accès qui seront réalisés sur la rue des noyers au Nord et sur la route des Bordes au Sud. Ceci afin de favoriser un fonctionnement urbain de qualité pour les futures habitations et les usagers des voiries existantes.

Par ailleurs ce site étant à proximité immédiate du centre-village, les liaisons vers les équipements (notamment mairie, école...) seront aisées.

LES ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES ET PARA-SCOLAIRES

La population induite par la nouvelle opération permettra de conforter les équipements scolaires du RPI Champdeuil / Crisenoy.

Adéquation de la programmation avec les équipements scolaires

	Etat des lieux	Programmation
	2016	2030
Nb RP total (point mort déduit)	237	263
Ratio communal (RC)	0,32	0,32
Nombre d'élèves total	76	84

En 2016, les écoles du RPI comptaient 76 élèves de Crisenoy, pour 237 résidences principales recensées sur la commune. Il existe donc un ratio de 0,32 élèves par logement.

En 2023, selon la programmation retenue, on comptera 263 résidences principales au total sur Crisenoy (point mort déduit correspondant à 2 logements). On peut donc estimer que 84 élèves au total seront à accueillir au sein des écoles, soit 8 élèves supplémentaires. Ce chiffre global tient compte de la rotation du parc actuel et du vieillissement de leurs occupants.

Ces 8 élèves permettront de conforter les équipements actuels et sont compatibles avec leur capacité résiduelle d'accueil (21 élèves, voir chapitre sur les équipements scolaires).

5. JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION APPORTEE AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, AU REGLEMENT ET AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

a. Modification de l'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 de la zone 1AU tout en encadrant sa mise en œuvre afin d'y réaliser un aménagement cohérent et une programmation de logements répondant aux besoins communaux.

Cette OAP a ainsi été modifiée afin de définir une programmation de logements 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.

Elle aura notamment pour conséquence, puisque quatre logements individuels y sont prévus, de favoriser l'accueil de nouvelles familles et ainsi de répondre aux besoins communaux de maintenir les classes ouvertes dans les écoles du RPI.

La commune veut en effet conserver une morphologie urbaine pavillonnaire sur cette zone, tout en autorisant une densification plus importante que celle des zones pavillonnaires existantes. Pour référence, la densité des espaces d'habitat était de 7,5 logements/ha sur la commune en 2013 (source référentiel territorial IAURIF). La densité comprise entre 11 et 13 logements à l'hectare imposée sur le secteur représente donc une augmentation de 60 % de la densité, par rapport à la densité existante.

Enfin, l'OAP de la zone 1AU vise la résorption d'une friche industrielle, mais aussi l'amélioration de l'entrée de ville par l'insertion paysagère des futures constructions en bordure des espaces agricoles, ainsi que le traitement des accès vis-à-vis des deux voies adjacentes. Il s'agit également de garantir une intégration optimale des futures constructions dans le paysage urbain, en prévoyant des marges de recul équivalentes à celles des constructions existantes par rapport à la rue des noyers et par rapport à la route des Bordes.

b. Justifications de la modification du règlement et des documents graphiques

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

Modifications du zonage

- La largeur de protection des rus a été harmonisée conformément aux dispositions du SYAGE (6 m de part et d'autres du ru) et les rus ont été repositionnés par rapport à leur emplacement réel (au droit de la zone Ue).
- L'autoroute A5 a été mieux matérialisée pour une meilleure lecture du plan.
- Le classement sonore, qui s'applique aux abords de l'A5, de la RN 36 et de la voie ferrée a été corrigé : la largeur a été revue conformément à l'arrêté préfectoral de classement (largeur indiquée en légende du plan de zonage)
- les zones humides ont été redessinées conformément aux plans de la DRIEE (classes 2 et 3) et à une étude réalisée sur la commune (annexée au dossier de modification)
- La légende précise désormais à quoi correspondent les étoiles rouges figurant sur le plan, à savoir des puits protégés au titre de l'article L.151-19 du CU.

- Le secteur AUa est désormais dénommé zone 1AU et le secteur AUb, non ouvert à l'urbanisation, est dénommé zone 2AU, pour plus de clarté.

Modifications du Règlement

DISPOSITIONS GENERALES

Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol : les articles du code ont été mis à jour et complétés.

Un **lexique** a été ajouté, afin de faciliter l'instruction et la compréhension du règlement par tous les usagers.

Article 5 – dispositions diverses, point 6. Aucune disposition particulière n'était prévue dans la bande de protection des rus, une règle d'inconstructibilité a été ajoutée : « Au sein des bandes de protection des rus, définies sur une largeur de 6 m de part et d'autre des cours d'eau, aucune construction ni imperméabilisation des sols n'est admise. »

Un **article 9 (articulation entre le PLU et le règlement de copropriété de Marchais de la Croix)** a été ajouté pour clarifier la réglementation dans ce secteur :

« Au sein de cette copropriété, les normes du PLU prévalent sur celles du règlement de copropriété. En effet, le règlement de lotissement n'est plus applicable du point de vue du droit public et c'est donc le règlement du PLU qui s'applique dans le cadre de l'instruction du droit des sols. »

MODIFICATIONS COMMUNES A PLUSIEURS ZONES

Les dispositions pouvant s'apparenter à du règlement (destination du sol) ont été supprimées des chapeaux de zone.

Les références à la surface hors œuvre nette sont supprimées et remplacées par la surface de plancher.

Le terme « dépendance » qui n'a pas de définition précise est supprimé. Il est remplacé par le terme « annexe » (isolée ou non).

Modifications apportées au règlement des zones Ua, Ub et Uc

En zone Ua, dans les rappels, la règle suivante a été explicitée : « les dispositions de l'article R.151-21 ne s'appliquent pas au sein de la zone Ua ». Il est en effet désormais ajouté que : « les règles édictées s'appliquent à chacun des lots en cas de divisions de propriété ». De plus, cette règle qui avait été omise en zone Ub et en zone Uc y est désormais rappelée.

Articles 1 et 2 - occupations et utilisations du sol interdites et occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les dispositions relevant de l'article 6 ont été supprimées, pour éviter les incohérences entre articles au sein d'une même zone :

« Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions d'habitation en double-rideau (second rang) par rapport à une voie de desserte
- Les constructions d'habitation au-delà d'une bande de 25 m de l'alignement des voies et emprises publiques »

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières : les dispositions relatives aux parcelles situées au-delà de la bande « constructible de 20 m » sont supprimées. Seules sont conservées dans cet article les dispositions relatives aux parcs et fonds de jardins » protégés au titre du L.151-23 CU.

De plus, les règles édictées dans ces parcs et fonds de jardins protégés ont été harmonisées avec celles édictées à l'article 6 concernant les constructions situées au-delà de la bande de constructibilité, pour éviter les incohérences, puisque ces règles s'appliquent sur des espaces qui sont quasiment identiques. Il s'agit ainsi de limiter la hauteur des annexes isolées à 5 m au faîtage.

Au sein de ces secteurs et au-delà de la bande de constructibilité (article 6), les changements de destination ainsi que les extensions sont désormais autorisées dans la limite de 30 % d'emprise au sol supplémentaire par rapport à la construction existante.

En Ua et Ub, les piscines et bassins sont désormais autorisés dans la limite des 50 m² alloués aux annexes. Ainsi la mention « sans limitation de taille » est supprimée.

Enfin, la disposition suivante est supprimée : « L'ensemble des constructions autorisées ne pourra dépasser une surface cumulée de 50 m² d'emprise au sol. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements et installations des services publics et d'intérêt collectif. » En effet, d'une part les annexes sont déjà limitées à 50 m² d'emprise globale cumulée et les extensions à 50 % et d'autre part, les équipements sont déjà autorisés sans limite de surface.

Article 3 : La phrase suivante, illégale, est supprimée : « les servitudes de passage, « passages communs »,... ne peuvent constituer l'accès à un terrain pour qu'il soit constructible. »

En zones Ub et Uc, il est ajouté comme en zone Ua, que les voiries devront comporter une largeur minimale de 3,5 m minimum, afin de favoriser une bonne desserte de futures opérations le cas échéant.

Article 6 : les dispositions relatives aux constructions situées au-delà de la bande de constructibilité ont été harmonisées avec celles inscrites à l'article 2 concernant les parcs et fonds de jardin protégés. Cela concerne les annexes, limitées à une hauteur maximale de 5 m au faîtage et à 50 m² cumulés de surface de plancher ainsi que les extensions, limitées à 30 % de l'emprise de la construction existante et au sein desquelles il est interdit de créer des logements. La notion d'aggravation de l'écart à la règle n'est plus citée. De plus le changement de destination est clairement autorisé. Ainsi le paragraphe suivant concernant les exemptions est modifié.

Ancienne rédaction : « - Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus »

Nouvelle rédaction : « - Aux changements de destination ainsi qu'aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une augmentation de plus de 30 % de l'emprise au sol de la construction existante, et sans création de nouveaux logements ».

De plus, pour clarifier l'application du règlement, la phrase suivante : « sauf s'il s'agit d'annexes qui ne sont affectées ni à l'habitation ni à une activité, et dont la hauteur totale ne dépasse pas 5 m, ou d'extension de construction existante » est remplacée par celle-ci : « Cette disposition ne s'applique pas aux annexes qui ne sont pas des pièces de vie ou de travail, et dont la hauteur totale ne dépasse pas 5 m au faîtage. » En effet, une annexe est toujours déclarée avec une destination d'habitation, il convenait donc de lever cette ambiguïté.

Article 7 :

Les règles concernant les constructions autorisées au-delà de la bande de constructibilité ont été simplifiées. Elles sont désormais appliquées en Ua, en Ub et en Uc, par mesure d'équité.

Ancienne rédaction : « Au-delà de la bande de 20 m, les constructions autorisées pourront s'implanter en limite sous réserve que :

- le pignon soit implanté en limite, que sa hauteur ne dépasse pas 5 m
- le chéneau soit implanté en limite, que sa hauteur ne dépasse pas 3m à l'égout du toit. »

Nouvelle rédaction :

« Au-delà de la bande de 20 m, les constructions autorisées (annexes, extensions) pourront s'implanter en limite sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 5 m au faîtage et 3 m à l'égout du toit. »

Les constructions peuvent toujours s'implanter sur une ou deux limites séparatives. Le règlement impose même l'implantation sur au moins un des deux limites séparatives (règles inchangées). **La densification du bâti en front à rue est donc favorisée par le règlement.**

Toutefois, la commune a souhaité prendre en compte la présence d'ouvertures en façade dans le calcul des distances, dans le cas d'un retrait, afin de limiter les problèmes de voisinage et de favoriser l'ensoleillement au sein des habitations (optimisation des apports solaires afin de limiter la consommation énergétique).

Ancienne rédaction : « Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance de recul à respecter sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (mesuré au point le plus haut du bâtiment) avec un minimum de 3 m ($R=H/2 > 3m$). »

Les règles de distance sont désormais les suivantes : « Le retrait par rapport aux limites séparatives, lorsqu'il est appliqué :

- ne peut être inférieur à 8 mètres, si la façade faisant face à la limite séparative comporte des ouvertures constituant des vues.
- est au moins égal à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 3 m si la façade faisant face à la limite séparative est un mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance ou pavés de verre ne créant pas de vue ou une porte d'accès « pleine ».

Un schéma est ajouté pour bien expliciter la règle.

Exemptions :

Une règle a été déterminée en limite de fond (retrait de 3 m), toujours pour éviter les conflits de voisinage et favoriser l'ensoleillement à l'intérieur des habitations et dans les jardins. De plus les exemptions concernant les extensions ont été clarifiées dans leur rédaction (pas de modification de fond).

Les exemptions sont donc désormais rédigées de la manière suivante.

« Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux limites de fond de parcelle, où les constructions observeront obligatoirement un recul minimum de 3 m
- A l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée ;
- que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives,
- Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, qui pourront s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 1 m »

Article 8 :

La rédaction de cet article a été clarifiée et modifiée pour que le recul entre deux constructions s'applique aussi en cas de destination d'activité. C'est en effet particulièrement important dans ce cas afin de limiter les risques et nuisances potentiels pour les habitations voisines.

De plus, la distance a été portée à 8 m, comme à l'article 7. Enfin, pour plus de souplesse, aucun recul n'est imposé pour les annexes.

Ancienne rédaction : « - Pas de prescription en ce qui concerne l'implantation des constructions sur une même unité foncière.

- Toutefois dans le cadre de plusieurs constructions à vocation d'habitation sur une même unité foncière, si ces dernières ne sont pas contiguës elles devront respecter une distance entre chaque d'un minimum de 6 m. »

Nouvelle rédaction : « Les constructions non accolées doivent être distantes entre elles d'au moins 8 m.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle de distance entre une construction principale et une annexe isolée d'une emprise au sol de moins de 20 m². »

Article 9

Ua : une coquille a été corrigée en remplaçant emprise minimale par maximale.

En Ua, Ub et Uc, il est précisé que l'emprise au sol maximale comprend les annexes, afin de limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

En Ub et Uc une exemption est ajoutée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, afin de laisser plus de souplesse à ce type de constructions.

Article 10

La hauteur maximale des annexes a été ramenée à 5 m au faîtage pour limiter l'impact paysager de ces constructions.

Zone Uc : la rédaction a été harmonisée avec celle de la zone Ub : possibilité de deux niveaux habitables sans préciser RDC + combles. La hauteur maximale de 8 m est inchangée.

Article 11 : en zone Ub, l'incohérence entre le texte et le schéma est corrigée, et comme indiqué plus haut, le terme dépendance est supprimé. Ainsi, « les annexes isolées peuvent avoir un toit à un seul pan si leur surface de plancher est inférieure à **30 m²** ».

Clôtures : la commune a souhaité préciser leur hauteur en limite séparative (2 m) et réduire cette hauteur en façade sur rue à 1,80 m pour améliorer la qualité urbaine en centre ancien.

De plus, en façade sur rue les clôtures pleines ne sont plus autorisées, elles doivent être composées (dans toutes les zones y compris Ua) :

- d'éléments métalliques ou en bois reposant sur un mur de soubassement, doublé ou non d'un festonnage de la même teinte,
- Ou de grillages reposant ou non sur un mur de soubassement.

En zone Ua uniquement, il est désormais précisé, afin de conserver le caractère traditionnel des constructions du centre ancien que : « Les volets roulants sont autorisés si leurs coffrets ne sont pas situés à l'extérieur de la construction (pose intérieure) ».

De plus, il est désormais précisé que « les teintes choisies pour les volets battants doivent s'intégrer à l'environnement bâti. »

De même, « les matériaux et teintes des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes : ~~ten~~ tuile **plate** vieillie. Cependant l'ardoise ou les matériaux d'une autre tonalité peuvent être autorisés pour les bâtiments qui en sont déjà couverts ou pour leurs extensions. »

Article 12

Le nombre de places visiteurs dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble a été défini précisément : 1 place pour 3 logements.

Le nombre de places imposées en Ua reste compatible avec les orientations du PDUIF : le taux de motorisation étant calculé ainsi : $[81 + (168 \times 2,3)] / 256 = 1,83 \times 1,5 \Rightarrow 2,75$ places maximum.

Le règlement impose 2 places par logement + 1 place pour 3 logements dans les opérations d'ensemble soit 2,33 places au maximum.

En zones Ub et Uc, afin de se conformer aux règles du PDUIF, le règlement est désormais identique à celui de la zone Ua : 2 places par logement + 1 place pour 3 logements dans les opérations d'ensemble soit 2,33 places au maximum.

En outre, des normes chiffrées sont désormais prévues pour les commerces, bureaux et l'artisanat :

Constructions à destination de bureaux

Il sera créé une place de stationnement par tranche entière de 55 m² de surface de plancher.

Constructions à destination de commerces et artisanat

Il sera créé une place de stationnement par tranche entière de 50 m² de surface de plancher. Toutefois, il n'est pas exigé de place pour les établissements présentant une surface de plancher inférieure à 50 m².

Article 13

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales, un coefficient végétal en pleine terre est désormais imposé, à savoir une part comprise entre 20 et 50 % est imposée selon la superficie de l'unité foncière.

Le règlement de la zone Uc a été harmonisé avec celui de la zone Ub concernant la plantation d'arbres de haute tige.

Effet cumulé des modifications apportées au règlement

L'emprise au sol étant déjà règlementée dans le PLU approuvé, ainsi que la présence d'une bande de constructibilité et de fonds de jardins protégés, les modifications apportées au règlement sont assez

mineures en termes de constructibilité. Sachant que l'emprise au sol maximale est fixée à 50 % au PLU approuvé en zone Ub, l'article Ub13 ne fait que réduire les surfaces imperméabilisées sur la partie non bâtie. De plus, le coefficient végétal est défini en fonction de la taille des terrains, pour plus d'équité entre les pétitionnaires.

ZONE Ue

Article 6 : pour donner plus de souplesse s'agissant d'une zone à vocation d'équipements, le retrait par rapport aux voies est fixé à un minimum d'1 m contre 5 m auparavant.

Article 7 : seuls les équipements sont autorisés dans cette zone, donc les règles relatives aux autres destinations sont supprimées.

ZONE Ur

Le paragraphe sur les zones humides est désormais indiqué en Ur, zone qui est impactée par des ZH (mais qui ne figurait pas sur le plan au PLU approuvé).

Article 4 : la réglementation concernant l'eau potable est ajoutée.

ZONES 1AU

Il existait deux secteurs AUa et AUb dans le PLU approuvé. Ces zones n'étaient pas ouvertes à l'urbanisation puisque le règlement précisait : « Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme, dès lors que les conditions d'une viabilisation effective de cette zone auront été mises en place, et à la réalisation d'une opération d'aménagement partielle ou globale dont la mise en œuvre devra s'appuyer sur les principes d'aménagement définis dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation. »

Le secteur AUa est ouvert à l'urbanisation via la présente modification du PLU. Il est dénommé zone 1AU. Le règlement de la zone est donc complété.

L'ancien secteur AUb, non ouvert à l'urbanisation, est reclassé en zone 2AU, non règlementée, pour plus de clarté.

Règlement de la zone 1AU

Il est rappelé que les dispositions de l'article R.151-21 ne s'appliquent pas au sein de la zone 1AU : les règles édictées s'appliquent à chacun des lots en cas de divisions de propriété. Ceci afin que le règlement prévu sur cette zone s'applique bien au sein de la zone et non seulement à ses abords.

Par ailleurs, la commune souhaite imposer une seule opération d'aménagement globale.

Articles 1 et 2

Les destinations autorisées et interdites en zone 1AU sont les mêmes que celles visées dans les zones urbaines du PLU, à l'exception des bâtiments à vocation d'activité. En effet, ceux-ci sont autorisés dans les zones U sans précision du type d'activité. En zone 1AU, la commune souhaite restreindre le type d'activités autorisées aux commerces et bureaux, non nuisants au voisinage d'habitations, y compris d'éventuelles ICPE soumises à déclaration concourant aux besoins de la population (comme dans les zones U).

Comme en zones U, les sous-sols sont interdits pour éviter aux futurs habitants les problèmes récurrents d'inondation que connaît le territoire.

La densité imposée est reprécisée à l'article 2 sous forme de fourchette au lieu d'un minimum, car la commune veut conserver une morphologie urbaine pavillonnaire sur cette zone, tout en autorisant une densification plus importante que celle des zones pavillonnaires existantes. Pour référence, la densité des espaces d'habitat était de 7,5 logements/ha sur la commune en 2013 (source référentiel territorial IAURIF). Une densité comprise entre 11 et 13 logements à l'hectare représente une augmentation de 60 % de la densité, par rapport à la densité existante.

Article 3

Des normes sont définies pour les voies qui seront réalisées au sein de l'opération afin qu'elles soient correctement dimensionnées en fonction de leur usage. Ainsi, Si des voies sont créées, une largeur de 6,5 m minimum est imposée dont un cheminement piéton au moins.

Article 5

Cet article n'est désormais plus règlementé conformément à la loi ALUR.

Article 6

Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait de 3 m au moins, afin d'optimiser l'utilisation du foncier et de laisser de la souplesse dans l'aménagement.

Article 7

La commune souhaite l'aménagement de 4 pavillons au plus sur cette zone de 3200 m². Ces pavillons pourront être accolés deux à deux, donc le règlement autorise l'implantation sur une limite séparative.

En cas de retrait, il est important de maintenir des distances garantissant un bon ensoleillement des constructions (8 m en cas d'ouvertures, 3 m sinon).

Des exemptions sont prévues en fond de parcelle, pour limiter les problèmes de voisinage (3 m minimum), et une règle chiffrée de recul est définie pour les équipements publics (1 m mini.).

Article 8

La règle a été modifiée comme pour les zones U (voir justification du règlement de ces zones).

Article 9

Une emprise au sol maximale de 50 % a été définie afin de permettre une certaine densification de cette zone, mais tout en garantissant la possibilité de l'infiltration des eaux pluviales et la biodiversité, en lien avec le coefficient végétal (voir article 13).

Article 10

La hauteur a été précisée à l'identique de celle imposée en Ub et Uc, pour conserver l'harmonie sur le territoire, à savoir pour les habitations : deux niveaux habitables sans dépasser 8 m au faitage.
Annexes à l'habitation : 5 m au faitage

Article 11

Des règles d'aspect extérieur ont été précisées à l'identique de celles imposées en Ub et Uc, pour conserver l'harmonie sur le territoire communal.

Article 12

Des normes de stationnement ont été précisées, conformément au PDUIF : deux places par logement + 0.75 places visiteurs par logement. Pour 4 logements, cela nécessitera donc la réalisation de 11 places au total dont 3 places visiteurs, soit 2,75 places / logement (soit le maximum autorisé par le PDUIF, voir zone UA ci-avant).

Des normes sont également précisées pour les autres destinations autorisées : commerces et bureaux, ainsi que pour les vélos.

Article 13

Un coefficient végétal de 30 % minimum est imposé, afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et la biodiversité. En outre, il est rappelé que l'aménagement doit être compatible avec les orientations du document des OAP.

Article 15

Des précisions sont apportées par rapport aux objectifs à atteindre en termes de développement durable et de préservation de l'environnement, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant.

Zone 2AU

Une zone 2AU a été créée afin de clarifier la situation de l'ancien secteur 1AUb, qui n'était pas ouvert à l'urbanisation dans le cadre du PLU approuvé et qui n'est pas ouvert dans le cadre de la présente modification.

Zones A et N

Article A 1 : une précision a été apportée concernant les zones humides avérées, conformément aux informations fournies par la DRIEE : « Concernant les zones humides avérées (classes 2), la DRIEE a indiqué la possibilité de revoir leurs limites, voire leur caractère humide sous réserve de procéder à un diagnostic zones humides à faire valider par la mairie (en lien avec les services de l'État). Pour ce faire, il convient de suivre les protocoles décrits dans l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement. »

Une étude a dans ce cadre été réalisée par la DDT 77. Elle a conduit à réduire la zone humide de classe 2 aux abords de la ferme de Vert St Père. Cette étude est annexée au dossier de modification du PLU.

Article A6 : le secteur Aa n'est plus cité car aucune construction n'y est autorisée.

Le règlement de la zone N n'est pas modifié.

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 modification des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur la zone 1AU ouverte à l'urbanisation.

La zone concernée est une friche industrielle, de sorte qu'il ne résulte pas de l'ouverture à l'urbanisation une consommation d'espace agricole ou naturelle.

Il s'agit à l'inverse d'une opération de renouvellement urbain sur un secteur situé à proximité immédiate d'habitations et qui nécessite une dépollution de sols, imposée dans le document des OAP.

L'OAP encadrant l'aménagement de la zone va dans le sens de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement. Elle vise en effet une intégration optimale du projet dans son 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.

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.

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 différentes zones du règlement.

Enfin, les secteurs affectés par le bruit aux abords des infrastructures de transport terrestre ont été corrigés sur le plan de zonage, pour une meilleure prise en compte de ceux-ci et ainsi pour limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores.

Présentation des enjeux environnementaux sur le site et à ses abords, et incidences du projet

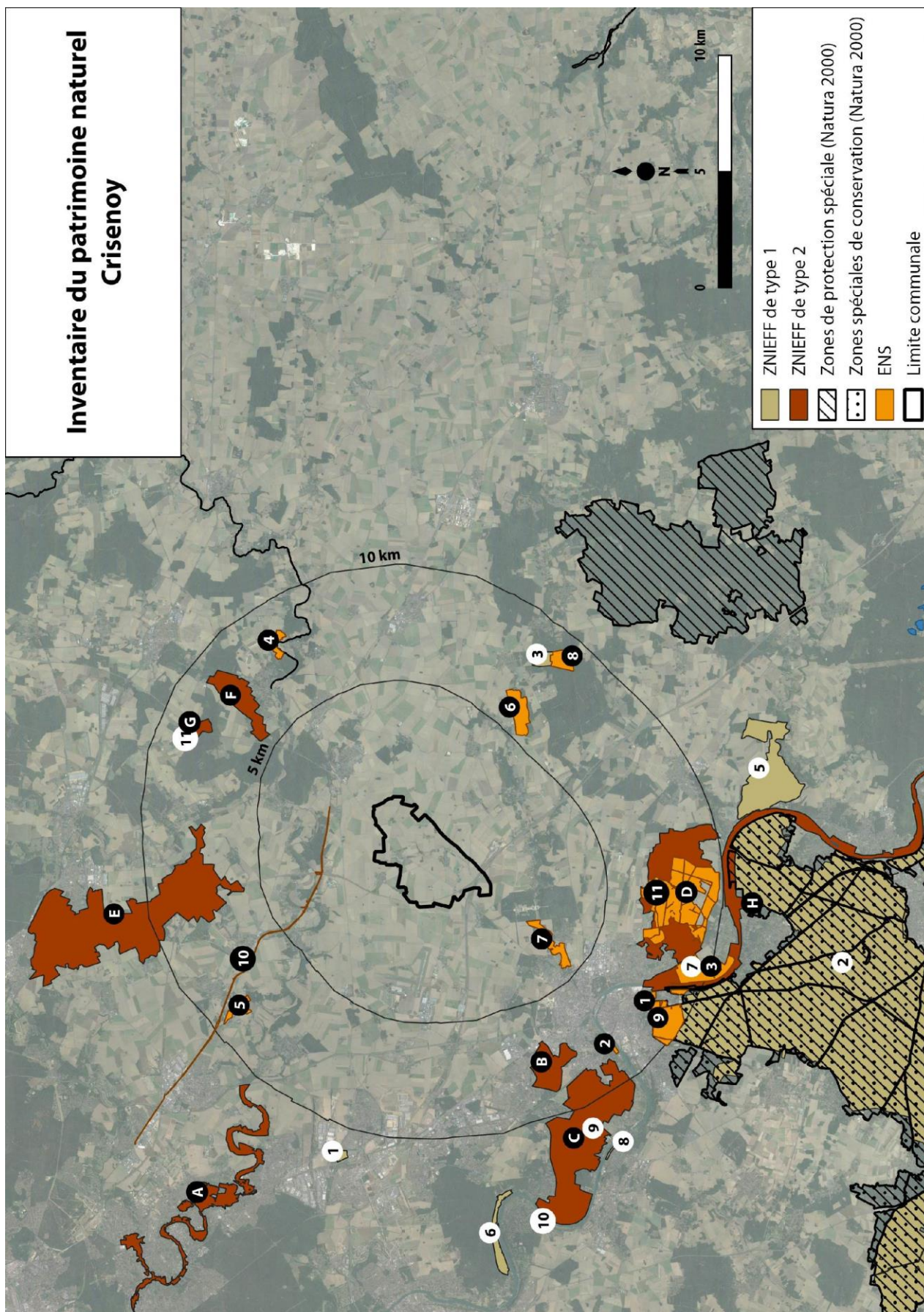
Les sites NATURA 2000

Aucune zone NATURA 2000 n'est délimitée sur le territoire communal.

Zone de Protection Spéciale / Directive Oiseaux

Ces zones de protection ont pour vocation la préservation des oiseaux sauvages, et s'appuient sur des inventaires scientifiques des ZICO (Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux). Ces ZPS sont intégrées au réseau européen Natura 2000 et sont également connues sous le nom de « Directive Oiseau ».

Le massif de Fontainebleau est concerné par cette directive Oiseaux, il est situé à une dizaine de kilomètres au sud-ouest de Crisenoy. De même, le massif de Villefermoy, est lui aussi concerné par cette protection, il est situé à une dizaine de kilomètres de la commune au sud-est.



CHIFFRE	ZNIEFF DE TYPE 1
1	BASSIN DU RU DES HAULDRES A LIEUSAIN
2	MASSIF DE FONTAINEBLEAU
3	Les bordes chalonges
4	Buisson de Massoury
5	FORET DE BARBEAU ET BOIS DE SAINT-DENIS
6	Coteau de Seine à Nandy et Morsang
7	Parc de Livry
8	Prairie Malecot
9	Landes de Ste-Assise et Bois de Boissise la Bertrand
10	SABLIÈRES, FRICHES ET PELOUSES DE L'ORMETEAU
11	ETANG DU BOIS DU VIVIER
LETTRE	ZNIEFF DE TYPE 2
A	BASSE VALLEE DE L'YERRES
B	BOIS DE BREVIANDE
C	BOIS ET LANDES ENTRE SEINE-PORT ET MELUN
D	Buisson de Massoury
E	FORET DE LA LEHELLE ET DE COUBERT
F	BASSE VALLEE DU BREON
G	BOIS DU VIVIER
H	VALLEE DE LA SEINE ENTRE MELUN ET CHAMPAGNE-SUR-SEINE
CHIFFRE	ENS
1	Le bois de Campouais, de Pincevent et du Rocheton
2	La prairie du Mée-sur-Seine
3	Le parc de Livry
4	Les coteaux de l'Yerres Chaumes-en-Brie
5	Le bas de Verdun
6	Le val d'Ancoeur
7	La vallée de l'Almont
8	Les Bordes Chalonges
9	Le bois de La Rochette
10	Le chemin des roses
11	Le Buisson de Massoury

Zone Natura 2000 / Directive habitat

Le site Natura relatif à la directive Habitat le plus proche se situe entre 5 et 10 km de la commune au Nord-Est. Il s'agit de l'Yerres de sa source à Chaumes-en-Brie.

Le massif de Fontainebleau est également protégé en Zone Natura 2000 « Directive Habitat ».

La présente modification, qui vise un toilettage du règlement et l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur occupé actuellement par une friche industrielle est donc sans incidence sur les sites NATURA 2000, situés à plus de 5 km de la commune.

• Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

L'inventaire des ZNIEFF est un inventaire national établi à l'initiative et sous le contrôle du Ministère en charge de l'Environnement. Une ZNIEFF constitue un outil de connaissance du patrimoine. Elle identifie, localise et décrit les territoires d'intérêt patrimonial pour les espèces vivantes et les habitats et organise le recueil et la gestion de nombreuses données sur les milieux naturels, la faune et la flore. Une ZNIEFF est un secteur du territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional.

On distingue deux types de ZNIEFF :

- les ZNIEFF de type I, d'une superficie généralement limitée, sont définies par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional,
- les ZNIEFF de type II sont des grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Les zones de type II peuvent inclure une ou plusieurs zones de type I.

Aucune ZNIEFF n'est présente sur le territoire communal.

Cependant on trouve dans un périmètre de 10 km les ZNIEFF de type 1 suivantes :

- Les bordes chalongs
- L'étang du bois du Vivier
- Les landes de Ste-Assise et Bois de Boissise la Bertrand
- Le buisson de Massoury
- Le parc de Livry
- Le massif de Fontainebleau

Dans un périmètre de 10 km, les ZNIEFF de type 2 sont les suivantes :

- La basse vallée du Bréon
- Le bois du Vivier
- La forêt de la Lechelle et de Coubert
- Le bois de Bréviande
- Le bois et les Landes entre Seine-Port et Melun
- Le buisson de Massoury
- La vallée de la Seine entre Melun et Champagne-sur-Seine

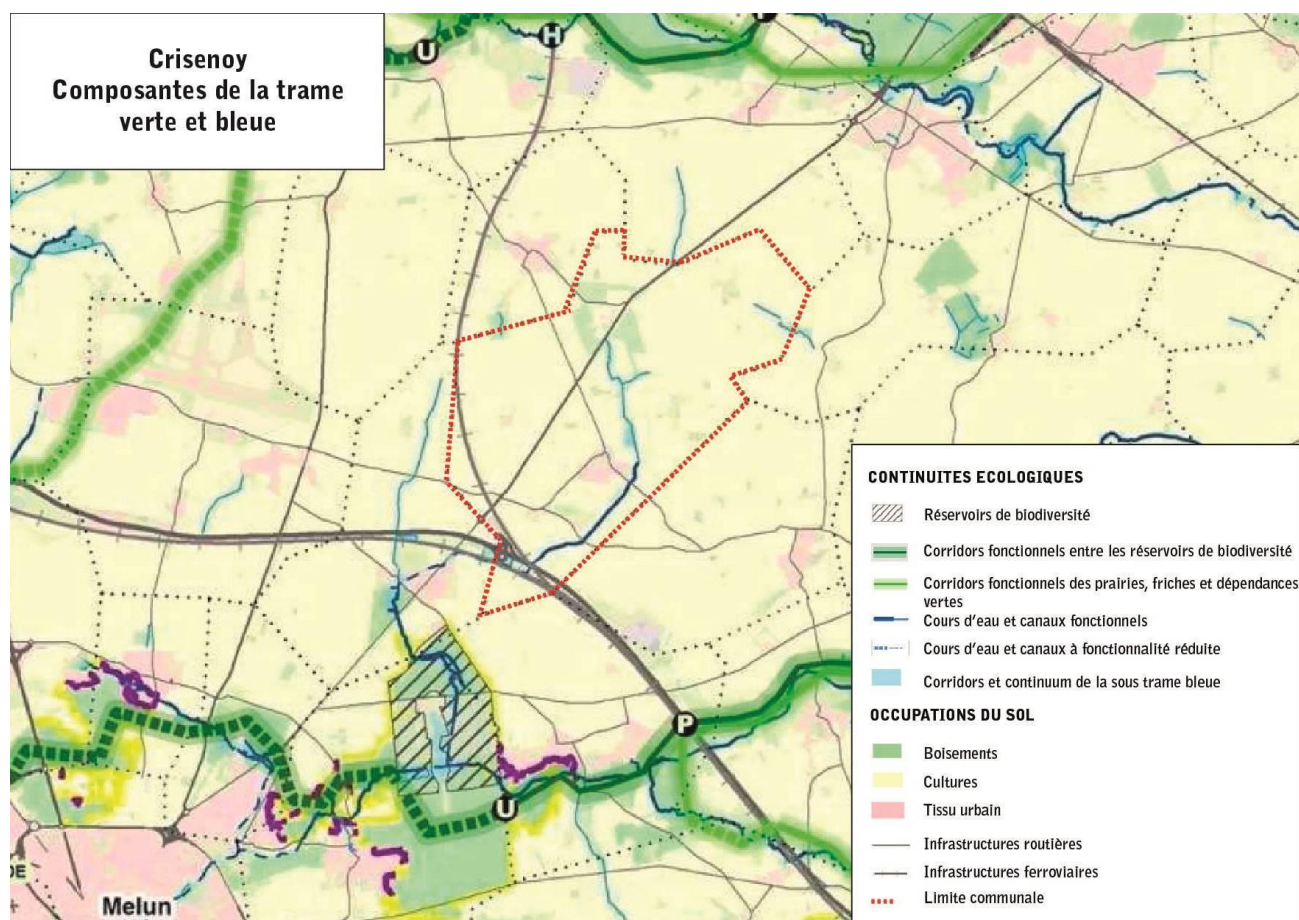
Dans un périmètre de 10 km de la commune, les ENS sont les suivants :

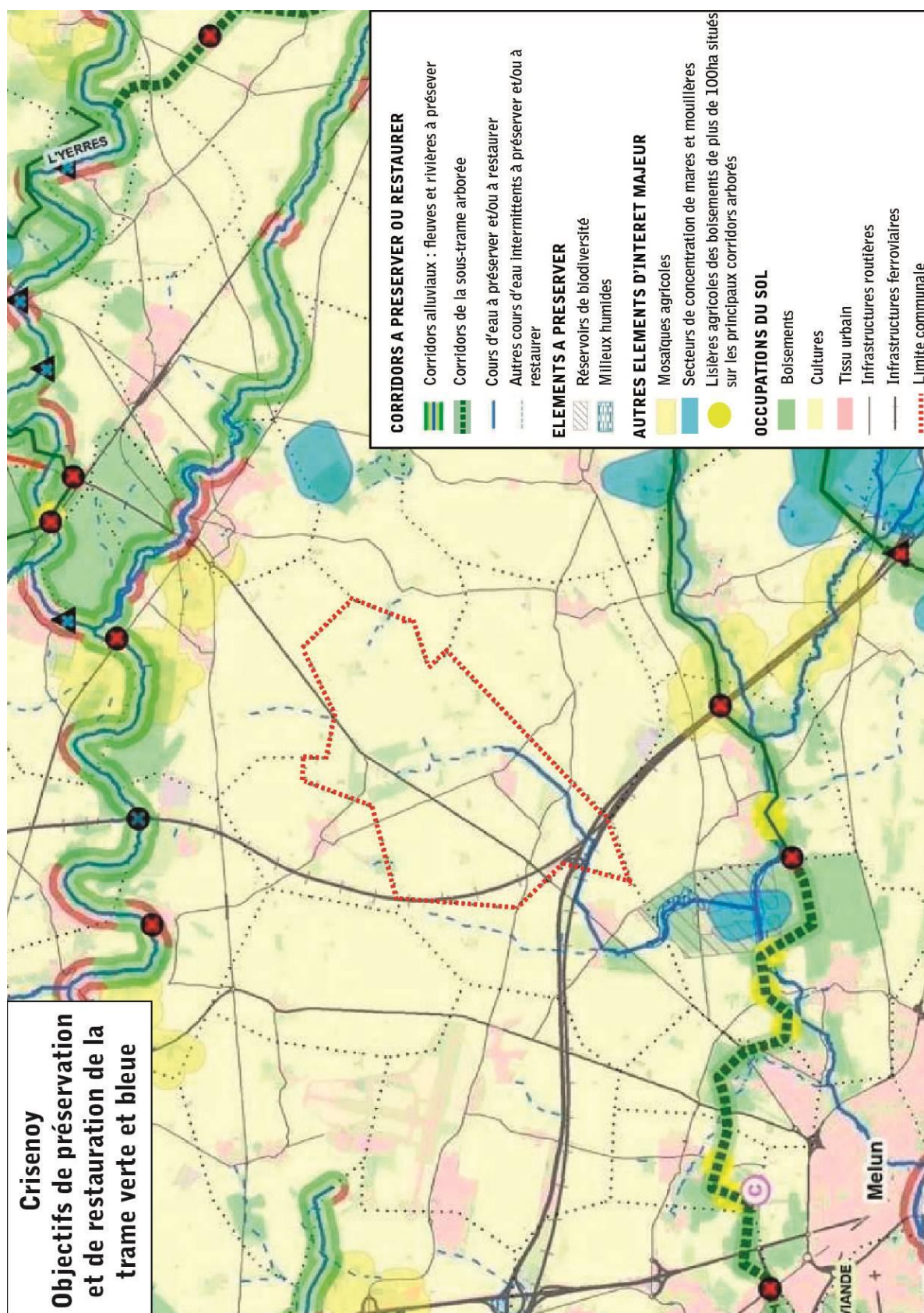
- Le bois de Campouais, de Pincevent et du Rocheton

- La prairie du Mée-sur-Seine
- Le parc de Livry
- Les coteaux de l'Yerres Chaumes-en-Brie
- Le bas de Verdun
- Le val d'Ancoeur
- La vallée de l'Almont
- Les Bordes Chalonges
- Le bois de La Rochette
- Le chemin des roses
- Le Buisson de Massoury

La présente modification, qui vise un toilettage du règlement et l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur actuellement occupé par une friche industrielle est sans incidence sur les ZNIEFF et ENS, situés aux abords de la commune.

LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE)





LE 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 :

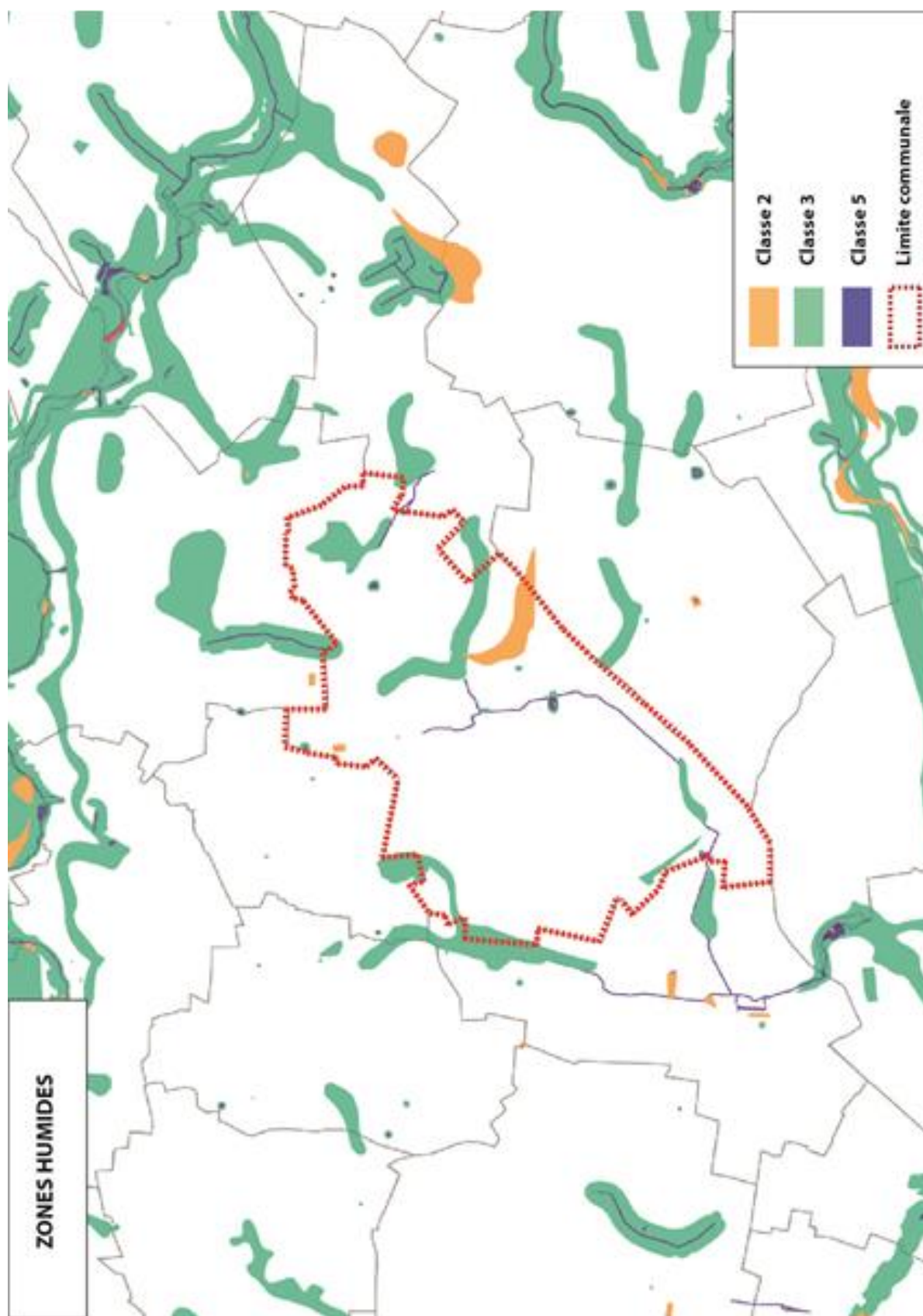
- il identifie les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- il identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définit 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 Crisenoy est concernée par le S.R.C.E d'Ile-de-France.

Le SRCE identifie à l'échelle communale un cours d'eau (le ru d'Andy) à préserver et/ou à restaurer, ainsi que comme autre élément d'intérêt majeur, les mosaïques agricoles à conserver.

La présente modification est sans incidence sur ces espaces identifiés par le SRCE comme présentant un intérêt de préservation, puisqu'aucun espace agricole n'est consommé par le projet. De plus, la largeur de protection des rus a été harmonisée conformément aux dispositions du SYAGE (6 m de part et d'autres du ru) et les rus ont été repositionnés par rapport à leur emplacement réel (au droit de la zone Ue), pour améliorer leur préservation.

ZONES HUMIDES – CLASSIFICATION DE LA DRIEE



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.

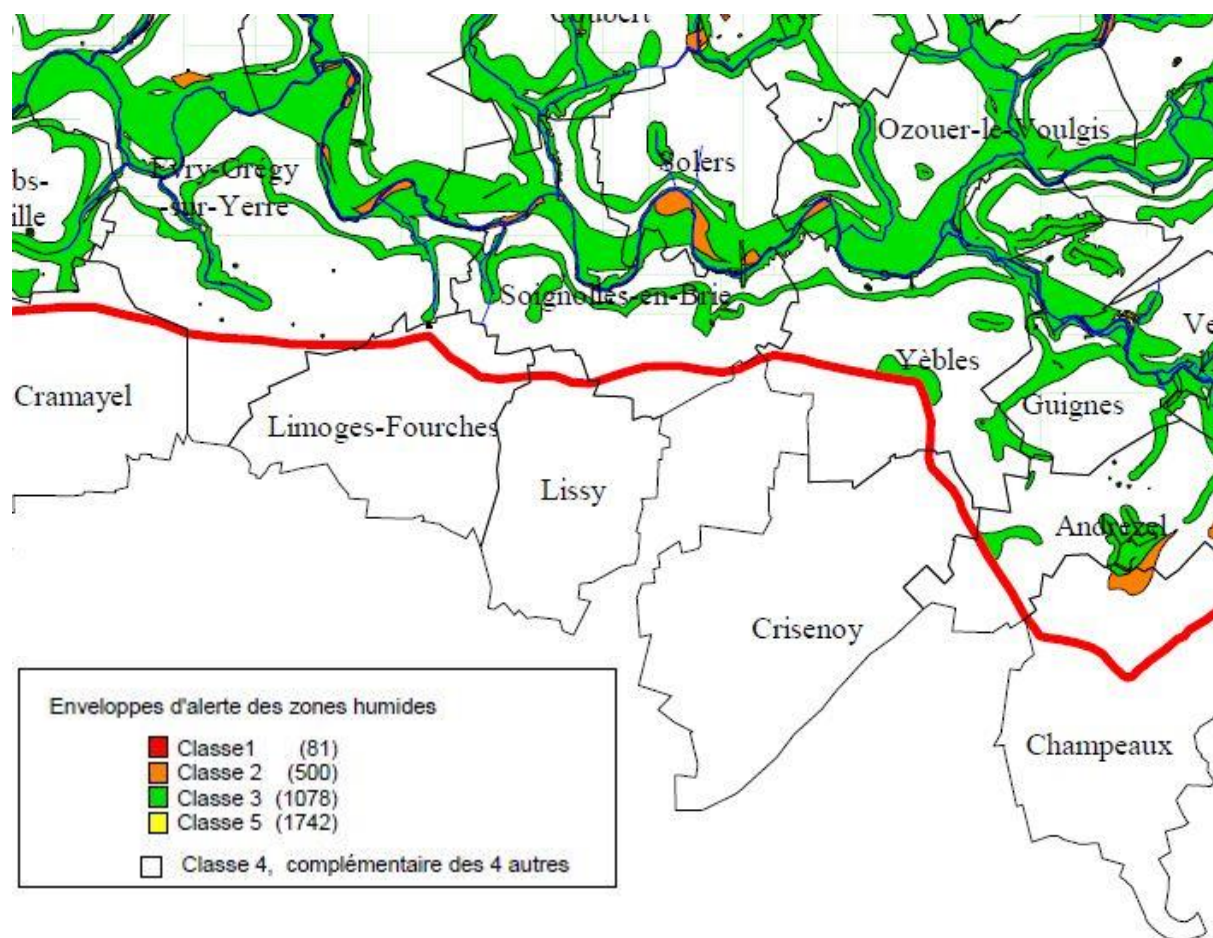
Description succincte des différentes classes.

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 : <ul style="list-style-type: none"> - 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 5 est constituée de zones en eau, sur la commune (mares et rus).

La classe 2 (zones humides avérées selon la DRIEE) concerne des petits espaces boisés aux abords de mares, mais aussi un plus vaste espace au niveau de la ferme de Vert St Père. La classe 3 concerne des secteurs aux abords des rus et deux plus vastes espaces au Nord-Est de la commune.

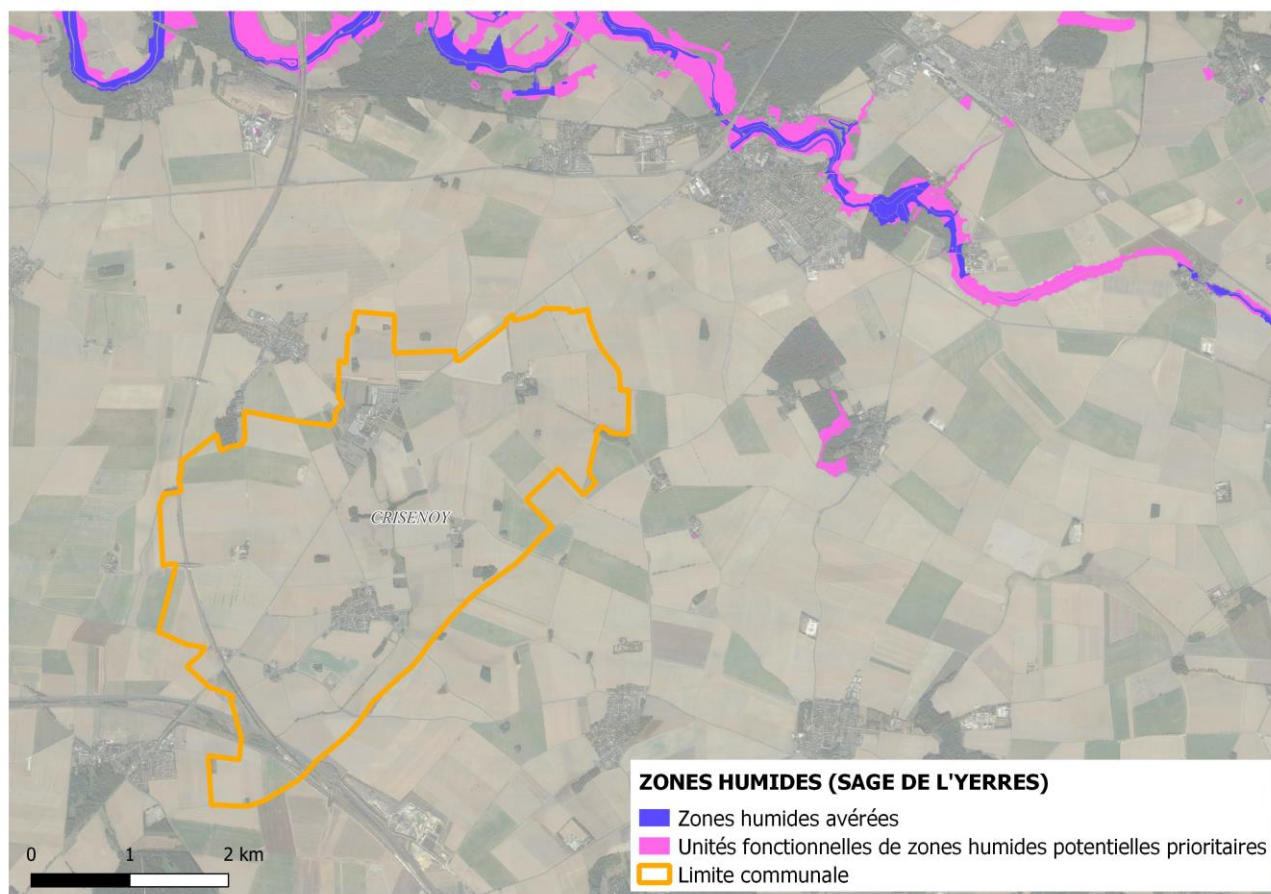
Une étude a été réalisée par la DDT 77. Elle a conduit à réduire la zone humide de classe 2 aux abords de la ferme de Vert St Père. Cette étude est annexée au dossier de modification du PLU.

ZONES HUMIDES IDENTIFIEES PAR LE SAGE DE L'YERRES

Etendu sur près de 1017 km², et trois départements différents, le SAGE de l'Yerres concerne 40 communes de Seine et Marne, du Val de Marne et de l'Essonne. Le bassin versant du SAGE de l'Yerres (ligne rouge sur la carte ci-dessus) ne concerne cependant pas l'ensemble de la commune de Crisenoy. En effet, seul l'extrême Nord de cette commune est inclus dans le périmètre du SAGE. L'ensemble de la commune est classée en classe 4, ce sont des zones présentant un manque d'information ou pour lesquelles les informations existantes indiquent une faible probabilité de zone humide.

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 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
- Restaurer et valoriser le patrimoine et les usages liés au tourisme et aux loisirs



Seul l'extrême Nord de Crisenoy est inclus dans le périmètre du SAGE. En conséquence, le SAGE de l'Yerres ne référence aucune zone humide sur le territoire communal de Crisenoy.

Dans le cadre de la présente modification du PLU, les zones humides ont été redessinées au plan de zonage conformément aux informations fournies par la DRIEE.

Par ailleurs, concernant les zones humides avérées (classes 2), la DRIEE a indiqué la possibilité de revoir leurs limites, voire leur caractère humide sous réserve de procéder à un diagnostic zones humides à faire valider par la mairie (en lien avec les services de l'État). Pour ce faire, il convient de suivre les protocoles décrits dans l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement. Cet élément a été ajouté au règlement de la zone concernée, à savoir la zone agricole.

Une étude a dans ce cadre été réalisée par la DDT 77. Elle a conduit à réduire la zone humide de classe 2 aux abords de la ferme de Vert St Père. Cette étude est annexée au dossier de modification du PLU.

La modification a donc pour effet une meilleure prise en compte de la préservation des zones humides.