

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-PIERRE-LES-NEMOURS – MODIFICATION N°1



1.1 Notice de présentation

DOSSIER POUR ENQUÊTE PUBLIQUE

Suivi des corrections apportées au dossier suite à la décision de l'autorité environnementale du 12 août 2022

Suite à la décision de l'autorité environnementale en date du 12 août 2022, relative à la demande d'examen au cas par cas du projet de modification n°1 du PLU de la commune de Saint-Pierre-lès-Nemours, des modifications et précisions ont été apportées au dossier et exposées par le maître d'ouvrage au représentant de la mission régionale d'autorité environnementale d'Ile de France. Il a été confirmé à la commune la possibilité de déposer une nouvelle demande d'examen au cas par cas intégrant l'ensemble des modifications et précisions apportées en réponse aux différents points motivant la décision du 12 août 2022.

Motif de décision	Modification / précision apportée	Page(s)
Considérant que la modification réduit le nombre de logements de l'OAP n° 1, actuellement prévu entre 50 et 80, à 40 à 50 logements, que ce secteur était occupé précédemment par une activité économique ayant laissé une pollution répertoriée, et qu'il est situé à 260 mètres de la voie ferrée classée en catégorie 2 du classement sonore des infrastructures terrestres ; que si l'OAP modifiée prévoit désormais des dispositions sur l'orientation des bâtiments pour les apports solaires ou les déperditions d'énergie, elle ne comporte en revanche aucune mesure d'évitement ou de réduction de la pollution sonore ni de la pollution de sols.	Un programme de 50 logements est en cours sur cette OAP. Le Permis de construire est en cours d'instruction. Ce projet prévoit une démolition des bâtiments existants ainsi qu'un diagnostic et une dépollution du sol, tenant compte de la présence d'un Secteur d'information sur les Sols sur ces terrains. Ce projet doit respecter les prescriptions d'isolation acoustique renforcées définies par l'arrêté du 30 mai 96 modifié et par l'arrêté préfectoral n°2022/DDT/SEPR/89 reclassant le tronçon de voie ferrée correspondant en catégorie 2. Le projet respecte par ailleurs les dispositions du PLU en vigueur et ne justifie donc plus la modification de l'OAP n°1, qui est donc supprimée du présent projet.	/
Considérant que la modification augmente le nombre de logements de l'OAP n° 2 de 23 à 30 à 35, que ce secteur est situé à proximité de la lisière du site Natura 2000 du massif de Fontainebleau.	Le projet de modification de l'OAP n°2 a été supprimé. Les orientations d'aménagement et de programmation sont donc inchangées et le nombre de logements sera maintenu à 23 comme indiqué dans le PLU approuvé le 4 juillet 2017.	/
Considérant que la nouvelle OAP n° 5 permet la création de 20 à 30 logements à 200 mètres de la voie ferrée, et que ni le règlement, ni les dispositions propres à l'OAP ne permettent d'éviter ou de réduire les pollutions sonores susceptibles d'impacter la santé humaine.	L'OAP et le règlement inscrit un rappel aux prescriptions d'isolation acoustique renforcées applicables dans les secteurs affectés par le bruit et un renvoi aux arrêtés ajoutés en annexe 6.8 du PLU. L'OAP n°5 intègre des orientations permettant de réduire l'impact des habitations aux nuisances sonores (orientation du bâti et limitation des ouvertures en façade).	32,33, 68 et 69
Considérant que la nouvelle OAP n° 6 permet la création de 15 à 19 logements à 60 mètres de la voie ferrée, qu'il est mentionné que le site a connu une pollution des sols et que l'OAP a prévu en son sein un espace vert planté, que ni le règlement du PLU, ni les règles de l'OAP ne permettent d'éviter ou de réduire les incidences potentielles de ces pollutions sur la santé humaine	L'OAP et le règlement inscrit un rappel aux prescriptions d'isolation acoustique renforcées applicables dans les secteurs affectés par le bruit et un renvoi aux arrêtés ajoutés en annexe 6.8 du PLU. L'OAP n°6 intègre des orientations permettant de réduire l'impact des habitations aux nuisances sonores (orientation du bâti et limitation des ouvertures en façade). L'OAP n°6 inscrit un rappel aux obligations applicables dans les Secteurs d'Information sur les Sols (études et mesures de dépollution) dans l'OAP. Les SIS sont ajoutés en annexe 6.9 du PLU.	34,35, 68, 69 et 70
Considérant que l'impact de la pollution sonore liée aux trafics ferroviaire et routier n'est pas évalué dans le dossier, le rapport de présentation se bornant à rappeler la réglementation en la matière. Considérant que le PLU est un document qui définit la réglementation locale à travers son règlement et ses OAP et qu'en l'état actuel du document, les pollutions susceptibles d'impacter la santé humaine ne sont évoquées que dans le rapport de présentation, que celui-ci n'est pas opposable aux tiers et qu'il ne précise d'ailleurs pas les mesures d'évitement ou de réduction à mettre en œuvre.	Cf supra	32, 33, 34, 35, 68, 69, et 70

Suivi des corrections apportées au dossier suite à la décision de l'autorité environnementale du 12 août 2022 (suite)

Motif de décision	Modification / précision apportée	Page(s)
<p>Considérant que les OAP n° 1 et 6 prévoient la création d'un maximum de 70 logements sur des emprises faisant l'objet de secteurs d'information sur les sols (SIS) en raison des risques de pollutions présentes dans leurs sols, qu'il est donc nécessaire de prendre en compte le plus en amont possible les risques pesant notamment sur les publics fragiles, et qu'il importe en conséquence que des mesures d'évitement, et à défaut de réduction adaptées de ces risques soient prises dans le cadre de la modification ou la création de ces OAP.</p>	<p>Cf page précédente. Sur un terrain répertorié comme SIS, le maître d'ouvrage fournit dans le dossier de demande de permis de construire ou d'aménager une attestation, réalisée par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués ou équivalent. Cette attestation garantit la réalisation d'une étude de sol ainsi que la prise en compte des préconisations de cette étude pour assurer la compatibilité entre l'état des sols et l'usage futur du site dans la conception du projet d'aménagement. Ainsi, les risques de pollution et de transferts de pollution seront systématiquement gérés sur les terrains situés sur des SIS.</p>	35, 70
<p>Considérant que les évolutions envisagées de l'OAP n° 4 ne prennent pas ou insuffisamment en compte les incidences potentielles de l'urbanisation de ce secteur sur les fonctionnalités écologiques liées au corridor des milieux calcaires à restaurer identifié par le schéma régional de cohérence écologique, ni sur la zone humide de classe 3 dont l'existence présumée sur le site a été identifiée.</p>	<p>En ce qui concerne le corridor des milieux calcaires à fonctionnalité réduite, les mesures de réduction inscrites dans le PLU approuvé en 2017 sont reconduites et renforcées : maintien du merlon paysager au nord, préservation de deux espaces verts de pleine terre reliant le verger au Sud à l'espace agricole au Nord-Est, orientations liées aux plantations. En ce qui concerne la zone humide potentielle, les mesures d'évitement inscrites dans le PLU approuvé en 2017 sont reconduites et renforcées : rappel de l'obligation d'étude et préservation de la frange Est en pleine terre.</p>	31, 52, 53, 61 et 62
<p>Considérant que l'évolution du règlement de la zone Uba1 permet l'implantation d'activités artisanales et commerciales au droit de périmètres de protection de captages d'eau de consommation, que selon les informations transmises en cours d'instruction, « toute activité susceptible de porter atteinte à la qualité de la ressource en eau se verra interdite » mais que les conditions d'une telle interdiction ne figurent pas, à ce stade, dans les documents opposables du projet de PLU modifié.</p>	<p>En zone UBa1, le règlement écrit conditionne l'autorisation d'activités commerciales et artisanales à l'absence de nuisances potentielles aux qualités des eaux souterraines. Ainsi, toute activité polluante susceptible de porter atteinte à la qualité de la ressource en eau pourra se voir interdite.</p>	47 et 65
<p>Considérant que les OAP n° 5 et 6 prévoient la création de logements à proximité de zones sensibles aux remontées de nappe (selon le site Géorisques), que selon les informations transmises en cours d'instruction, « il sera précisé dans les OAP que les créations de sous-sols ne seront pas autorisées sur ces sites » mais qu'à ce stade ces précisions ne figurent pas dans le projet de PLU modifié et que la prise en compte de ce risque d'inondation par remontée de nappe, qui ne se limite pas aux périmètres des OAP n°5 et 6, devrait être élargie à l'ensemble des secteurs concernés.</p>	<p>Une orientation interdisant les sous-sols est ajoutée dans les OAP n°4, n°5 et n°6, tenant compte de l'aléa de remontée de nappe cartographié par le BRGM. Il convient de rappeler que le BRGM précise que ces cartographies ne sont pas exploitables à des échelles inférieures au 1/100 000e et ne permettent pas d'établir de limites précises entre les différentes classes de sensibilité au niveau communal. Il est ainsi recommandé de faire une étude à l'échelle locale pour préciser la nature de ce risque de remontée de nappe ou de cave et ainsi déterminer, mais également justifier, les dispositions réglementaires à mettre en œuvre pour s'en prémunir. En l'absence d'une telle étude à l'échelle locale, la municipalité ne souhaite pas élargir la contrainte au-delà des secteurs d'OAP dans le cadre de la présente procédure de modification.</p>	31, 33,35 et 78.
<p>Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, que la modification n° 1 du PLU de Saint-Pierre-lès-Nemours est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine</p>	<p>Des tableaux récapitulatifs de l'ensemble des enjeux, mesures et incidences du projet de modification sur l'environnement et sur la santé humaine sont ajoutés dans la présente notice.</p>	83 et 84

La présente notice de présentation est à annexer au rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 04/07/2017. Elle le complète ou s'y substitue selon les différents sujets objet de la modification N°1 du PLU

PREAMBULE	3
I EXPOSE DES MOTIFS	4
II PROJET DE MODIFICATION	16
III DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, DE LA VALEUR ET DE LA VULNERABILITE DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES PAR LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU	63
IV DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION DU PLU	81

PREAMBULE

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

Article L153-36

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

Article L153-37

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

Article L153-38

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

Article L153-39

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

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

Article L153-40

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

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L153-41

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

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

Article L153-42

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

Article L153-43

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

Article L153-44

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

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

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

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

Le projet de modification est soumis à enquête publique car il implique de :
- diminuer les possibilités de construire.



I. EXPOSE DES MOTIFS

Malgré des caractéristiques rurales encore perceptibles (noyaux villageois, organisation en hameaux, espaces agricoles), Saint-Pierre-lès-Nemours bénéficie aujourd'hui d'un positionnement géostratégique, formant un pôle important avec la commune de Nemours, à proximité de Melun et Fontainebleau, et à une cinquantaine de kilomètres de Paris. La commune bénéficie de la présence de la gare Nemours – Saint-Pierre, placée sur la ligne R du Transilien reliant Paris-Gare de Lyon en 1 heure. Elle fait partie de la communauté de communes du Pays de Nemours créée le 10 décembre 2009.

La commune est située à l'interface de la Vallée du Loing, à l'Est, du massif forestier de la Commanderie, au Nord-Ouest et du plateau agricole du Gâtinais de Maisoncelles, au Sud-Ouest. Bénéficiant de la présence d'éléments naturels remarquables, la commune est également caractérisée par son organisation en hameaux abritant encore un patrimoine architectural riche et des caractéristiques paysagères propres qu'il importe de préserver dans une logique de développement urbain maîtrisé.

La commune de Saint-Pierre-lès-Nemours est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 4 juillet 2017.

La présente modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Pierre-lès-Nemours engagée par arrêté municipal en date du 28 janvier 2022 porte sur les éléments suivants :

- O Modification de l'OAP n°4
- O Création de trois OAP : rue de Larchant (OAP n°5), rue de la Gare (OAP n°6) et rue de l'Aumônier (OAP n°7)
- O Modification du règlement pour la protection du patrimoine et notamment le caractère des hameaux de Puisselet et de Chaintréauville.
- O Modification du règlement pour la protection des jardins en cœurs d'îlots
- O Modification du règlement pour la reconversion des anciens services techniques

RAPPEL DU CADRE REGLEMENTAIRE : LE PADD DU PLU APPROUVÉ EN 2017

Extrait du PADD :

Dans un contexte d'essoufflement démographique, la commune de Saint-Pierre-lès-Nemours souhaite renforcer son attractivité pour accueillir de nouvelles populations. Toutefois, une croissance trop importante risquerait de déstabiliser l'identité de la commune et de ses paysages, raison pour laquelle un objectif démographique quantifié a été établi sur une **hypothèse de 6 600 habitants environ d'ici 2030**. Cet objectif démographique impliquerait la production d'**environ 650 logements à l'horizon 2030**.

- ▶ **111 logements ont été construits depuis 2017 (Source : Mairie) . Il reste donc 541 logements à rendre possibles avec le PLU.**
- ▶ **Cependant on constate que le phénomène de décroissance démographique se poursuit, même s'il se ralentit, avec une population passant de 5 483 habitants en 2017, année de l'approbation du PLU, à 5444 habitants en 2019.**

Le rapport de présentation du PLU précise que cette hypothèse est compatible avec les objectifs du SDRIF, repris dans le SCOT, qui imposent une augmentation de la densité humaine et de la densité des espaces d'habitat de 15%.

Elle est également compatible avec l'objectif de production de 352 logements à l'horizon inscrits dans le SCoT pour la commune de Saint-Pierre-lès-Nemours.

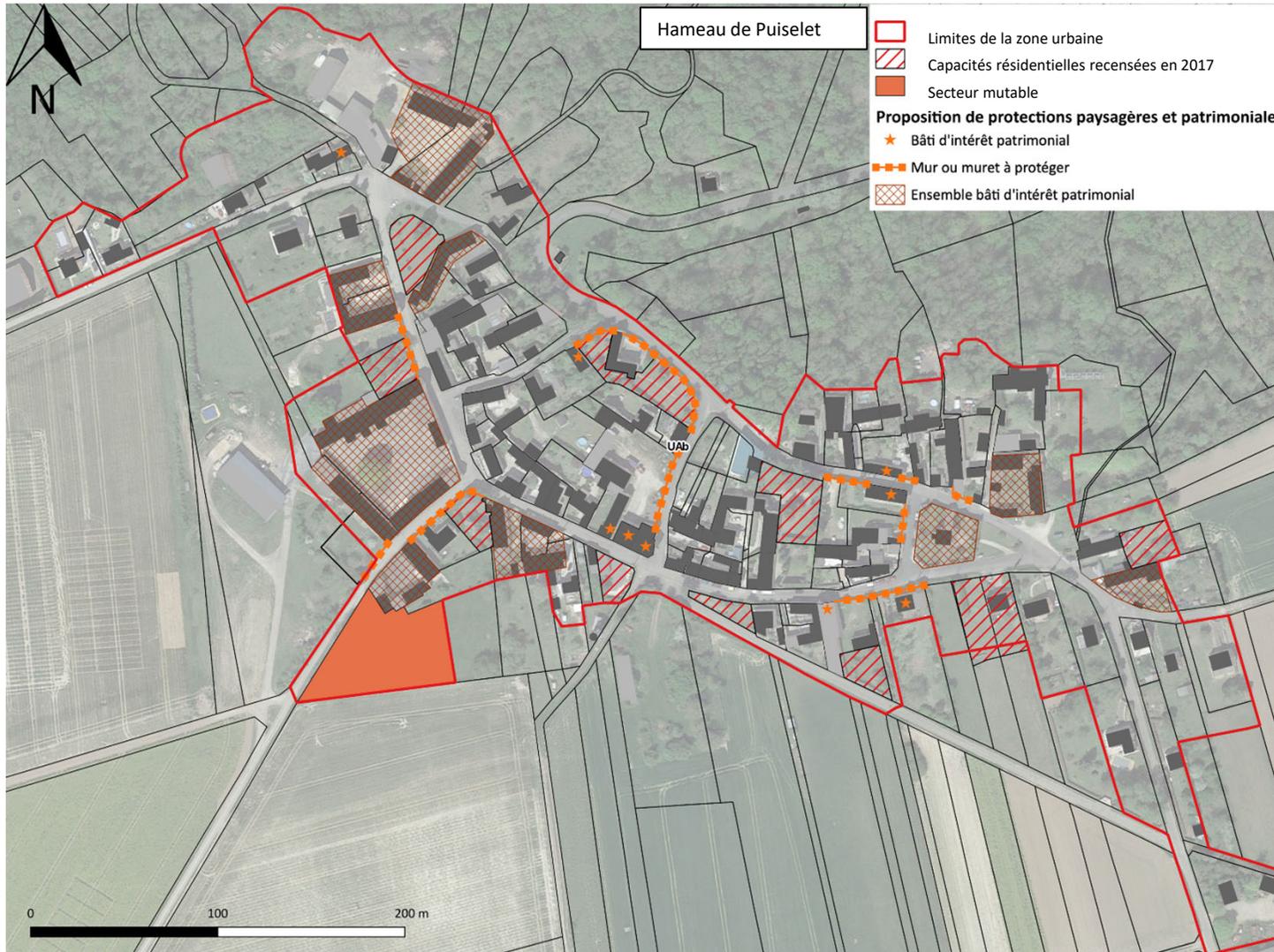
Ces objectifs du PADD s'appuient sur le repérage d'un potentiel de densification (cf pièce 1.3 Justifications p.15 à 21) dans le diffus estimé à : 605 logements sur environ 7,56ha, tenant compte d'une rétention foncière estimée à 40%.

Les 4 OAP du PLU approuvé en 2017 prévoyaient par ailleurs, la construction de :

- 184 logements à 214 logements: dont 58 logements en extension de l'enveloppe urbanisée sur 3,6 ha (OAP n°2 et OAP n°4) et 126 à 156 logements en densification.

PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGES BÂTIS ET PAYSAGERS

► Hameau de Puiset : Identification du patrimoine bâti et paysager à protéger au titre de l'article L.151.19 du Code de l'urbanisme



► Hameau de Puisselet : bâtiments et corps de ferme présentant un potentiel de reconversion

Une grande part du patrimoine et de l'identité du hameau de Puisselet est liée à son bâti agricole. La reconversion et la mutation des bâtiments n'abritant plus d'activités agricoles ou une activité susceptible de cesser à court ou moyen terme peuvent répondre à de nouveaux besoins, en logements notamment.



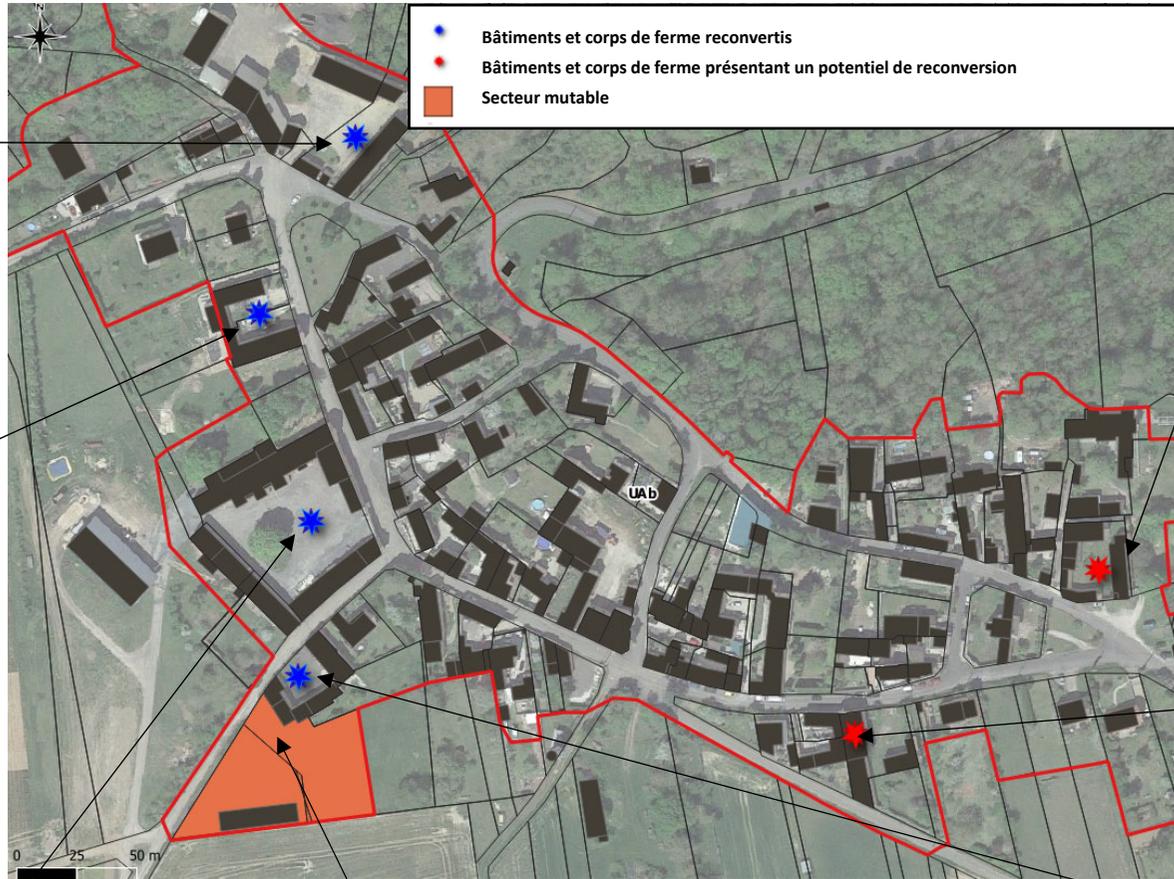
Ancien corps de ferme reconverti en logement, impasse des plantes



Ancien corps de ferme reconverti en logements, rue Grande



Ancien corps de ferme reconverti en gîte, rue Grande



Ancienne Ferme rue des Ormes



Ancienne grange rue Grande



Entrée sud via la rue de l'aumônier : secteur non bâtis, classé en zone UAb, dont le potentiel constructible est à encadrer au regard des objectifs de préservation des qualités paysagères et du caractère rural du hameau.



Ancien corps de ferme reconverti en gîte, rue de l'aumônier

► **Hameau de Puisselet : bâtiments et corps de ferme présentant un potentiel de reconversion**

Sur la commune, un corps de ferme ainsi qu'une ancienne grange présentent des possibilités de mutation :

- Le corps de ferme situé, 22 rue des Ormes, présentant un potentiel d'environ 6 logements nouveaux
- L'ancienne grange située, 11 rue du Puisselet, présentant un potentiel d'environ 3 logements nouveaux.

Les autres bâtiments préalablement identifiés semblent avoir déjà entamé leur mutation en logements ou en gîtes.

Corps de ferme, 22 rue des ormes

Le site :

- desservi par la rue des ormes
- inséré dans une zone bâtie à dominante résidentielle
- ensemble bâti de 390 m² au sol, relié aux réseaux
- parcellaire de 900 m² environ
- hauteur : R+C

Calcul du nombre de logements aménageables

On peut estimer le nombre de logements réalisables de la façon suivante : à partir de la surface cadastrale du bâti dur (transformable en logements) on calcule, après lui avoir retranché 10% (surfaces occupée par les murs), la surface de plancher (SdP) totale (la surface des combles est divisée par 2).

En prenant ensuite une moyenne de surface par logement on comptabilise le nombre de logements potentiels. On ne peut comptabiliser qu'un seul étage dans la grange en dur, d'une emprise de 130m², en fond de parcelle, qui nécessitera l'accueil de stationnement en RDC.

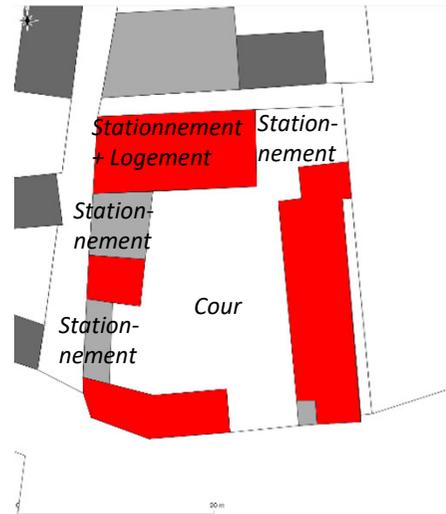
Ainsi :

- $260 + 130 = 390$ m² de bâti dur au sol,
- $390 - 39 = 351$ m² de SdP en RdC
- $260/2 = 130$ m² de SdP en C

Au total, la SdP est donc de $351 + 130 = 480$ m² de SdP.

Soit, si l'on prend une taille moyenne par logement de 70 m², un nombre de 7 logements. Comme 1 logement existe déjà, le total réalisable est de **6 logements nouveaux**.

La surface nécessaire pour le stationnement est calculée sur la base de 2 places par logement, dont une place couverte. Les logements nécessiteront donc 12 places dont 6 places couvertes, soit 300 m² (12 x 25 m²), dont 150 m² couverts, localisables sur les terrains non bâtis situées au sud-est de la parcelles, et, à couvert, au sein du bâti léger et sous la grange en dur, en fond de parcelle.



Ancienne grange, 11 rue Grande

Le site :

- Desservi par la rue Grande
- inséré dans une zone bâtie à dominante résidentielle
- ensemble bâti de 174 m² au sol, relié aux réseaux
- parcellaire de 850 m² environ
- hauteur : R+C

Calcul du nombre de logements aménageables

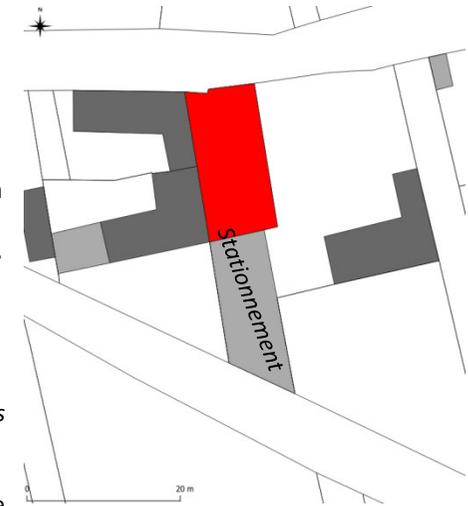
En appliquant la méthode explicitée précédemment :

- 174 m² de bâti au sol,
- $174 - 17,4 = 156,6$ m² de SdP en RdC
- $174/2 = 87$ m² de SdP en C

Au total, la SdP est donc de $156,6 + 87 = 243,6$ m² de SdP.

Soit, si l'on prend une taille moyenne par logement de 70 m², **un nombre de 3 logements nouveaux**.

La surface nécessaire pour le stationnement est calculée sur la base de 2 places par logement, dont une place couverte. Les logements nécessiteront donc 6 places dont 3 places couvertes, soit 150 m² (6 x 25 m²), dont 75 m² couverts, localisables dans la dépendance, donnant sur la rue Neuve, au sud de l'unité foncière.



- **Soit un potentiel global de 9 logements potentiels en reconversion permettant d'envisager la préservation de certains espaces initialement identifiés comme « dents creuses » (cf page suivante).**

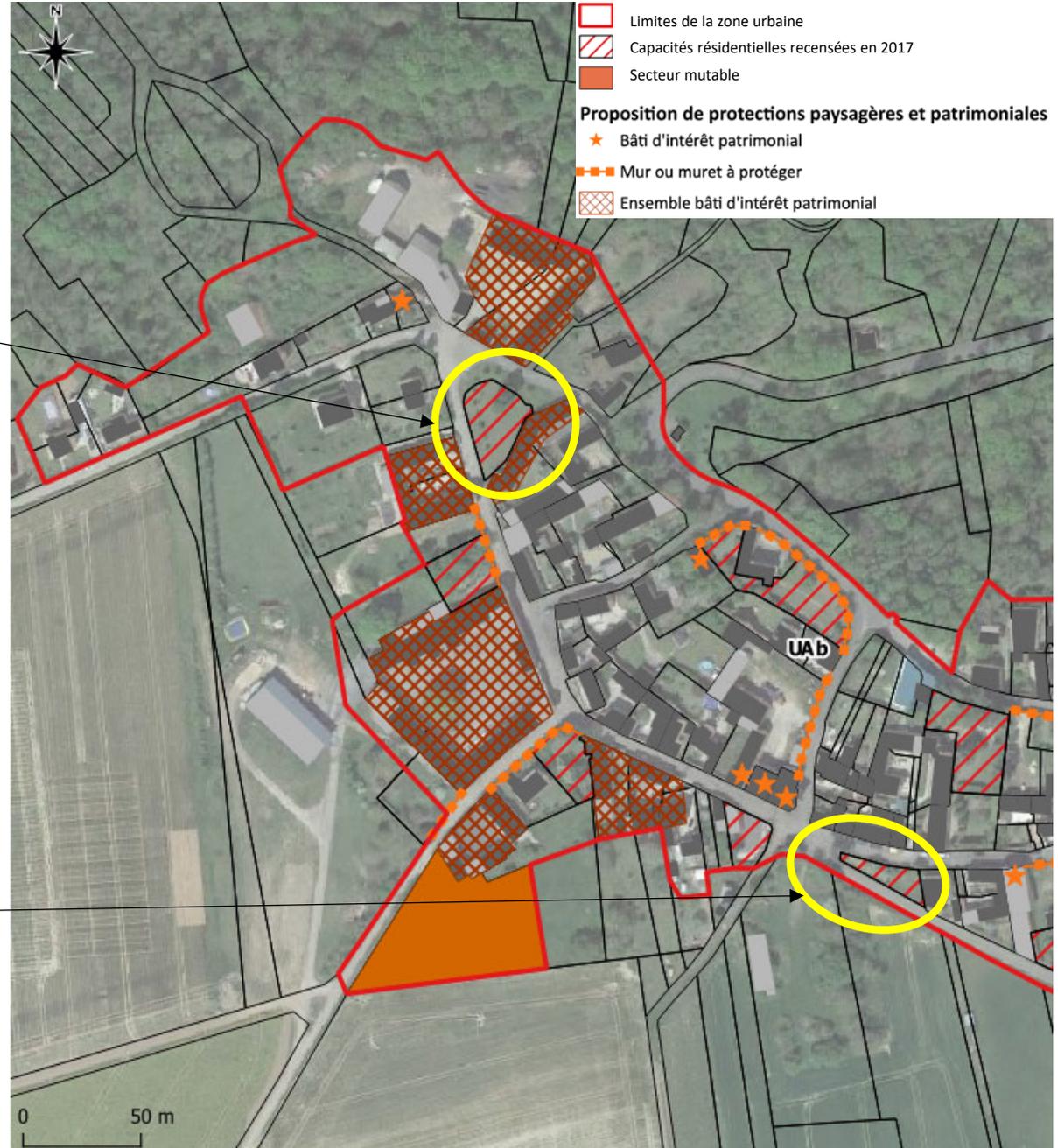
► Hameau de Puisselet : espaces libres à protéger



Espace libre participant à la qualité de l'espace public à l'angle de la rue Grande et de l'impasse des plantes

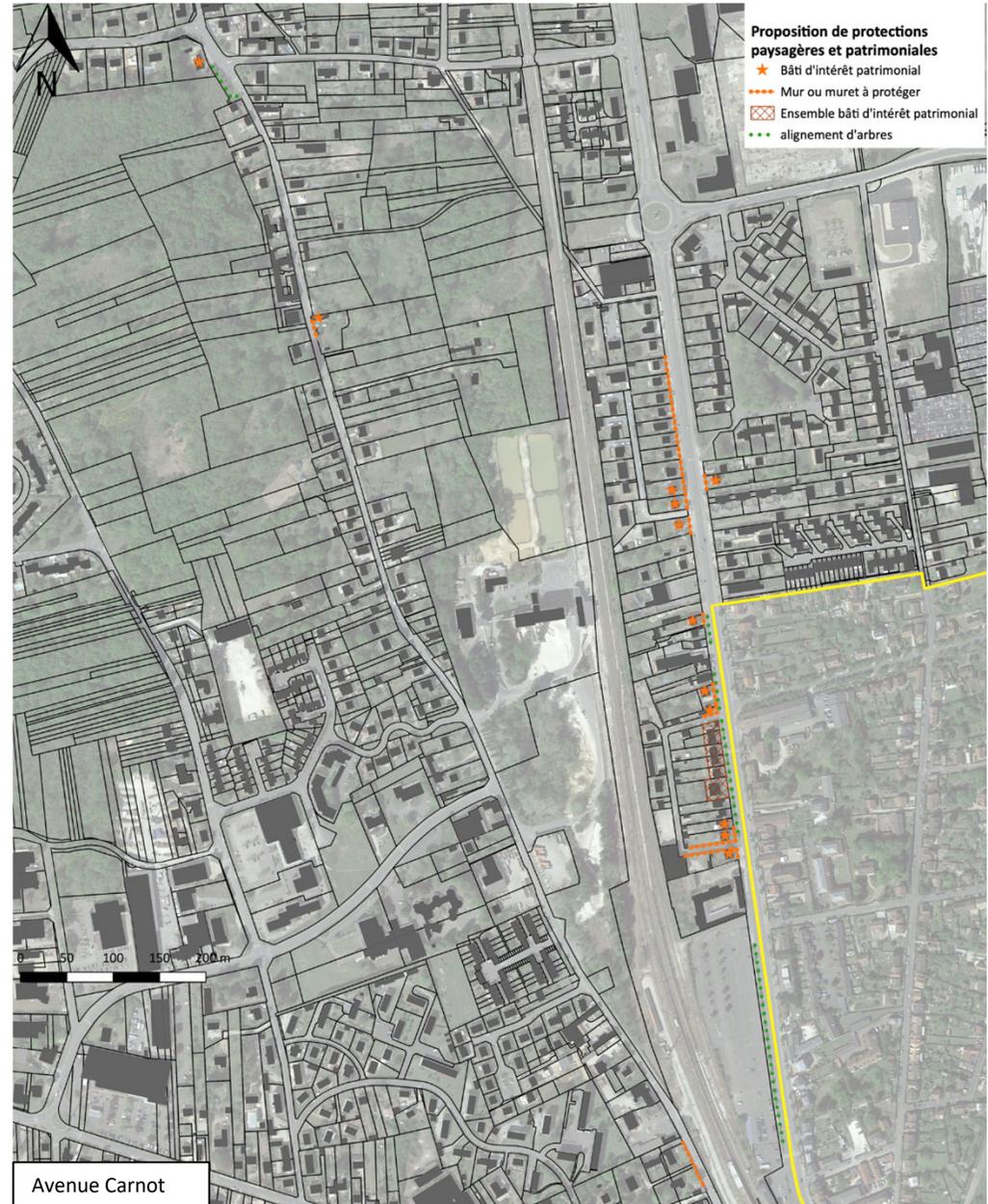


Parcelle libre participant à la qualité de l'espace public à l'angle de la rue Neuve et de la rue Grande et dont la configuration contraint fortement la constructibilité.



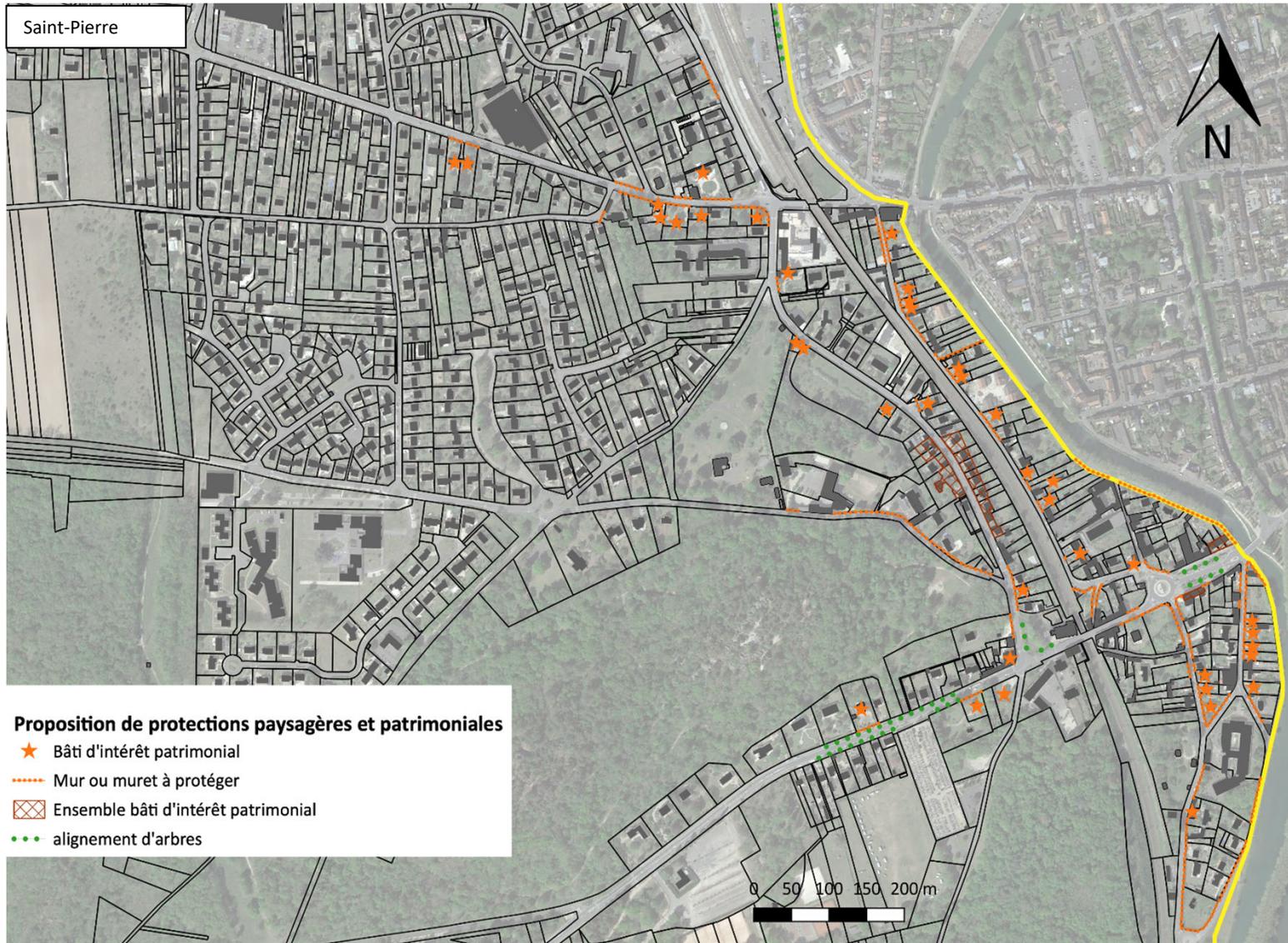
PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGES BÂTIS ET PAYSAGERS

► Avenue Carnot : identification du patrimoine bâti et paysager à protéger au titre de l'article L.151.19 du Code de l'urbanisme



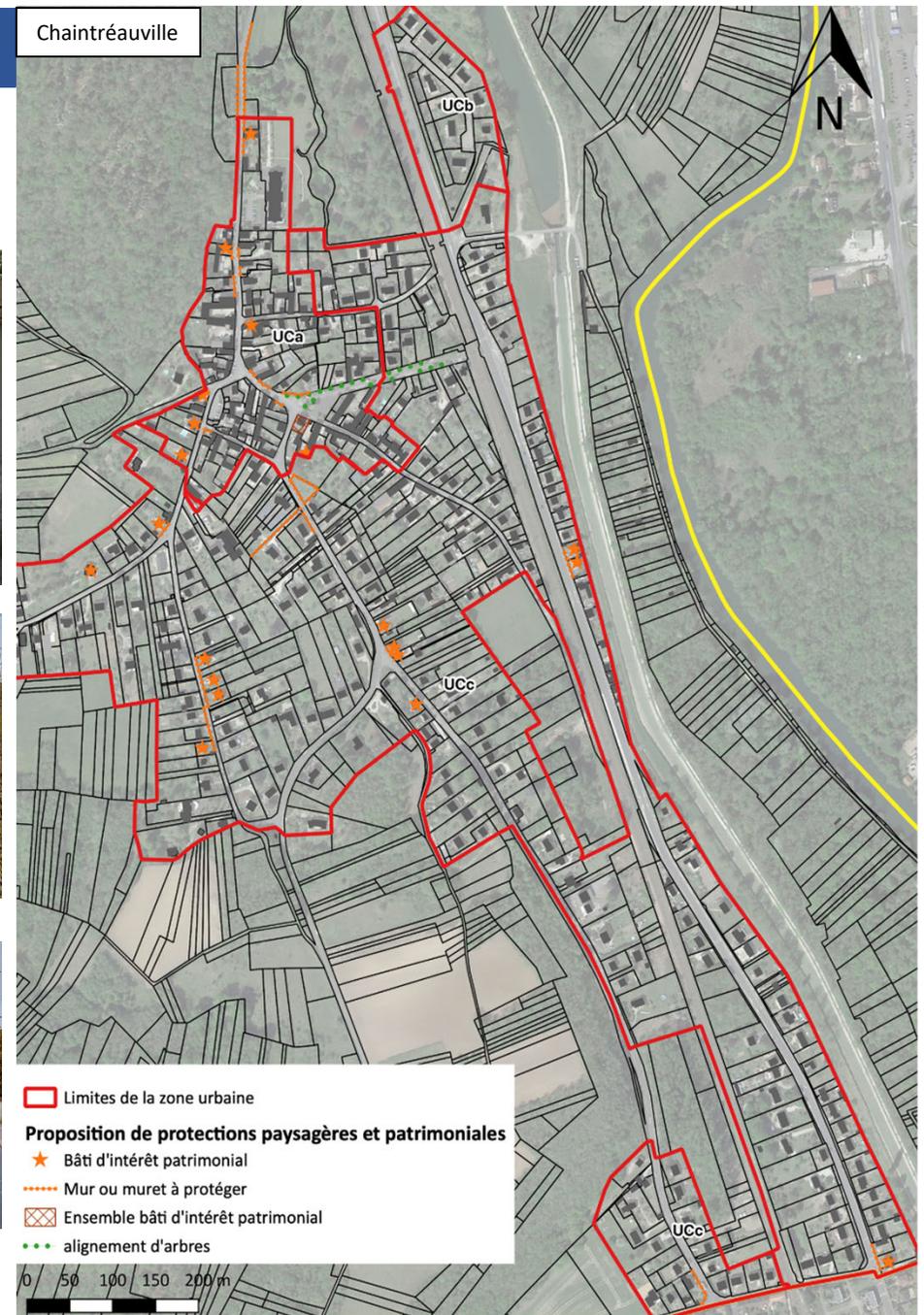
PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGES BÂTIS ET PAYSAGERS

► Saint-Pierre : identification du patrimoine bâti et paysager à protéger au titre de l'article L.151.19 du Code de l'urbanisme



PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGES BÂTIS ET PAYSAGERS

► Chaintréauville : identification du patrimoine bâti et paysager à protéger au titre de l'article L.151.19 du Code de l'urbanisme



PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGES BÂTIS ET PAYSAGERS

Protection des éléments de paysages bâtis et paysagers au titre de l'article L.151.19 du Code de l'urbanisme

L'article L.151-19 du code de l'urbanisme indique :

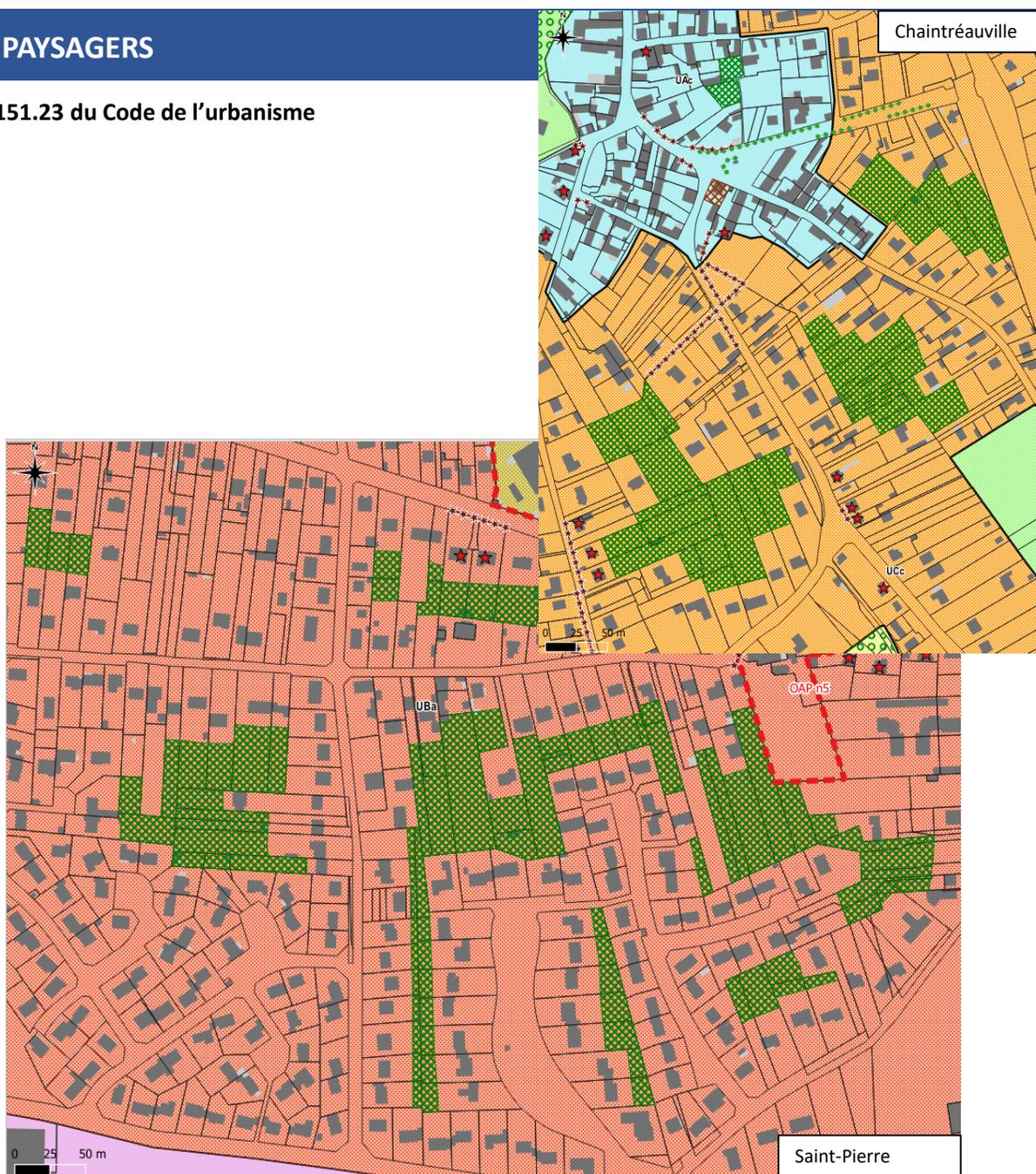
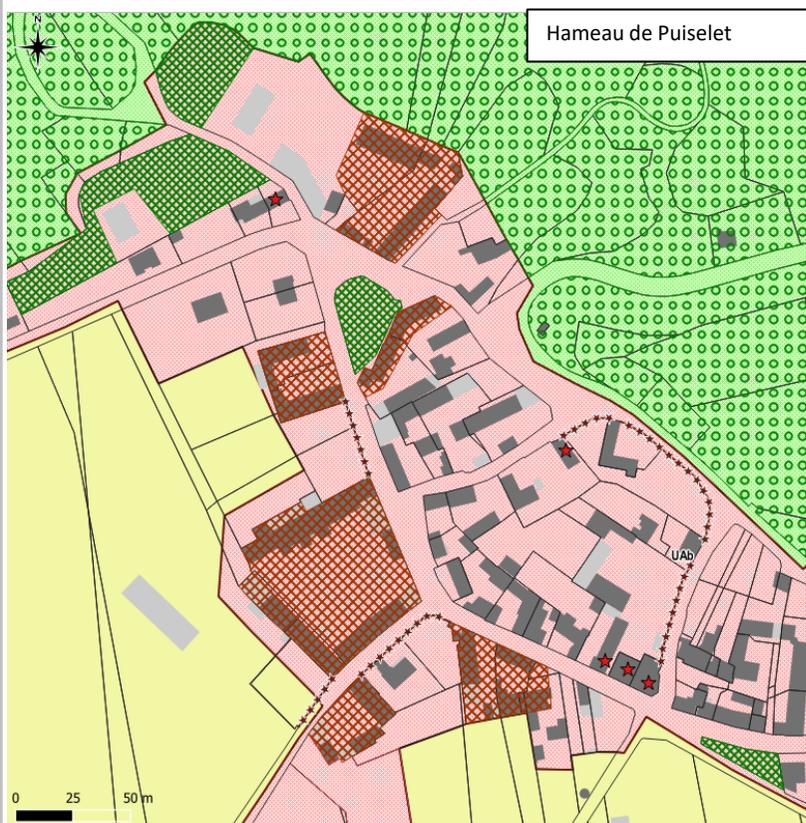
« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les **quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural** et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. »

► **Traduction proposée dans le règlement écrit : pour les éléments de patrimoine bâti et paysager à protéger au titre de l'article L.151.19 du Code de l'urbanisme**

- **Pour les bâtiments d'intérêt patrimonial** identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre des articles L.151-19 du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.
Les extensions de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment.
Les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment ou répondent à des impératifs d'ordre technique.
Les travaux de restauration ou d'entretien devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Les percements supplémentaires seront réalisés en cohérence avec les percements existants (même dimension et ordonnancement).
Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches, les lucarnes et les menuiseries.
Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.
- **Les murs ou muret à protéger** identifiés au règlement graphique en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés ou refaits à l'identique. Cependant ils peuvent être percés en partie pour la réalisation d'un accès piéton ou automobile, si la partie du mur détruite est réduite à son minimum et si l'intérêt patrimonial de la clôture n'est pas diminué.
- **Les alignements d'arbres à protéger** identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés et entretenus. Les arbres ne pourront être abattus pour la création d'un nouvel accès desservant un terrain privé, on cherchera à utiliser l'accès existant (en cas de division par exemple l'accès existant sera mutualisé).
En cas de nouvel accès à un terrain privé, celui-ci sera implanté en tenant compte des arbres existants.
- L'ensemble des prescriptions relatives aux bâtiments d'intérêt patrimonial, aux murs et murets à protéger et, le cas échéant, aux alignements d'arbres à protéger s'appliquent aux constructions, murs ou murets et, le cas échéant, arbres d'alignement, existants **dans les ensembles bâtis d'intérêt patrimonial** identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGES BÂTIS ET PAYSAGERS

► Identification des cœurs d'îlots à protéger au titre de l'article L.151.23 du Code de l'urbanisme



PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGES BÂTIS ET PAYSAGERS

Protection des éléments de paysages bâtis et paysagers au titre de l'article L.151.23 du Code de l'urbanisme

L'article L.151-23 du code de l'urbanisme indique :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Le motif de la délimitation de ces zones s'appuie sur la nécessité de limiter les constructions en second rang, susceptibles de provoquer des problèmes de voisinages, mais aussi de maintenir des espaces de pleine-terre plantés dans le tissu bâti, qui permettent également de limiter le ruissellement des eaux pluviales.

Les nouveaux espaces paysagers à protéger ont été identifiés (notamment par vue aérienne) en tenant compte :

- de leur situation en cœur d'îlot afin de préserver les espaces verts existants autour desquels l'habitat a été organisé, dans ces endroits de nouvelles constructions permettraient des vis-à-vis dommageables et fractionneraient ces espaces naturels,
- de leur absence de desserte ou d'une desserte difficile qui engendrerait des problèmes de circulation ou de stationnement
- dans le Hameau de Puiset : de leur situation en frange des boisements, afin de conserver la transition entre l'espace bâti et la lisière du boisement, ou de la préservation d'espaces libres participant à la qualité des espaces publics.

Certaines délimitations ont du être ajustées afin de tenir compte des autorisations délivrées durant les études préalables au présent projet de modification.

► Traduction proposée dans le règlement écrit : pour les cœurs d'îlots à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Les cœurs d'îlot et jardins à préserver repérés au règlement graphique sont inconstructibles à l'exception :

- des extensions des constructions existantes destinées à l'habitation dans la limite de 20% supplémentaire de l'emprise au sol préexistante à la date d'approbation du PLU, non renouvelable par unité foncière.
- des annexes détachées à condition que leur hauteur totale soit inférieure à 3.50 mètres et que leur emprise au sol totale n'excède pas 12 m².

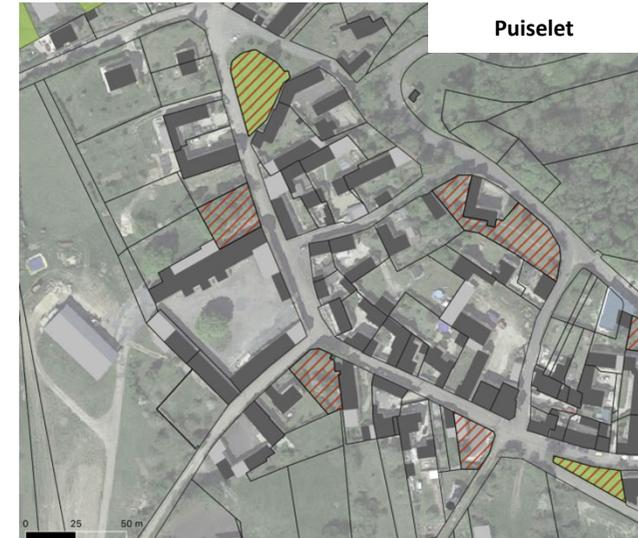
UNE MODIFICATION EN COHÉRENCE AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD

► Protection des cœurs d'îlots :

La présente modification prévoit la protection d'environ 7,3 ha d'espaces non bâtis, en cœurs d'îlot, afin d'empêcher les constructions en second rang et préserver les continuités écologiques locales.

Les protections prévues interceptent à Saint-Pierre, Chaintréauville et Puiset des potentialités en « dent creuses » identifiées dans le rapport de présentation du PLU approuvé en 2017, sur une superficie totale d'environ 1 ha.

En plus de leur situation en second rang, les parcelles concernées présentaient par ailleurs des possibilités de desserte très contraintes voire inexistantes.



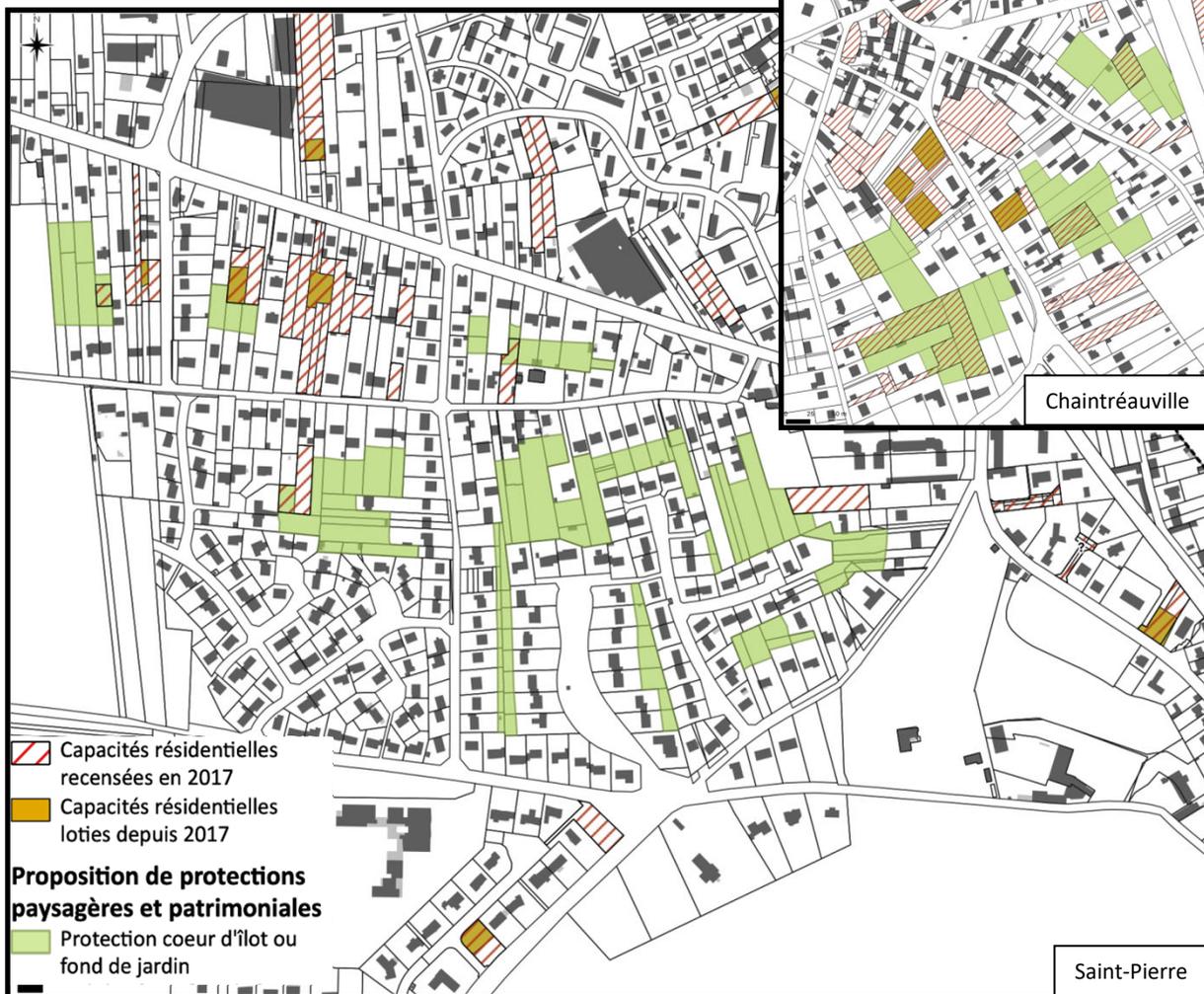
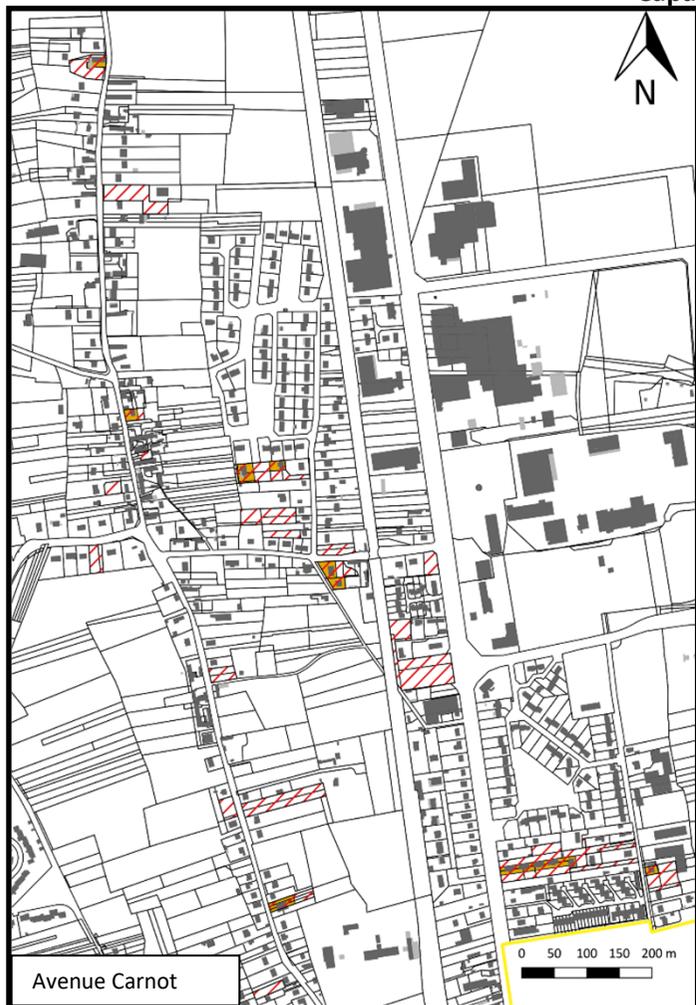
UNE MODIFICATION EN COHÉRENCE AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD

► Protection des coeurs d'îlots (suite) :

Par ailleurs, on constate que 1,2 ha des potentialités recensées en 2017 ont été lôties depuis.

Ainsi le potentiel de densification restant en dent creuses peut être estimé à 5,36 ha ($7,56 - 1 - 1,2 = 5,36$), soit , si l'on retient l'hypothèse étayant les objectifs du PADD d'une densité moyenne de 80 logements/ha, un potentiel restant de 429 logements, dans les dents creuses.

Capacités loties depuis 2017



UNE MODIFICATION EN COHÉRENCE AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD

► Modifications apportées aux OAP :

La présente modification prévoit ponctuellement l'ajustement du programme de logements inscrits dans les OAP du PLU approuvé en 2017 ainsi que la création de nouvelles OAP :

- Le programme de logement de l'OAP n° 1 « Rue de Larchant » est inchangé (50 à 80 logements).
- Le programme de l'OAP n° 2 « Rue de Puiselet » est inchangé à (23 logements).
- Le programme de l'OAP n° 3 « Site de la Maternité » est inchangé (76 logements). Il est réalisé depuis l'approbation du PLU.
- Le programme de l'OAP n° 4 « Hameau de Foljuif » est inchangé 35 logements dans le PLU approuvé en 2017, compatible avec la densité minimale de 35 logements/ha dans les extensions permises par le SCoT..
- L'OAP n° 5 est créée, 15 rue de Larchant, et prévoit la production de 20 à 30 logements sur des terrains en friches, et par ailleurs non identifiés comme potentiel constructible dans le PLU approuvé en 2017.
- L'OAP n° 6 est créée, 16 rue de la gare et prévoit la création de 15 à 19 logements en renouvellement de l'ancien laboratoire, également non identifié comme potentiel constructible dans le PLU approuvé en 2017.
- L'OAP n° 7 est créée, rue de l'Aumônier, en entrée Sud du Hameau de Puiselet, afin d'encadrer le potentiel constructible de ces terrains au regard des objectifs de préservation des qualités paysagères et du caractère rural du hameau. Un maximum de 3 logements y est prévu.

Soit un total de 222 à 266 logements programmés dans les OAP inscrites dans le cadre de la présente modification, équivalent à la fourchette haute de la programmation inscrite dans le PLU approuvé en 2017.

► Un potentiel constructible compatible avec les orientations du PADD

Comme on l'a vu précédemment, tenant-compte des 111 logements construits depuis 2017, 541 logements restent à produire pour atteindre l'objectif de 650 logements inscrit dans le PADD.

- Les protections de cœurs d'îlots inscrites dans le cadre de la présente modification permettent de conserver un potentiel d'environ 429 logements dans les dents-de-scie identifiées en 2017.
- La programmation en logements des OAP inscrites dans le cadre de la présente modification encadrent par ailleurs la production de 222 à 266 logements. Les 76 logements de l'OAP n° 3, réalisés depuis l'approbation du PLU, sont à intégrer aux 111 logements réalisés depuis 2017. Soit un potentiel restant dans les OAP de 146 à 190 logements

Soit un potentiel constructible restant de 575 à 619 logements au minimum, compatible avec les objectifs du PADD.



II. PROJET DE MODIFICATION

LISTE DES PRINCIPALES MODIFICATIONS APPORTÉES

N°	Objet de la modification	Document affecté par la modification	Zones concernées	Articles concernés
1	- Conversion du règlement graphique au format CNIG 2107	Règlement graphique	-	-
2	Identification d'éléments de paysages à protéger au titre de l'article L.151-19 (bâti d'intérêt patrimonial, murs de clôture, alignements d'arbres et ensembles patrimoniaux) dans le hameau de Puisselet et les noyaux anciens de Chaintréauville, et Saint-Pierre / l'inscription des prescriptions s'y appliquant	Règlement graphique, règlement écrit	UAa – UAb – UBa - UAC - UcA – Ucb - UCc- UY – UR – Uxc – Na –Nzh	11 et 13
3	- Identification des cœurs d'îlots et fonds de jardins à protéger au titre de l'article L.151-23, à Puisselet, Chaintréauville et Saint-Pierre / Inscription des prescriptions s'y appliquant	Règlement graphique, Règlement écrit	UAB – UBA – UAc - UCc	13
4	Création d'une zone Uba1	Règlement graphique, Règlement écrit	UBa1	1
5	Modification de l'OAP n°4 « Hameau de Foljuif »	OAP, règlement écrit	Aub	-
6	Création de l'OAP n°5 « 15 rue de Larchant »	OAP, règlement écrit, règlement graphique	UBa	-
8	Création de l'OAP n°6 « 16 rue de la Gare »	OAP, règlement écrit, règlement graphique	UAa	-
9	Création de l'OAP n°7 « Rue de l'Aumônier »	OAP, règlement graphique	UAb	-
10	Ajout : - de l'annexe 6.8 relative au classement sonore des infrastructures de transport terrestre et aux prescriptions d'isolation acoustique renforcées s'y appliquant - de l'annexe 6.9 relative aux Secteurs d'Information sur les Sols	Annexes du PLU	-	-

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

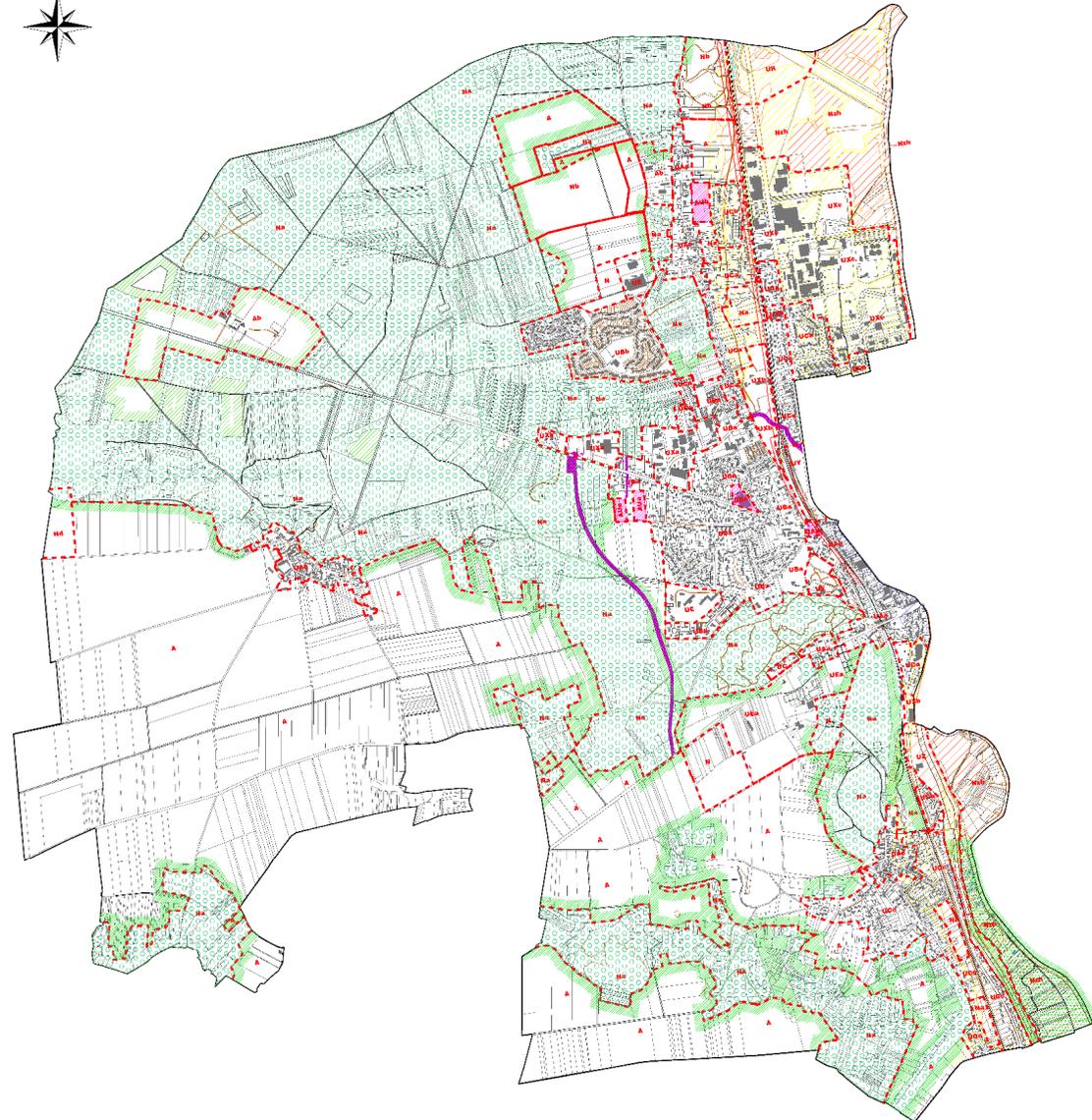
- 1. Conversion au format CNIG :

Document existant



LEGENDE

-  Zonage PLU
 -  Zonage du POS en vigueur
 -  Espaces boisés classés
 -  Sites à protéger
 -  Limite du territoire communal
 -  Emplacements réservés
- Zonage réglementaire PPRI
-  Zone rouge
 -  Zone jaune foncé
 -  Zone jaune clair
 -  Zone bleu foncé
 -  Bande inconstructible de 50m de protection des lisières de massif boisé
 -  Orientations d'Aménagement et de Programmation



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

Modification apportée:

Justifications : l'objectif est de permettre son versement sur le Géoportail de l'Urbanisme, conformément aux dispositions des articles L.133-1 , L.133-2 et L.133-4 du code de l'urbanisme.

Légende

- Limite communale
- Limite de zone

Prescriptions

- Espace boisé classé (article L.113-1 du C.U.)
- Bande de 50 mètres de protection des lisières des bois et forêts de plus de 100 ha
- Emplacement réservé (article L. 151-41 du C.U.)
- Sites à protéger (L.151-23)
- Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

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

- Bâti d'intérêt patrimonial (article L.151-19 du C.U)
- Mur de clôture (article L.151-19 du C.U)
- Alignement d'arbres (article L.151-19 du C.U)
- Coeurs d'îlots et fonds de jardin (article L.151-23 du C.U)
- Ensemble patrimonial (article L.151-19 du C.U)

Zonage réglementaire du PPRI

- zone rouge
- zone marron
- zone jaune foncé
- zone jaune clair
- zone bleu clair



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

2. Identification d'éléments de paysages à protéger au titre de l'article L.151-19 (bâti d'intérêt patrimonial, murs de clôture, alignements d'arbres et ensembles patrimoniaux) dans le hameau de Puiset, aux abords de l'avenue Carnot, ainsi que les noyaux anciens de Chantréauville et de Saint-Pierre.

Justifications : cf pages 7 à 14.

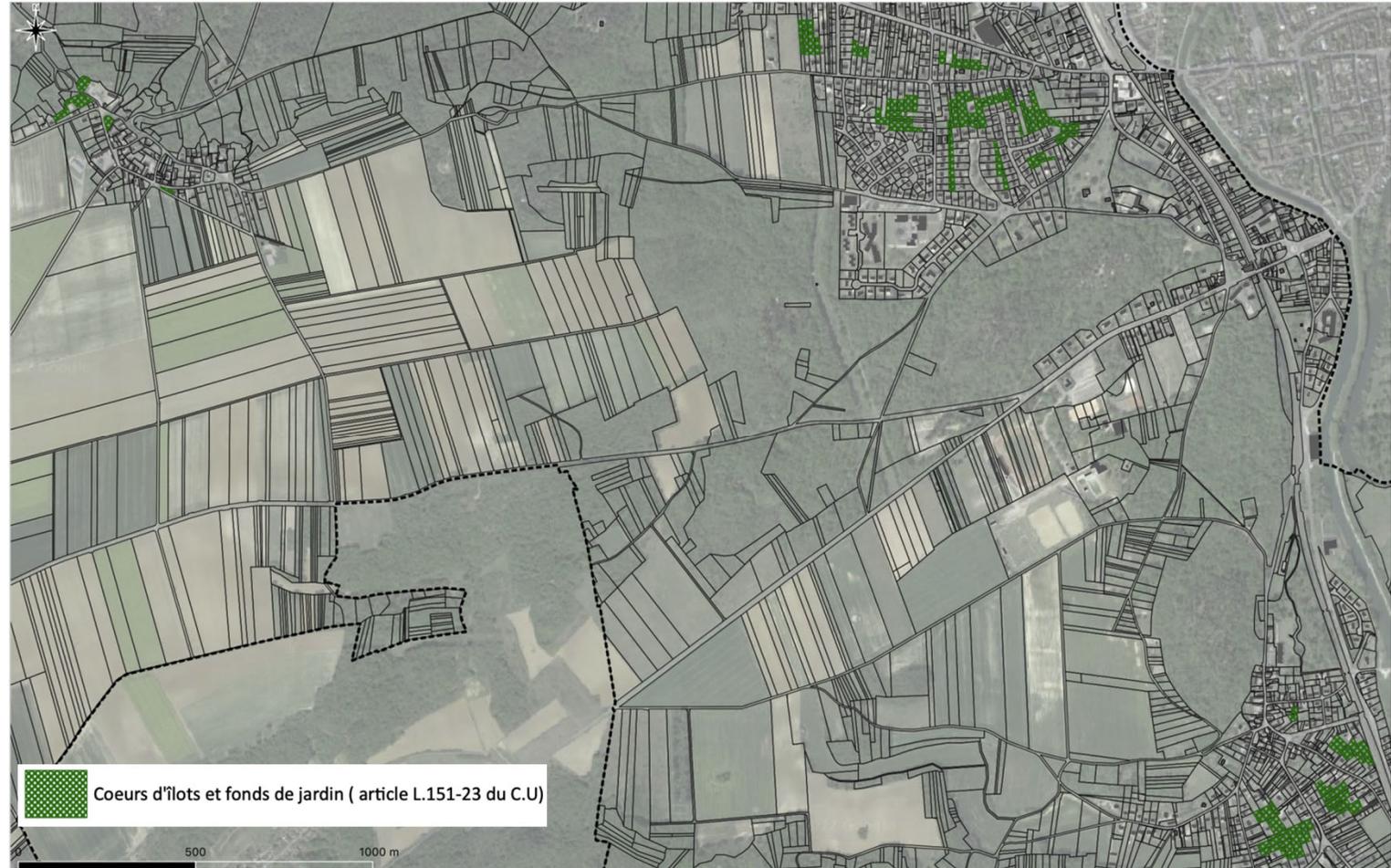
Identification sur le règlement graphique du bâti d'intérêt patrimonial, des murs de clôture, des alignements d'arbres, et des ensembles patrimoniaux faisant l'objet de prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.



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

3. Identification des cœurs d'îlots et fonds de jardins à protéger au titre de l'article L.151-23, à Puisselet, Chantréauville et Saint-Pierre.

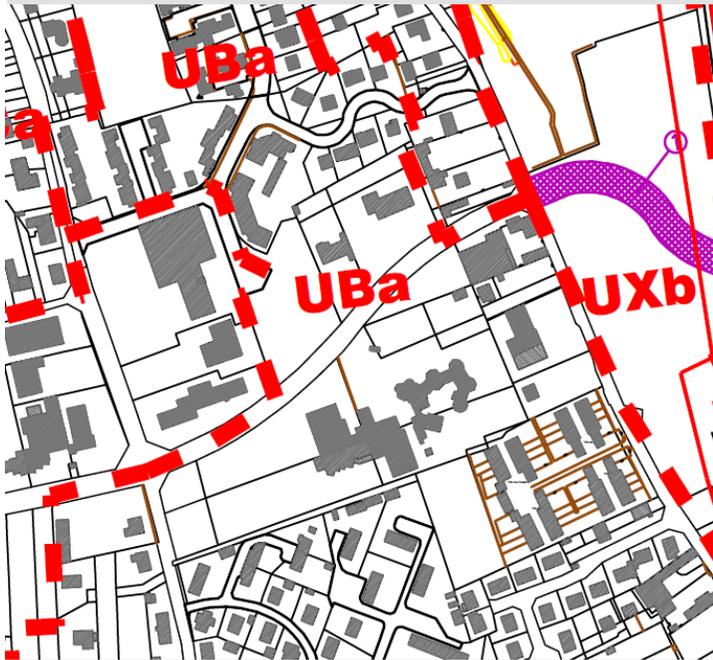
Justifications : cf pages 15 à 17.
Identification sur le règlement graphique des cœurs d'îlots et fonds de jardins faisant l'objet de prescriptions de nature à assurer leur préservation.



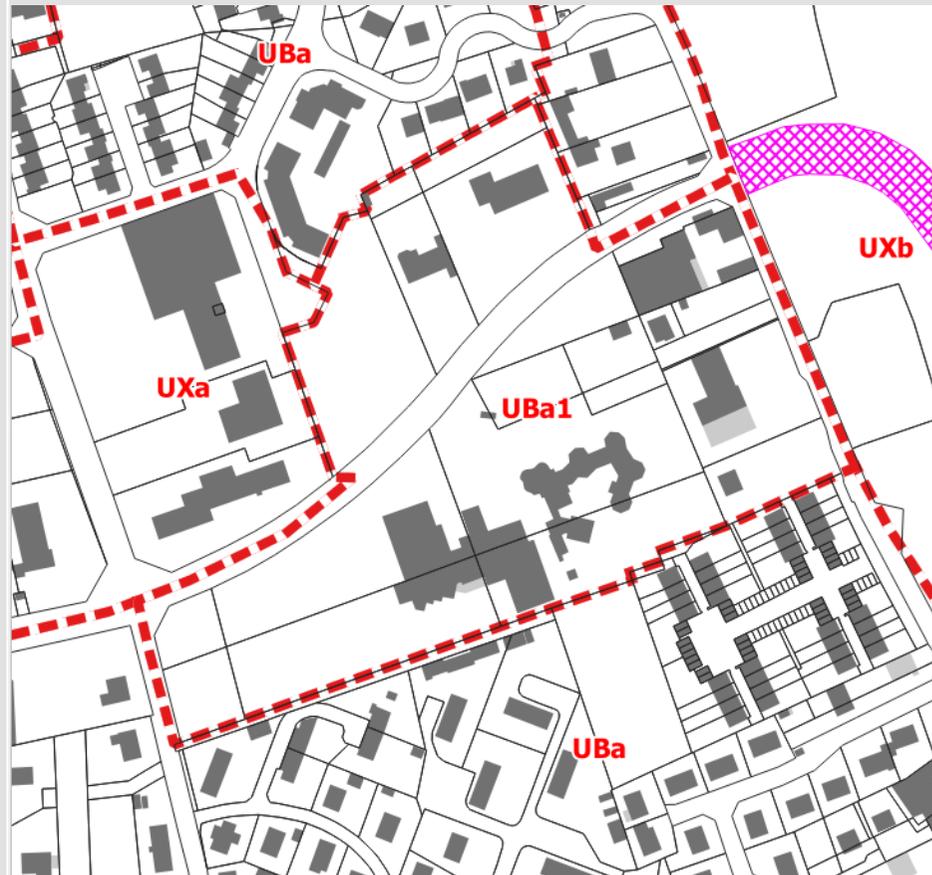
II. 1. MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (DOCUMENT GRAPHIQUE DE ZONAGE)

4. Création du secteur Uba1

Document existant



Modification proposée



Justification explications

Ce secteur était précédemment classé en zone UBA où les activités commerciales ne sont pas autorisées.

La municipalité souhaite néanmoins autoriser les activités, dans la perspective de la reconversion des anciens services techniques, dans ce secteur concentrant déjà des équipements et des activités, à la jonction de la zone résidentielle UBa et les zones d'activités UXa et Uxb.

Un secteur UBa1 est ainsi créé afin de permettre les activités commerciales et artisanales, en plus des activités déjà autorisées dans la zone UBA .

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

5. Modification de l'OAP n°4 : Hameau de Foljuif

Document existant



- Délimitation des secteurs
- Espace de centralité à créer (aires de jeux, espace vert, ...) à dominante végétale : réceptacle pour les eaux pluviales. Largeur minimale de 20m.
- Merlon paysager
- Traitement qualitatif et paysager
- Voies structurantes internes
- Accès répondant aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité et de la défense et définis avec le gestionnaire de la voirie.
- Circulations douces internes à créer
- Aires de stationnement d'aspect paysager
- Containers enterrés
- Habitat individuel



Une délimitation précise de l'emprise de la zone humide (critère flore et pédologique de l'arrêté du 24/06/2008 modifié) sera à réaliser pour permettre l'urbanisation de la zone.

Les espaces verts, haies et lisières arborées à créer devront être constitués d'essences locales.



Surface globale : 2,0 ha
 Surface construite : 1,0 ha
 Vocation dominante : **Habitat**
 Nombre de logements estimés : 35 logements

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

5. Modification de l'OAP n°4 : Hameau de Foljuif

Justification des modifications apportées :

L'objectif de la modification est de proposer une recombinaison du quartier permettant de limiter les surfaces dédiées à la voirie, ainsi qu'une organisation du bâti en cohérence avec trame existante.

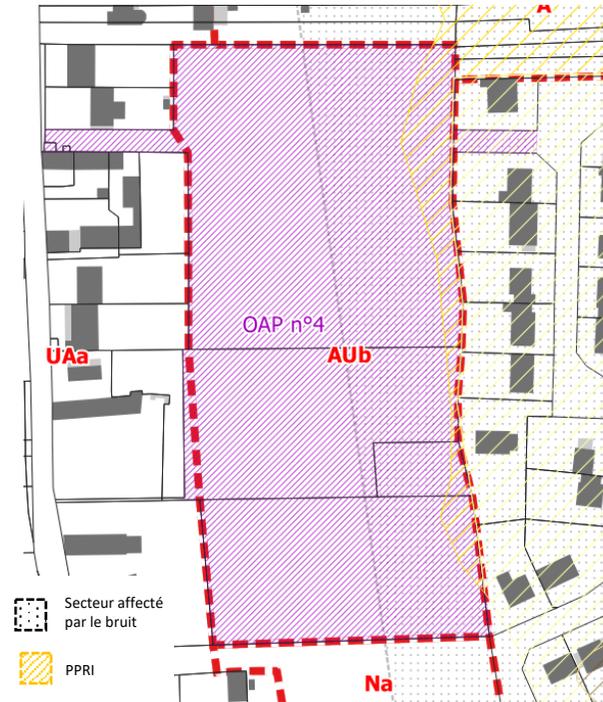
Site et situation :

Le secteur est versé en zone en Aub PLU, il est directement desservi, au Sud, par la rue de la Prairie. D'une superficie globale d'environ 2 ha, il s'inscrit dans un poche au sein du tissu résidentiel, au Nord de Saint-Pierre.

Enjeux et objectifs :

- L'OAP doit permettre d'accueillir de nouveaux logements dans la prolongation de l'espace bâti existant.
- L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur en extension urbaine (zone AU) permet de répondre aux objectifs démographiques imposés à la commune par le SCoT.
- L'OAP s'inscrit en prolongation de l'espace urbanisé : les constructions prévues sont entourées d'une zone pavillonnaire. Sa construction est cohérente au regard de la morphologie du tissu urbain environnant (habitat individuel).
- Une densité minimale de 35 logements/ha est imposée afin d'assurer la construction suffisante de logements pour répondre aux objectifs fixés par le SCoT.
- 25% des logements devront être financés avec un prêt aidé de l'Etat.
- Des voies de circulation internes accompagnées de liaisons douces seront créées afin d'améliorer l'accessibilité du secteur et les déplacements internes.
- Ce secteur se trouve en limite de zone inondable constructible sous conditions : les prescriptions du PPRI s'y appliquent.
- Une bonne insertion de ces nouvelles constructions est assurée par l'aménagement d'espaces verts paysagers destinés à recevoir les eaux pluviales. En effet, l'évaluation environnementale a permis de déterminer la présence d'essences caractéristiques des milieux humide au droit de la zone humide potentielle de Classe 3 identifiée par la DRIEE. Sa délimitation précise devra être réalisée avant toute construction. Un traitement qualitatif et paysager des abords sera également réalisé pour une meilleure insertion paysagère ; les aires de stationnement présenteront un aspect paysager.
- La partie Est du secteur est située dans un secteur affecté par le bruit de la voie ferrée dans lequel s'appliquent les prescriptions d'isolation acoustique renforcées définies par l'arrêté du 30 mai 1996 modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation. Les niveaux de bruit résiduels intérieurs des constructions ne devront pas dépasser les 45 dB.

Situation au règlement graphique



Vue depuis l'Ouest de la rue de la Prairie

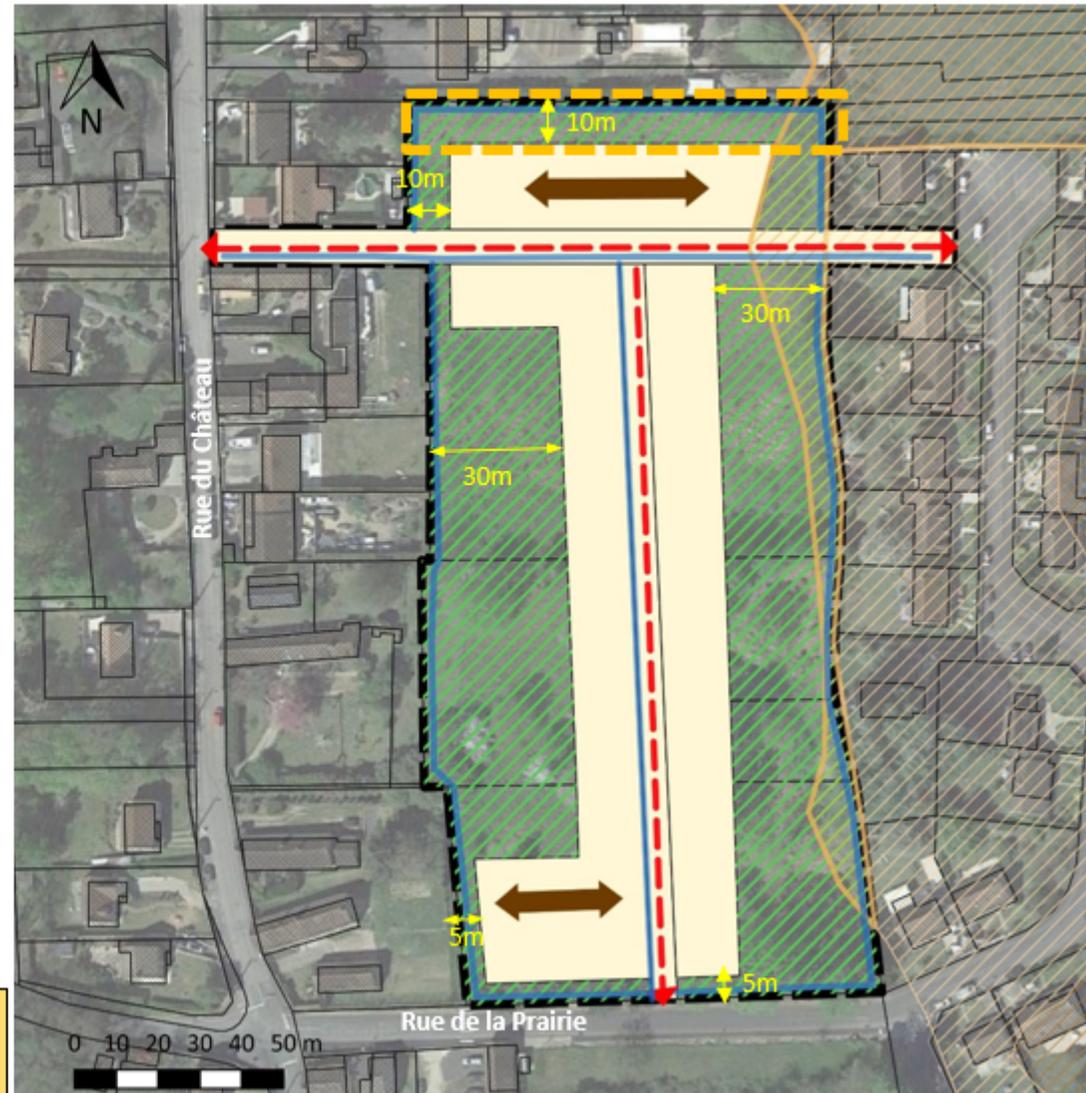
II. 2. MODIFICATIONS APPORTÉES AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Document modifié

5. Modification de l'OAP n°4 : Hameau de Foljuif

Orientations (tracés et emplacements de principe)

-  Périmètre de l'OAP
-  Les bâtiments seront orientés de manière à maximiser les apports solaires et réduire les déperditions d'énergie en favorisant, par exemple, les orientations Nord /Sud, ou les façades aveugles orientées vers le Nord.
-  Principe d'accès et de desserte interne : zone de rencontre (piétons, cycles, automobiles) limitée à 20 km/h.
-  Principes de nouvelles paysagères
-  Espaces dédiés à l'accueil de l'habitat et des voies de desserte et des aires de stationnement associées, sur une surface d'environ 1ha, pour une densité minimal de 35 logements/ha. En partie Est, les constructions devront respecter les prescriptions d'isolations acoustiques mentionnées page précédente et limiter les ouvertures des façades orientées à l'Est.
-  Espaces de pleine terre plantés d'essences locales et variées, formant une mosaïque de haies, d'arbres et d'espaces ouverts, sur une superficie globale de 1 ha au minimum : les épaisseurs reportées sur le schéma ont une valeur indicative. Elles peuvent être ajustées selon la configuration du projet, en respectant toutefois les limites du PPRI, de la zone humide et les règles d'implantation inscrites dans le règlement écrit. Au Nord-est du secteur, une étude de délimitation précise de l'emprise de zone humide (critère flore et pédologique de l'arrêté du 24/06/2008 modifié) sera à réaliser pour permettre l'urbanisation de la zone.
-  Merlon paysager végétalisé
-  Limite du PPRI



Programmation :
 35 logements, dont 25% de logements sociaux et 50% de T3/T4, dans le cadre d'une à deux opérations d'ensemble. Les ouvrages en sous-sols sont interdits.

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

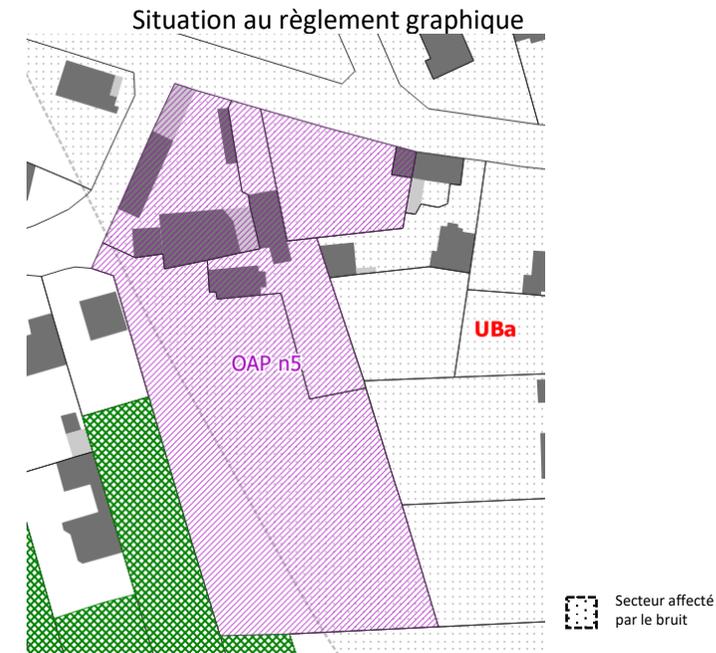
6. Création de l'OAP n° 5 : 15 rue de Larchant

Site et situation :

Le secteur de la présente OAP couvre un terrain actuellement en friche situé à moins de 500 mètres de la Gare. Il est desservi au Nord par la rue de Larchant et à l'Ouest par la rue de Puisselet. D'une superficie d'environ 6000m², il s'inscrit au cœur du tissu résidentiel de Saint-Pierre, couvert par la zone UBa.

Enjeux et objectifs :

- L'OAP doit permettre d'accueillir de nouveaux logements au niveau d'un site urbain à requalifier. L'utilisation d'un site déjà bâti n'induit pas d'étalement urbain et limite fortement les impacts en termes paysagers.
- Ce secteur est privilégié pour sa proximité à la gare de Nemours-Saint-Pierre et pour la qualité de desserte offerte par les aménagements routiers déjà existants. Cela permet de favoriser le rabattement vers l'offre de transports en commun. Des voies douces internes reliées aux voies existantes sont prévues afin de renforcer l'accessibilité à ce secteur et les déplacements en interne.
- Une fourchette de 20 à 30 logements est prévue afin d'assurer la construction suffisante de logements pour répondre aux objectifs fixés par le SCoT.
- 25% des logements devront être financés avec un prêt aidé de l'Etat
- Des habitats individuels et des petits collectifs sont envisagés, permettant de diversifier l'offre de logements. Cela permet de répondre à l'enjeu d'accueil et d'accompagnement des jeunes décohabitants, des jeunes ménages et des personnes âgées, qui doit être une priorité dans une recherche de mixité intergénérationnelle et sociale.
- Une bonne insertion des nouvelles constructions est assurée par l'aménagement d'espaces verts paysagers et de continuités écologiques au sein de la trame bâtie (haies végétalisées).
- Le terrain est presque intégralement situé dans un secteur affecté par le bruit de la voie ferrée dans lequel s'appliquent les prescriptions d'isolation acoustique renforcées définies par l'arrêté du 30 mai 1996 modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation. Les niveaux de bruit résiduels intérieurs des constructions ne devront pas dépasser les 45 dB.



Vue depuis l'angle de la rue de Larchant et la rue de Puisselet

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

6. Création de l'OAP n° 5 : 15 rue de Larchant

Orientations (tracés et emplacements de principe)



Périmètre de l'OAP



Principe d'accès unique

Les bâtiments seront orientés de manière à maximiser les apports solaires et réduire les déperditions d'énergie en favorisant, notamment les orientations Nord /Sud. Les constructions devront respecter les prescriptions d'isolations acoustiques mentionnées page précédente et limiter les ouvertures des façades orientées à l'Est. D'une manière générale, il conviendra de privilégier l'orientation Ouest des pièces de repos.



Préserver les essences de haute-tige les plus proches de la voie publique.



Bâtiment à conserver ou à restituer suivant le même gabarit et la même implantation. En cas de restitution, il s'inspirera du bâtiment existant pour le choix des matériaux et des coloris.



Mur et piles de clôture à conserver



Espaces de pleine terre plantés d'essences locales et variées, supports possibles de noues paysagères.

Programmation :

20 à 30 logements, dont 20% de logements sociaux et 50% de T3/T4, dans le cadre d'une opération d'ensemble. Les ouvrages en sous-sol sont interdits.



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

7. Création de l'OAP n° 6 : 16 rue de la gare

Site et situation :

Le secteur de la présente OAP constitue aujourd'hui une friche urbaine abritant un ancien laboratoire pharmaceutique. Bordé au Nord par un programme récent de 29 logements sociaux, le site est desservi, à l'Ouest et au Sud par la rue de la Gare et à l'Est par la rue du canal.

D'une superficie d'environ 3500m², il s'inscrit dans le tissu ancien et mixte de Saint-Pierre, à environ 700 mètres de la gare.

Enjeux et objectifs :

- L'OAP doit permettre d'accueillir de nouveaux logements au niveau d'un site urbain à requalifier. L'utilisation d'un site déjà bâti n'induit pas d'étalement urbain et limite fortement les impacts en termes paysagers.
- Ce secteur est privilégié pour sa proximité à la gare de Nemours-Saint-Pierre et pour la qualité de desserte offerte par les aménagements routiers déjà existants. Cela permet de favoriser le rabattement vers l'offre de transports en commun. Des voies douces internes reliées aux voies existantes sont prévues afin de renforcer l'accessibilité à ce secteur et les déplacements en interne.
- Une fourchette de 12 à 15 logements/ha est prévue afin d'assurer la construction suffisante de logements pour répondre aux objectifs fixés par le SCoT.
- Des petits collectifs sont prévus, permettant de diversifier l'offre de logements. Cela permet de répondre à l'enjeu d'accueil et d'accompagnement des jeunes décohabitants, des jeunes ménages et des personnes âgées, qui doit être une priorité dans une recherche de mixité intergénérationnelle et sociale.
- Le terrain est intégralement situé dans un secteur affecté par le bruit de la voie ferrée dans lequel s'appliquent les prescriptions d'isolation acoustique renforcées définies par l'arrêté du 30 mai 1996 modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation. Les niveaux de bruit résiduels intérieurs des constructions ne devront pas dépasser les 45 dB. Ces arrêtés sont consultables en annexe 6.8 du présent PLU.
- Les terrains sont également recensés comme Secteurs d'Information sur les Sols (SIS), c'est-à-dire faisant l'objet d'une pollution avérée liée aux activités passées et nécessitant la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour la préservation de la sécurité, de la santé publique et de l'environnement. Les informations détaillées concernant ces secteurs sont consultables en annexe 6.9 du présent PLU.

Situation au règlement graphique



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

7. Création de l'OAP n° 6 : 16 rue de la gare

Orientations (tracés et emplacements de principe)



Périmètre de l'OAP



Principe d'accès et de desserte en boucle



Principe d'accès et de desserte piétonne



Principe de percées visuelles à ménager



Principe d'implantation du bâti. Les constructions devront respecter les prescriptions d'isolations acoustiques mentionnées page précédente et limiter les ouvertures des façades orientées à l'Est. D'une manière générale, il conviendra d'éviter l'orientation Est des pièces de repos.



Cèdres à préserver.



Espaces verts plantés d'essences locales et variées.



Rappel : Ce terrain fait l'objet d'un Secteur d'Information sur les Sols inscrit par arrêté préfectoral du 2 octobre 2021 et consultable en annexe 6.9 du présent PLU. Le pétitionnaire doit fournir dans le dossier de demande de permis de construire ou d'aménager une attestation, réalisée par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués ou équivalent. Cette attestation garantit la réalisation d'une étude de sol ainsi que la prise en compte des préconisations de cette étude pour assurer la compatibilité entre l'état des sols et l'usage futur du site dans la conception du projet d'aménagement.

Programmation :

15 à 19 logements, dans le cadre d'une opération d'ensemble. Les ouvrages en sous-sol sont interdits.

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

8. Création de l'OAP n° 7 « Rue de l'Aumônier » (Hameau de Puiset)

Site et situation :

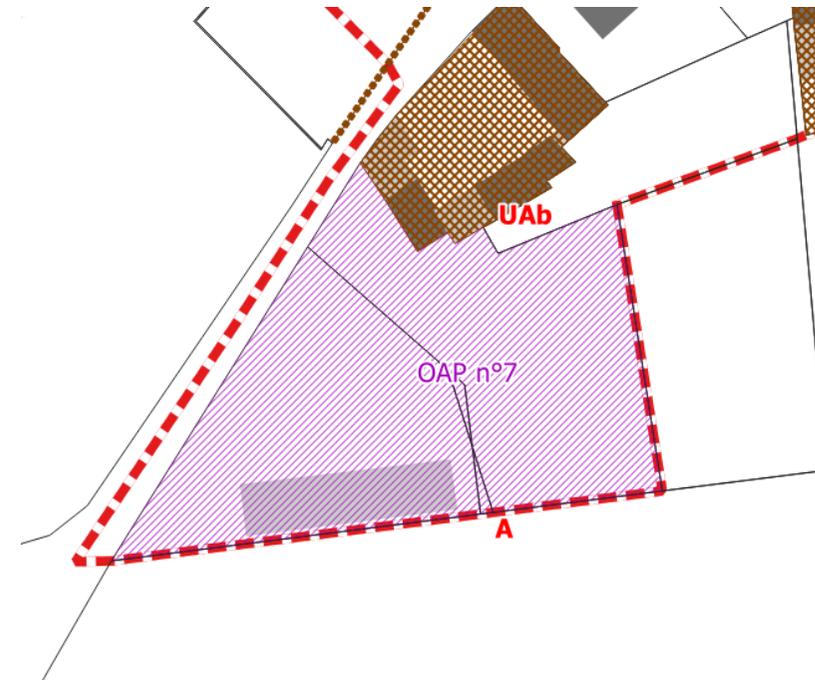
Le secteur de la présente OAP est classée en zone UAb du PLU en vigueur et abrite des terrains dont l'usage est encore agricole. Situé en entrée sud du hameau de Puiset, il est desservi par la rue de l'Aumonier.

D'une superficie d'environ 3000m², il s'inscrit entre le tissu ancien du hameau, au nord, et l'espace agricole, au Sud.

Enjeux et objectifs :

- L'OAP vise à encadrer le potentiel constructible de ces terrains dans un souci de préservation du caractère rural du hameau de Puiset.
- Elle doit permettre de préserver voire de qualifier l'entrée Sud du hameau par un traitement paysager des franges de l'opération.

Situation au règlement graphique



Vue depuis le Sud de la rue de l'Aumonier



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

8. Création de l'OAP n° 7 « Rue de l'Aumônier » (Hameau de Puiselet)

Orientations (tracés et emplacements de principe)



Périmètre de l'OAP



La desserte du secteur se fera depuis les accès existants.



Les bâtiments seront orientés de manière à maximiser les apports solaires et réduire les déperditions d'énergie en favorisant, par exemple, les orientations Nord /Sud ou les façades aveugles orientées vers le Nord.

La hauteur des constructions n'excédera pas le R+C. Elles comporteront des coloris discrets permettant de minimiser la visibilité des bâtiments depuis l'espace agricole. Le blanc est interdit.



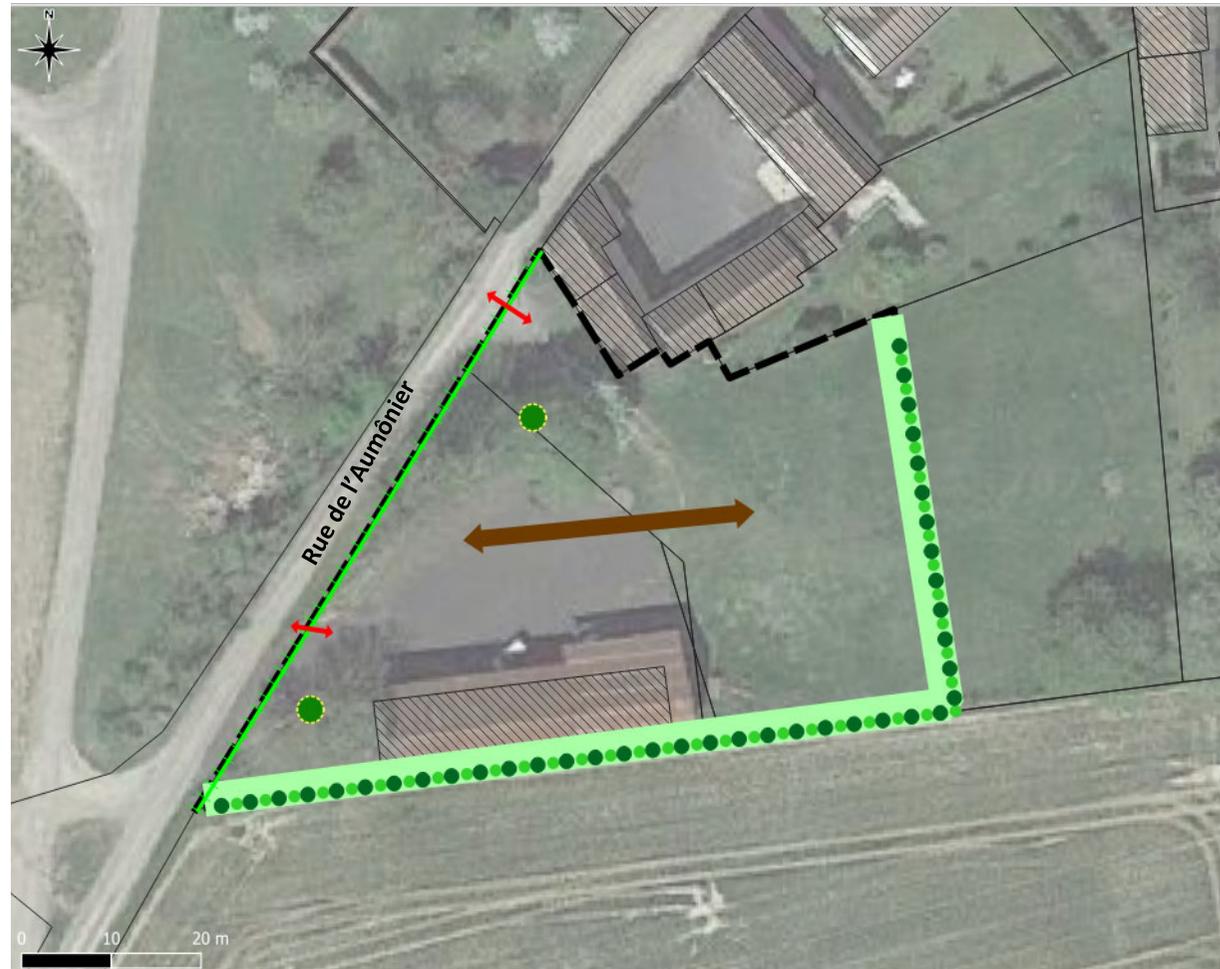
Arbres existants à préserver.



Clôture végétale composée d'essences locales et variées.



Principe de haie bocagère d'une épaisseur de 5 mètres minimum (cf page suivante). Elle devra être prolongée en cas de démolition du hangar agricole existant.



Programmation :

3 logements individuels maximum

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

8. Création de l'OAP n° 7 « Rue de l'Aumônier »

HAIE BOCAGÈRE

Proposition de composition d'une haie bocagère

Schéma de plantation pour une haie basse de 10m sur 2 m

bande légale de 0,50m entre la limite de propriété et la plantation

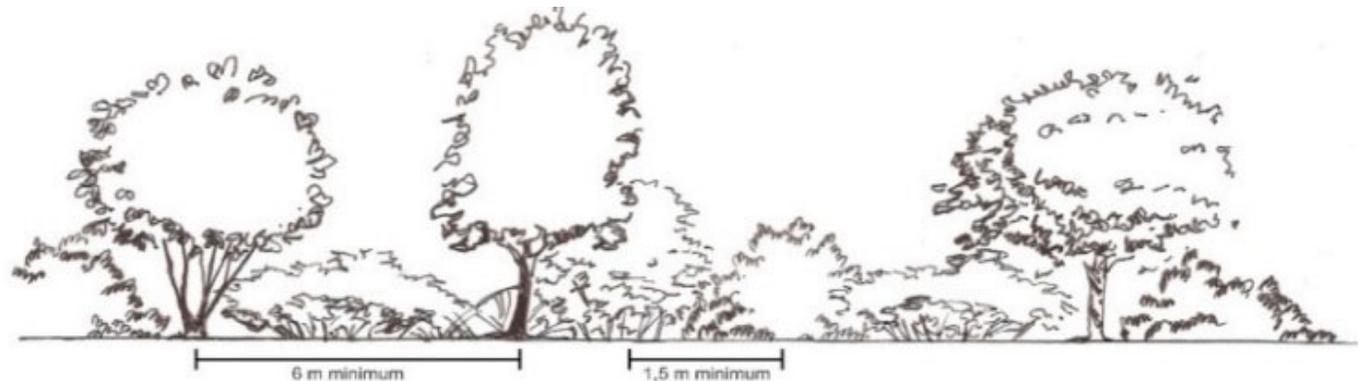
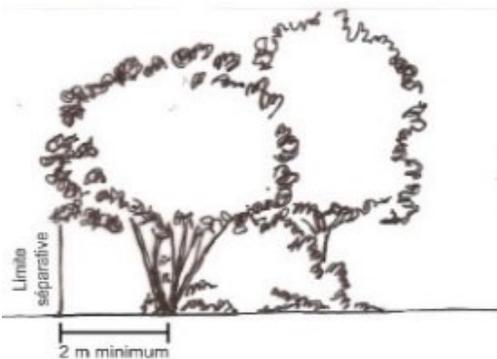


exemple de composition et de disposition d'une haie comportant 10 essences différentes disposées en quinconce à 1 m l'une de l'autre pour une bande de 10 m de long par 2 m de large en forme de trapèze, soit 30 plants

Module de base	Tendance calcaire	Tendance humide	Tendance urbaine
● <i>Carpinus betulus</i>	★ <i>Lonicera xylosteum</i>	<i>Frangula alnus</i>	<i>Rubus idaeus</i>
☆ <i>Cornus sanguinea</i>	◊ <i>Prunus mahaleb</i>	<i>Fraxinus excelsior</i>	<i>Ribes rubrum</i>
● <i>Evonymus europaeus</i>	▲ <i>Acer campestre</i>	<i>Sambucus nigra</i>	
△ <i>Corylus avellana</i>	□ <i>Rhamnus cathartica</i>	<i>Viburnum opulus</i>	
■ <i>Prunus spinosa</i>		<i>Viburnum lantana</i>	
○ <i>Ligustrum vulgare</i>			

(Source : Seine-et-Marne Environnement)

Coupe de principe d'une haie bocagère



Liste d'essences d'arbres et arbustes pour haies bocagères:

Acer campestre (Erable champêtre) - *Amelanchier ovalis* (Amélanchier des bois) - *Carpinus betulus* (Charme commun) - *Cornus mas* (Cornouiller mâle) - *Cornus sanguinea* (Cornouiller sanguin) - *Coronilla emerus* (Coronille) - *Coryllus avellana* (Noisetier) - *Crataegus laevigata* (Aubépine) - *Crataegus monogyna* (Épine monogyne) - *Ligustrum vulgare* (Troène commun) - *Lonicera xylosteum* (Camerisier) - *Prunus avium* (Merisier) - *Prunus laurocerasus* (Laurier cerise) - *Prunus padus* (Bois puant) - *Prunus serotina* (Cerisier noir) - *Prunus spinosa* (Prunellier, épine noire) - *Rhamnus alaternus* (Alaterne) - *Rhamnus cathartica* (Néprun purgatif) - *Ribes alpinum* (Groseiller) - *Ribes nigrum* (Cassissier) - *Rosa canina* (Eglantier) - *Rubus fruticosus* (Ronce) - *Sambucus nigra* (Sureau commun) - *Sambucus racemosa* (Sureau rouge) - *Sorbus aria* (Alisier blanc) - *Sorbus aucuparia* (Sorbier des oiseleurs) - *Sorbus torminalis* (Alisier) - *Viburnum lantana* (Viorne)

Référence d'une haie champêtre



II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

Liste des modifications apportées au règlement écrit

N°	Objet de la modification	Zones concernées	Articles concernés
1	Création de l'OAP n°5 « 15 rue de Larchant » : précisions apportées aux règles de hauteur	UBa	10
2	Modification de l'OAP n°4 Hameau de Foljuif : ajustement des règles applicables aux voies de desserte.	AUb	3
3	Modification de l'OAP n°4 Hameau de Foljuif : autoriser les implantations mitoyennes des constructions et mieux encadrer la hauteur maximale autorisée en tenant compte du gabarit des constructions environnantes.	AU	8
4	Création de l'OAP n°6 16 rue de la Gare : ajustement des règles applicables aux accès et desserte et aux voies et emprises publiques et précisions apportées aux règles de hauteur	UAa	3 - 6
5	Identification d'éléments de paysages à protéger au titre de l'article L.151-19 (bâti d'intérêt patrimonial, murs de clôture, alignements d'arbres et ensembles patrimoniaux) dans le hameau de Puisselet et les noyaux anciens de Chaintréauville, et Saint-Pierre / Inscription des prescriptions s'y appliquant	UAa – UAb – UBa - UAC - UcA – Ucb - UCc- UY – UR – Uxc – Na – Nzh	11 et 13
6	Identification des cœurs d'îlots et fonds de jardins à protéger au titre de l'article L.151-23, à Puisselet, Chaintréauville et Saint-Pierre / Inscription des prescriptions s'y appliquant	UAB – UBA – UAc - UCc	13
7	Création d'une zone Uba1 afin d'y autoriser l'artisanat et le commerce de détail	UBa1	1
8	Ajout d'une annexe relative à la réglementation et aux bonnes pratiques applicables aux constructions sur terrains argileux et ajout d'un rappel à la réglementation applicable dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre	-	-

Code couleur des modifications du règlement écrit

Noir : texte non-modifié

Rouge : texte supprimé

Vert : texte ajouté ou
modifié

Orange : justification

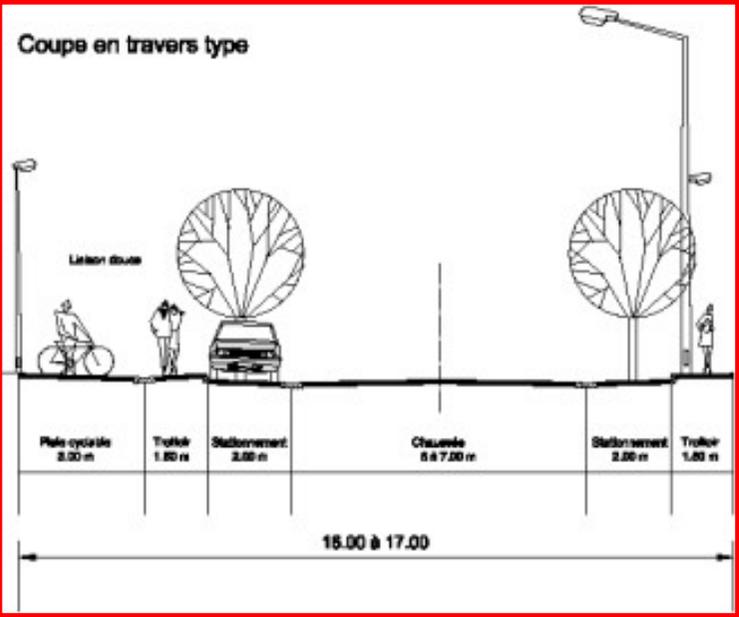
II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

1. Modification de l'OAP n°5 « 15 rue de Larchant » : précisions apportées aux règles de hauteur

Document existant	Document modifié	Justification - explications
<p><u>Dans la zone UB</u> <u>Article 10 : La hauteur maximale des constructions</u></p> <p>La hauteur maximale des constructions est fixée à : - 6 m à l'égout du toit.</p> <p>La hauteur de façade est mesurée par rapport au terrain naturel existant jusqu'à l'égout du toit, avant tout travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.</p> <p>Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée sur la façade tournée vers l'aval (point bas).</p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, notamment pour des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire, ou si leur intégration dans le milieu urbain et/ou paysager dans lequel ils sont situés est particulièrement justifiée.</p>	<p><u>Dans la zone UB</u> <u>Article 10 : La hauteur maximale des constructions</u> <i><u>Est remplacé par :</u></i></p> <p>La hauteur de façade est mesurée par rapport au terrain naturel existant jusqu'à l'égout du toit, avant tout travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.</p> <p>Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée sur la façade tournée vers l'aval (point bas).</p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, notamment pour des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire, ou si leur intégration dans le milieu urbain et/ou paysager dans lequel ils sont situés est particulièrement justifiée.</p> <p><u>Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur couvert par l'OAP n°5 "15 rue de Larchant" :</u> La hauteur maximale des constructions est fixée à : - 6 m à l'égout du toit.</p> <p><u>Dans le secteur couvert par l'OAP n°5 "15 rue de Larchant" :</u></p> <p>La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 11 mètres au faitage. La hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas excéder 6 mètres.</p>	<p>L'objectif de cette modification est de mieux encadrer la hauteur maximale des constructions dans le secteur de projet identifié, notamment dans le cas des toitures à pentes, en instaurant une hauteur maximale au faitage tenant compte du gabarit des constructions environnantes.</p>

II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

2. Modification de l'OAP n°4 Hameau de Foljuif : ajustement des règles applicables aux voies de desserte

Document existant	Document modifié	Justification - explications
<p>Dans la zone AU Article 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public</p> <p>3.2 - Voies :</p> <p>[...]</p> <p><u>Pour le secteur AUb :</u> La largeur de la nouvelle voie principale de desserte interne de l'opération devra être au moins égale à 7 m.</p> 	<p>Dans la zone AU Article 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public <i>Est remplacé par :</i></p> <p>3.2 - Voies :</p> <p>[...]</p> <p><u>Pour le secteur AUb :</u> La largeur de la nouvelle voie principale de desserte interne de l'opération devra être au moins égale à 5 m.</p>	<p>L'objectif de cette modification est de favoriser la sobriété foncière en limitant la surface dédiée aux voies de desserte. En contrepartie, l'OAP n°4 intègre des prescriptions permettant de garantir une circulation apaisée et la sécurité des usagers (zone de rencontre piétons, cycles, automobiles, limitée à 20 km/h).</p>

II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

3. Modification de l'OAP n°4 Hameau de Foljuif : autoriser les implantations mitoyennes des constructions et mieux encadrer la hauteur maximale autorisée en tenant compte du gabarit des constructions environnantes

Document existant	Document modifié	Justification - explications
<p><u>Dans la zone AU</u></p> <p><u>Article 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</u></p> <p>Sur une même unité foncière, la distance entre deux constructions à usage d'habitation est définie par les règles de retrait ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 8 m minimum si les façades ou portions de façade en vis-à-vis comportent des vues (ouvertures, balcon, terrasse), - 3 m minimum dans le cas contraire (façade aveugle). <p><u>Article 10 : La hauteur maximale des constructions</u></p> <p>La hauteur de façade est mesurée par rapport au terrain naturel existant avant tout travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée sur la façade tournée vers l'aval (point bas).</p> <p>La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout du toit.</p>	<p><u>Dans la zone AU</u></p> <p><u>Article 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</u></p> <p><i>Est ajouté :</i></p> <p>Dans le secteur AUb :</p> <p>Sur une même unité foncière, en cas de non contiguïté, la distance entre deux constructions à usage d'habitation est définie par les règles de retrait ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 8 m minimum si les façades ou portions de façade en vis-à-vis comportent des vues (ouvertures, balcon, terrasse), - 3 m minimum dans le cas contraire (façade aveugle). <p><u>Article 10 : La hauteur maximale des constructions</u></p> <p>La hauteur de façade est mesurée par rapport au terrain naturel existant avant tout travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée sur la façade tournée vers l'aval (point bas).</p> <p>Dans le secteur AUb :</p> <p>La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage. La hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas excéder 6 mètres.</p>	<p>L'objectif de cette modification est de permettre l'implantation mitoyenne des constructions dans un souci d'optimisation du potentiel foncier tenant compte des objectifs de densité à respecter.</p> <p>La règle de hauteur est précisée afin de tenir compte de la hauteur au faîtage en cas de toiture à pentes, en cohérence avec le gabarit des constructions environnantes.</p>

II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

4. Création de l'OAP n°6 16 rue de la Gare : ajustement des règles applicables aux accès et desserte et aux voies et emprises publiques et précisions apportées aux règles de hauteur

Document existant	Document modifié	Justification explications
<p><u>Dans la zone UAa</u> <u>Article 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public</u> 3.1- Accès : [...] Il ne peut être créé qu'un seul accès par terrain. Les caractéristiques de cet accès devront tenir compte de la nature de l'opération.</p> <p><u>Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u></p> <p>Les constructions principales et annexes à usage de garage doivent s'implanter soit à l'alignement des voies, soit en respectant un retrait minimum de 4 m par rapport à celui-ci. Les annexes à la construction principale, sauf garage, devront être implantées de manière à ne pas être visibles de la rue. En cas d'implantation en retrait de la voie, une continuité visuelle doit être assurée par une clôture conforme aux dispositions de l'article UA 11. Lorsque le terrain d'assiette du projet est situé à l'angle de 2 voies, les dispositions susmentionnées s'appliquent à la voie de desserte, c'est-à-dire celle sur laquelle l'accès sera créé. Les dispositions énoncées à l'article 7 du présent règlement s'appliqueront alors à la limite du terrain bordée par l'autre voie. L'extension de bâtiment qui ne respecte pas la règle susmentionnée pourra être réalisée en respectant le même recul que le bâtiment existant. Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimum de 4 m par rapport à l'alignement.</p>	<p><u>Dans la zone UAa</u> <u>Article 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public</u> <u>Est remplacé par :</u> 3.1- Accès : [...] Sauf en ce qui concerne, les terrains concernés par l'OAP n°6 16 rue de la Gare, il ne peut être créé qu'un seul accès par terrain. Les caractéristiques de cet accès devront tenir compte de la nature de l'opération.</p> <p><u>Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u> <u>Est remplacé par :</u> Dans l'ensemble des secteurs, à l'exception de l'OAP n° 6 "16 rue de la Gare, les constructions principales et annexes à usage de garage doivent s'implanter soit à l'alignement des voies, soit en respectant un retrait minimum de 4 m par rapport à celui-ci. Dans l'OAP n°6 "16 rue de la Gare, les constructions principales et annexes à usage de garage doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.</p> <p><u>Dans l'ensemble des secteurs</u> Les annexes à la construction principale, sauf garage, devront être implantées de manière à ne pas être visibles de la rue. En cas d'implantation en retrait de la voie, une continuité visuelle doit être assurée par une clôture conforme aux dispositions de l'article UA 11. Lorsque le terrain d'assiette du projet est situé à l'angle de 2 voies, les dispositions susmentionnées s'appliquent à la voie de desserte, c'est-à-dire celle sur laquelle l'accès sera créé. Les dispositions énoncées à l'article 7 du présent règlement s'appliqueront alors à la limite du terrain bordée par l'autre voie. L'extension de bâtiment qui ne respecte pas la règle susmentionnée pourra être réalisée en respectant le même recul que le bâtiment existant. Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimum de 4 m par rapport à l'alignement.</p>	<p>Comme précédemment, l'objectif de cette modification est de permettre une desserte en boucle de l'opération.</p> <p>Par ailleurs, dans un souci d'insertion paysagère du programme, en cohérence avec les perceptions existantes, l'autorisation à l'alignement de la rue du canal n'est pas autorisée. Depuis la rue de la Gare, seuls des accès peuvent être aménagés.</p>

II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

4. Création de l'OAP n°6 16 rue de la Gare : ajustement des règles applicables aux accès et desserte et aux voies et emprises publiques et précisions apportées aux règles de hauteur

Document existant	Document modifié	Justification explications
<p><u>Dans la zone UA</u> <u>Article 10 : La hauteur maximales des constructions</u></p> <p>[...]</p> <p><u>Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UAd :</u> La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 m à l'égout du toit.</p> <p><u>Dans le secteur UAd :</u> La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 m à l'égout du toit.</p>	<p><u>Dans la zone UA</u> <u>Article 10 : La hauteur maximale des constructions</u> Est remplacé par :</p> <p>[...]</p> <p><u>Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UAd et du secteur couvert par l'OAP n°6 "16 rue de la gare" :</u></p> <p>La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 m à l'égout du toit.</p> <p><u>Dans le secteur UAd :</u> La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 m à l'égout du toit.</p> <p><u>Dans le secteur couvert par l'OAP n°6 "16 rue de la gare" :</u> La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 11 mètres au faitage. La hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas excéder 6 mètres.</p>	<p>Comme précédemment, l'objectif de cette modification est de mieux encadrer la hauteur maximale des constructions, notamment dans le cas des toitures à pentes, en instaurant une hauteur maximale au faitage tenant compte du gabarit des constructions environnantes.</p>

II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

5. Prescriptions applicables aux éléments de paysages identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Document existant	Document modifié	Justification explications
<p>Dans les zones concernées Article 11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords</p>	<p>Dans les zones concernées Article 11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords <i>Est ajouté :</i></p> <p><u>Patrimoine bâti et paysager protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les bâtiments d'intérêt patrimonial identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre des articles L.151-19 du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique. Les extensions de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment. Les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment ou répondent à des impératifs d'ordre technique. Les travaux de restauration ou d'entretien devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Les percements supplémentaires seront réalisés en cohérence avec les percements existants (même dimension et ordonnancement). Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches, les lucarnes et les menuiseries. Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique. - Les murs ou muret à protéger identifiés au règlement graphique en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés ou refaits à l'identique. Cependant ils peuvent être percés en partie pour la réalisation d'un accès piéton ou automobile, si la partie du mur détruite est réduite à son minimum et si l'intérêt patrimonial de la clôture n'est pas diminué. - Les alignements d'arbres à protéger identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés et entretenus. Les arbres ne pourront être abattus pour la création d'un nouvel accès desservant un terrain privé, on cherchera à utiliser l'accès existant (en cas de division par exemple l'accès existant sera mutualisé). En cas de nouvel accès à un terrain privé, celui-ci sera implanté en tenant compte des arbres existants. - L'ensemble des prescriptions relatives aux bâtiments d'intérêt patrimonial, aux murs et murets à protéger et, le cas échéant, aux alignements d'arbres à protéger s'appliquent aux constructions, murs ou murets et, le cas échéant, arbres d'alignement, existants dans les ensembles bâtis d'intérêt patrimonial identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. 	<p>Conformément à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, le règlement écrit doit intégrer les prescriptions liées à la préservation, la conservation et la mise en valeur des éléments répertoriés et figurant au règlement graphique.</p>

II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

6. Prescriptions applicables aux cœurs d'îlot et fonds de jardins identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Document existant	Document modifié	Justification - explications
<p><u>Dans les zones UA, UB et UC</u> <u>Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</u></p>	<p><u>Dans les zones UA, UB et UC</u> <u>Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</u> <i><u>Est ajouté :</u></i></p> <p>- Dans les « cœurs d'îlot et fonds de jardins » identifiés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme et figurant au document graphique, sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que :</p> <p>O les extensions des constructions existantes destinées à l'habitation dans la limite de 20% supplémentaire de l'emprise au sol préexistante à la date d'approbation du PLU, non renouvelable par unité foncière.</p> <p>O les annexes détachées à condition que leur hauteur totale soit inférieure à 3.50 mètres et que leur emprise au sol totale n'excède pas 12 m²</p>	<p>Cf pages 15 et 16.</p> <p>L'article L.151-23 du code de l'urbanisme indique : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4.</p> <p>Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »</p> <p>Le motif de la délimitation de ces zones s'appuie sur la nécessité de limiter les constructions en second rang, susceptibles de provoquer des problèmes de voisinages, mais aussi de maintenir des espaces de pleine-terre plantés dans le tissu bâti, qui permettent également de limiter le ruissellement des eaux pluviales.</p> <p>Les nouveaux espaces paysagers à protéger ont été identifiés (notamment par vue aérienne) en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de leur situation en cœur d'îlot afin de préserver les espaces verts existants autour desquels l'habitat a été organisé, dans ces endroits de nouvelles constructions permettraient des vis-à-vis dommageables et fractionneraient ces espaces naturels, - de leur absence de desserte ou d'une desserte difficile qui engendrerait des problèmes de circulation ou de stationnement - Dans le Hameau de Puisselet : de leur situation en frange des boisements, afin de conserver la transition entre l'espace bâti et la lisière du boisement, ou de la préservation d'espaces libres participant à la qualité des espaces publics.

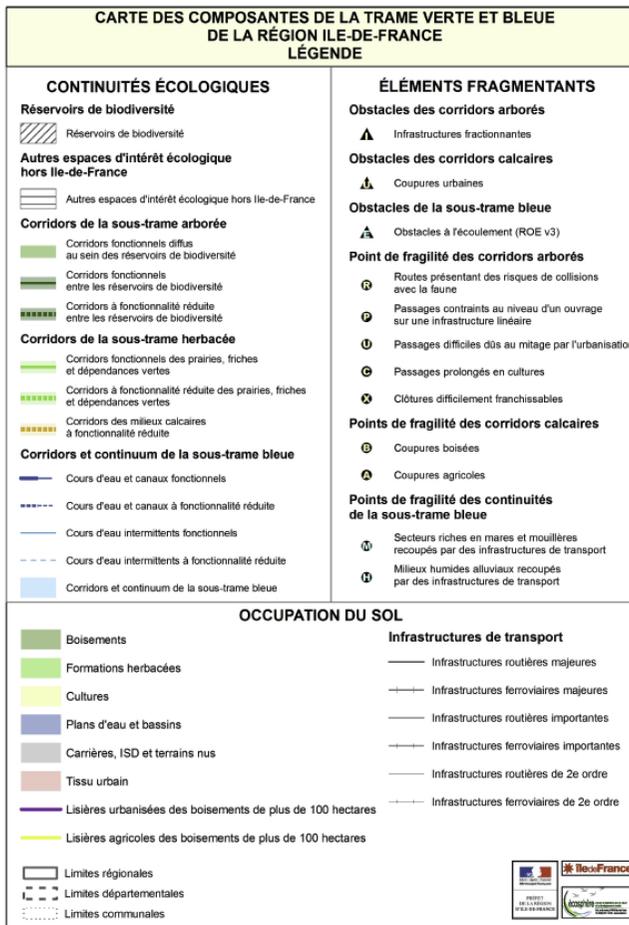
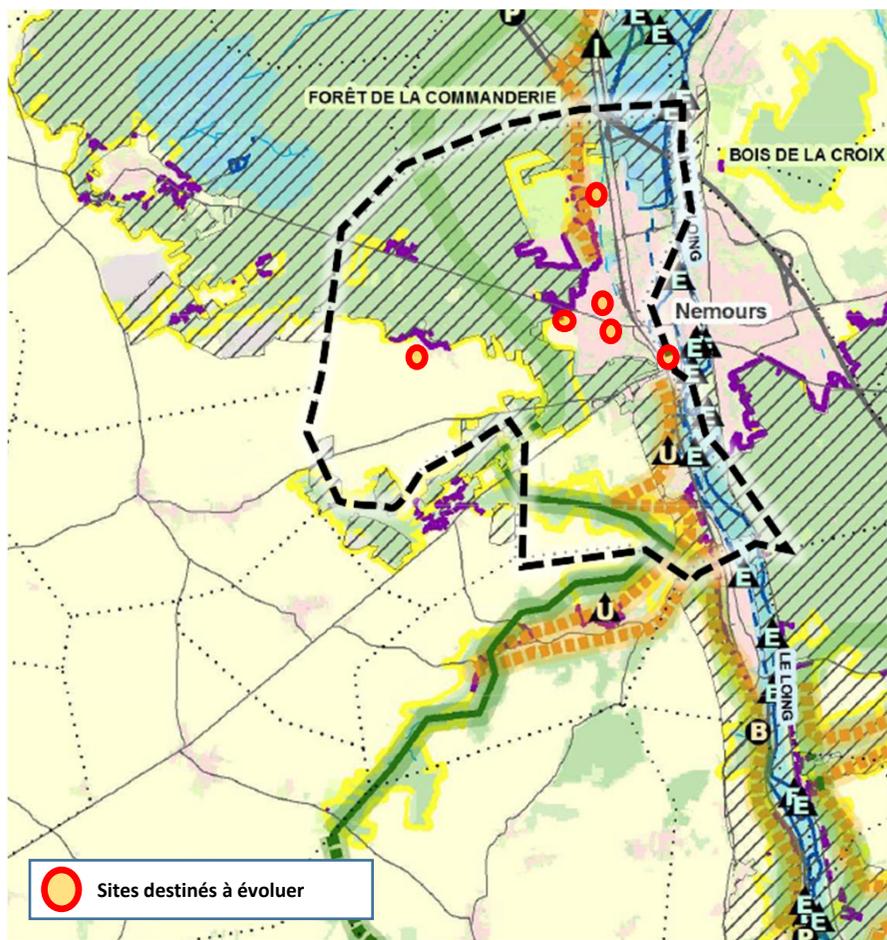
II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

7. Autorisation des constructions à usage d'activité commerciale ou artisanale dans le secteur UBa1

Document existant	Document modifié	Justification explications
<p><u>Dans la zone UB</u></p> <p><u>Caractère et vocation de la zone</u></p> <p><u>Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites</u> Dans l'ensemble de la zone : -les constructions à usage : O d'activités industrielles, O d'activités commerciales O d'activités artisanales en dehors des extensions prévues à l'article 2 dans le secteur UBa O d'activités agricoles ou forestières, O d'élevage d'animaux à l'exception des élevages de type familial autorisés à l'article UB2 [...]</p> <p><u>Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</u></p> <p><u>Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement</u></p>	<p><u>Dans la zone UB</u></p> <p><u>Caractère et vocation de la zone :</u> <i>Est ajouté</i> Secteur UBa1 : secteur concentrant des équipements et activités autour des anciens services techniques entre la zone résidentielle UBa et la zone d'activités UXa, où il convient de permettre les activités de commerce et de service.</p> <p><u>Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites</u> <i>Est ajouté :</i> Dans l'ensemble de la zone : -les constructions à usage : O d'activités industrielles, O d'activités commerciales en dehors des constructions autorisées à l'article 2 dans le secteur UBa1 O d'activités artisanales en dehors des extensions prévues à l'article 2 dans le secteur UBa et des constructions autorisées à l'article 2, dans le secteur UBa1 O d'activités agricoles ou forestières, O d'élevage d'animaux à l'exception des élevages de type familial autorisés à l'article UB2 [...]</p> <p><u>Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</u> <i>Est ajouté :</i> Dans le secteur UBa1, sont admis sous réserve des conditions ci-après : -Les constructions à usage d'activité commerciale et les constructions à usage d'activités artisanales, à condition : O qu'il ne puisse être engendré des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone, O que les constructions ou installations ne soient pas incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage, O que les activités ne soient pas susceptibles de nuire directement ou indirectement à la qualité des eaux souterraines.</p> <p><u>Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement</u> <i>Est ajouté :</i> Pour les constructions à destination commerciale ou artisanale et l'extension des bâtiments existants, il est exigé la création, de deux places de stationnement par tranche de 50m² de surface affectée à cette destination. Des places de stationnement réservées au personnel devront être créées.</p>	<p>-</p> <p>Cf page 26.</p> <p>Les prescriptions applicables en matière de stationnement sont ajustées tenant compte des destinations autorisées dans le zone UBa1.</p> <p>Les conditions ajoutées tiennent compte du caractère à dominante résidentielle du secteur ainsi que de la présence du périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable «Le Montaviot » (DUP en date du 2/07/1982) figurant par ailleurs au plan des servitudes d'utilité publique du PLU.</p>

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

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

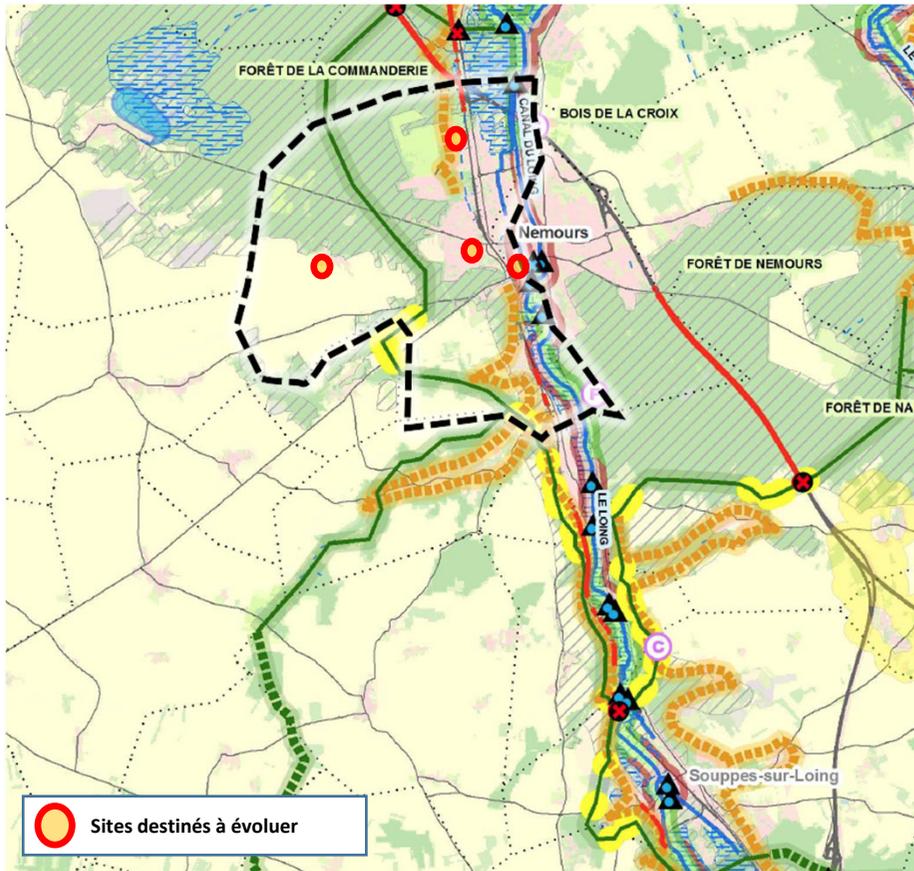


SRCE IDF : Composantes de la trame verte et bleue sur la commune de Saint-Pierre-lès-Nemours

La carte des composantes du SRCE identifie la forêt de la commanderie comme réservoir de biodiversité . Par ailleurs, le territoire communal de Saint-Pierre-lès-Nemours est traversé par 3 corridors :

- Un réservoir de biodiversité formé par la forêt de la commanderie et un corridor fonctionnel de la sous-trame arborée
- Un corridor et continuum de la sous trame bleue constitué par le Loing
- Des corridors des milieux calcaires de la sous trame herbacée, à fonctionnalité réduite.
- On remarque une coupure urbaine et un obstacle à l'écoulement des eaux sur la commune

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



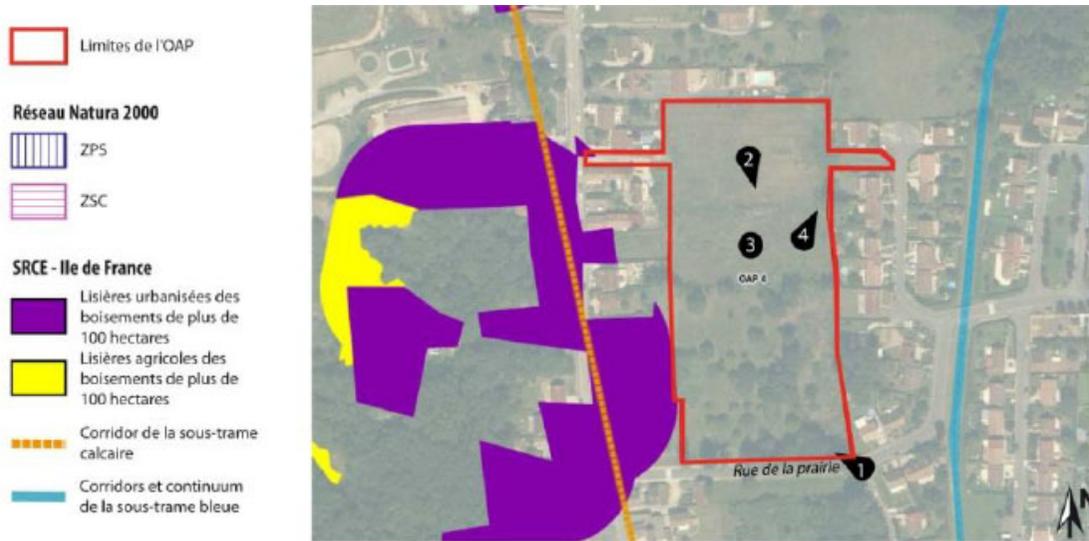
CARTE DES OBJECTIFS DE PRÉSERVATION ET DE RESTAURATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE	
LÉGENDE	
<p>CORRIDORS À PRÉSERVER OU RESTAURER</p> <p>Principaux corridors à préserver</p> <ul style="list-style-type: none"> Corridors de la sous-trame arborée Corridors de la sous-trame herbacée <p>Corridors alluviaux</p> <ul style="list-style-type: none"> Fleuves et rivières Canaux <p>Principaux corridors à restaurer ou conforter</p> <ul style="list-style-type: none"> Corridors de la sous-trame arborée Corridors des milieux calcaires <p>Corridors alluviaux en contexte urbain</p> <ul style="list-style-type: none"> Fleuves et rivières Canaux <p>Réseau hydrographique</p> <ul style="list-style-type: none"> Cours d'eau à préserver et/ou à restaurer Autres cours d'eau intermittents à préserver et/ou à restaurer <p>Connexions multitrames</p> <ul style="list-style-type: none"> Connexions entre les forêts et les corridors alluviaux Autres connexions multitrames 	<p>ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS À TRAITER PRIORITAIREMENT</p> <p>Obstacles et points de fragilité de la sous-trame arborée</p> <ul style="list-style-type: none"> Coupures des réservoirs de biodiversité par les infrastructures majeures ou importantes Principaux obstacles Points de fragilité des corridors arborés <p>Obstacles et points de fragilité de la sous-trame bleue</p> <ul style="list-style-type: none"> Cours d'eau souterrains susceptibles de faire l'objet d'opérations de réouverture Obstacles à traiter d'ici 2017 (L. 214-17 du code de l'environnement) Obstacles sur les cours d'eau Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport
<p>ÉLÉMENTS À PRÉSERVER</p> <ul style="list-style-type: none"> Réservoirs de biodiversité Milieux humides 	<p>AUTRES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT MAJEUR pour le fonctionnement des continuités écologiques</p> <ul style="list-style-type: none"> Secteurs de concentration de mares et mouillères Mosaïques agricoles Lisières agricoles des boisements de plus de 100 ha situés sur les principaux corridors arborés
<p>OCCUPATION DU SOL</p> <p>Occupation du sol</p> <ul style="list-style-type: none"> Boisements Formations herbacées Cultures Plans d'eau et bassins Carrières, ISD et terrains nus Tissu urbain <p>Infrastructures de transport</p> <ul style="list-style-type: none"> Infrastructures routières majeures Infrastructures ferroviaires majeures Infrastructures routières importantes Infrastructures ferroviaires importantes Infrastructures routières de 2e ordre Infrastructures ferroviaires de 2e ordre <p> <input type="checkbox"/> Limites régionales <input type="checkbox"/> Limites départementales </p>	

SRCE IDF : Objectifs de la trame verte et bleue sur la commune de Saint-Pierre-lès-Nemours

► Parmi les sites destinés à évoluer, seule l'OAP n°4 serait susceptible d'impacter les continuités écologiques identifiées au SRCE. Cette dernière prend place au niveau de la trame des milieux calcaires. Elle conserve la moitié de sa superficie en espaces verts inconstructibles, plantés d'essences locales et variées, et intègre une trame verte qui reconduit notamment les mesures inscrites dans l'évaluation environnementales du PLU approuvé en 2017, telles qu'exposées page suivante

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

Rappel de l'Etat initial du site : extraits de l'évaluation environnementale du PLU approuvé en 2017



- Zonages écologiques :

Aucun zonage écologique n'est intercepté par cette OAP

- Schéma Régional de Cohérence Ecologique :

Borde des corridors et continuum de la sous-trame calcaire et de la sous-trame bleue ; des lisières urbanisées et agricoles des boisements de plus de 100 hectares.

- Zones à dominante humide :

Parcelles non concernées. Présence d'un continuum de la sous-trame bleue à proximité.

- Environnement urbain :

Rue de la prairie (sud)
Context pavillonnaire

- Usages :

Parcelle en friche non utilisée par les riverains.

« Les parcelles concernées par cette OAP ne présentent aucun habitat d'intérêt communautaire. Aucune espèce d'intérêt communautaire n'a été observée sur la zone. Une flore banale des zones en friche est présente sur l'emprise concernée par l'OAP. Le site est cependant fréquenté par des espèces protégées (avifaune, reptiles notamment). Ces espèces sont communes en région. A noter que des patches de végétation humide (roseaux et saules) sont présents sur l'emprise de l'OAP. » (cf Evaluation environnementale du PLU approuvé en 2017, page 187)

« Les enjeux écologiques et paysagers de ce site, qui constitue une respiration végétalisée dans le tissu urbain, sont limités par sa localisation, entouré de pavillons. Les espèces observées ici sont donc déjà habituées à la présence et aux activités humaines. Notons que ce site peut participer aux continuités écologiques locales (trame verte reliant le verger au Sud à l'espace agricole au Nord). » (cf Evaluation environnementale du PLU approuvé en 2017, page 152)



Extrait de l'évaluation environnementale du PLU approuvé en 2017 (Incidences du projet sur le réseau Natura 2000, page 187).

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

Rappel de l'analyse des incidences de l'OAP sur la trame verte : extraits de l'évaluation environnementale du PLU approuvé en 2017

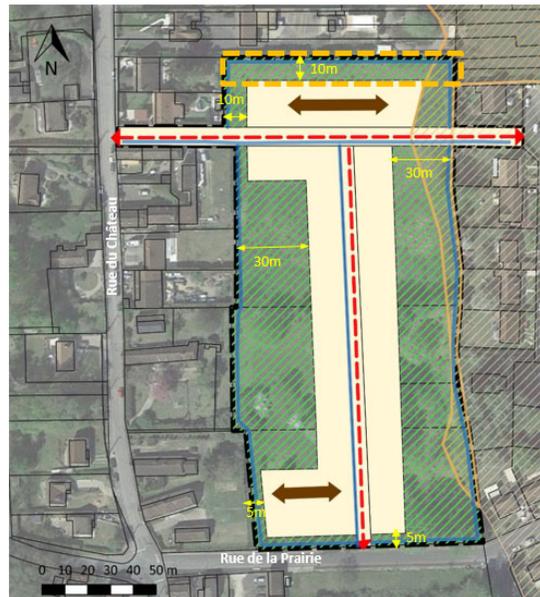


	Délimitation des secteurs	
	Espace de centralité à créer (aires de jeux, espace vert, ...) à dominante végétale : réceptacle pour les eaux pluviales. Largeur minimale de 20m.	
	Merlon paysager	
	Traitement qualitatif et paysager	
	Voies structurantes internes	
	Accès répondant aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité et de la défense et définis avec le gestionnaire de la voirie.	
	Circulations douces internes à créer	
	Aires de stationnement d'aspect paysager	
	Containers enterrés	
	Habitat individuel	

Une délimitation précise de l'emprise de la zone humide (critère flore et pédologique de l'arrêté du 24/06/2008 modifié) sera à réaliser pour permettre l'urbanisation de la zone.

OAP n°4 : PLU approuvé en 2017

Pour rappel, l'évaluation environnementale du PLU approuvé en 2017, précise que « l'OAP du hameau de Foljuif prendra place au niveau de la trame des milieux calcaires (actuellement à fonctionnalité réduite) du SRCE. Cet espace identifié au MOS comme parc urbain, bois ou forêt et zone de maraîchage / horticulture se trouve cependant au milieu d'une zone pavillonnaire, ce qui limite sa fonctionnalité en tant que corridor écologique. L'impact du projet sur cette zone est donc réduit, d'autant qu'un espace vert d'orientation Nord-Sud est préservé au centre de l'OAP, accompagné d'un merlon paysager végétalisé au Nord, permettant de relier le verger au Sud de l'OAP à l'espace agricole et arboré au Nord-est : la continuité est donc partiellement préservée (trame des milieux calcaires du SRCE et trame locale entre les massifs arborés). L'espace vert pourra être composé d'une mosaïque de haies, arbres et espaces ouverts afin de conserver l'intérêt pour les espèces de faune et de flore. »



Orientations (tracés et emplacements de principe)

	Périmètre de l'OAP
	Les bâtiments seront orientés de manière à maximiser les apports solaires et réduire les déperditions d'énergie en favorisant, par exemple, les orientations Nord /Sud ou les façades aveugles orientées vers le Nord.
	Principe d'accès et de desserte interne : zone de rencontre (piétons, cycles, automobiles) limitée à 20 km/h.
	Principes de noues paysagères
	Espaces dédiés à l'accueil de l'habitat et des voies de desserte et des aires de stationnement associées, sur une surface d'environ 1ha, pour une densité minimal de 35 logements/ha.
	Espaces de pleine terre plantés d'essences locales et variées, formant une mosaïque de haies, d'arbres et d'espaces ouverts, sur une superficie globale de 1 ha au minimum : les épaisseurs reportées sur le schéma ont une valeur indicative. Elles peuvent être ajustées selon la configuration du projet, en respectant toutefois les limites du PPRI, de la zone humide et les règles d'implantation inscrites dans le règlement écrit. Au Nord-est du secteur, une étude de délimitation précise de l'emprise de zone humide (critère flore et pédologique de l'arrêté du 24/06/2008 modifié) sera à réaliser pour permettre l'urbanisation de la zone.
	Merlon paysager végétalisé
	Limite du PPRI

OAP n°4 : projet de modification n°1 du PLU

► Incidences de la modification de l'OAP sur la trame verte

Le projet de modification reconduit et renforce les mesures de réduction énumérées plus haut en économisant la superficie consacrée aux voies de desserte et en ménageant deux espaces de pleine-terre d'orientation Nord-Sud, sur toute la longueur du site, plantés d'essences locales et variées, à l'Est et à l'Ouest du site. De la même manière, la partie Nord est également maintenue en merlon paysager végétalisé. Ces orientations constituent une traduction renforcée de l'objectif de de préservation de la continuité écologique reliant le verger au Sud à l'espace agricole au Nord-Est.

Par ailleurs l'OAP précise que les espaces verts de pleine terre devront être plantés d'essences locales et variées et former une mosaïque de haies, d'arbres et d'espaces ouverts.

Ainsi, la modification de l'OAP n°4 n'aura pas d'incidences notables sur le corridor des milieux calcaires identifié au SRCE. Le projet de modification du PLU n'aura pas d'incidences notables sur la trame verte et bleue.

LES PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES



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

- ZNIEFF type II, première génération
- ZNIEFF type I, première génération
- ZNIEFF type II, deuxième génération
- ZNIEFF type I, deuxième génération

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

Saint-Pierre-lès-Nemours compte 4 Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique ou Floristique :

- La ZNIEFF de type II n°110001282 « Vallée du Loing entre Moret et Saint-Pierre-lès-Nemours » au nord-est,
- La ZNIEFF de type I n° 110030077 « Roche du Paradis, Mont Sarrasin et Grand Bois » à l'ouest,
- La ZNIEFF de type II n° 110001293 « Vallée du Loing entre Nemours et Dordives » au sud-est.
- La ZNIEFF de type I n° : 110030092 « Sablières et boisements de la vallée d'Ormesson ».



Cartographie des arrêtés de Biotopes - Source : Géoportail

Saint-Pierre-lès-Nemours compte 1 arrêté de Biotope : « les Carrières Dites De La Rue Jaune À Puisselet » (n°FR3800589)

Aucun changement des modes d'occupation des sols et des activités en place n'est prévu. Le projet de modification du PLU n'est pas susceptible d'avoir d'incidences notables sur les inventaires Z.N.I.E.F.F ou l'arrêté de biotope.

LES PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES



Cartographie des sites Natura 2000 - Directives Habitats – ZSC - Source : Géoportail



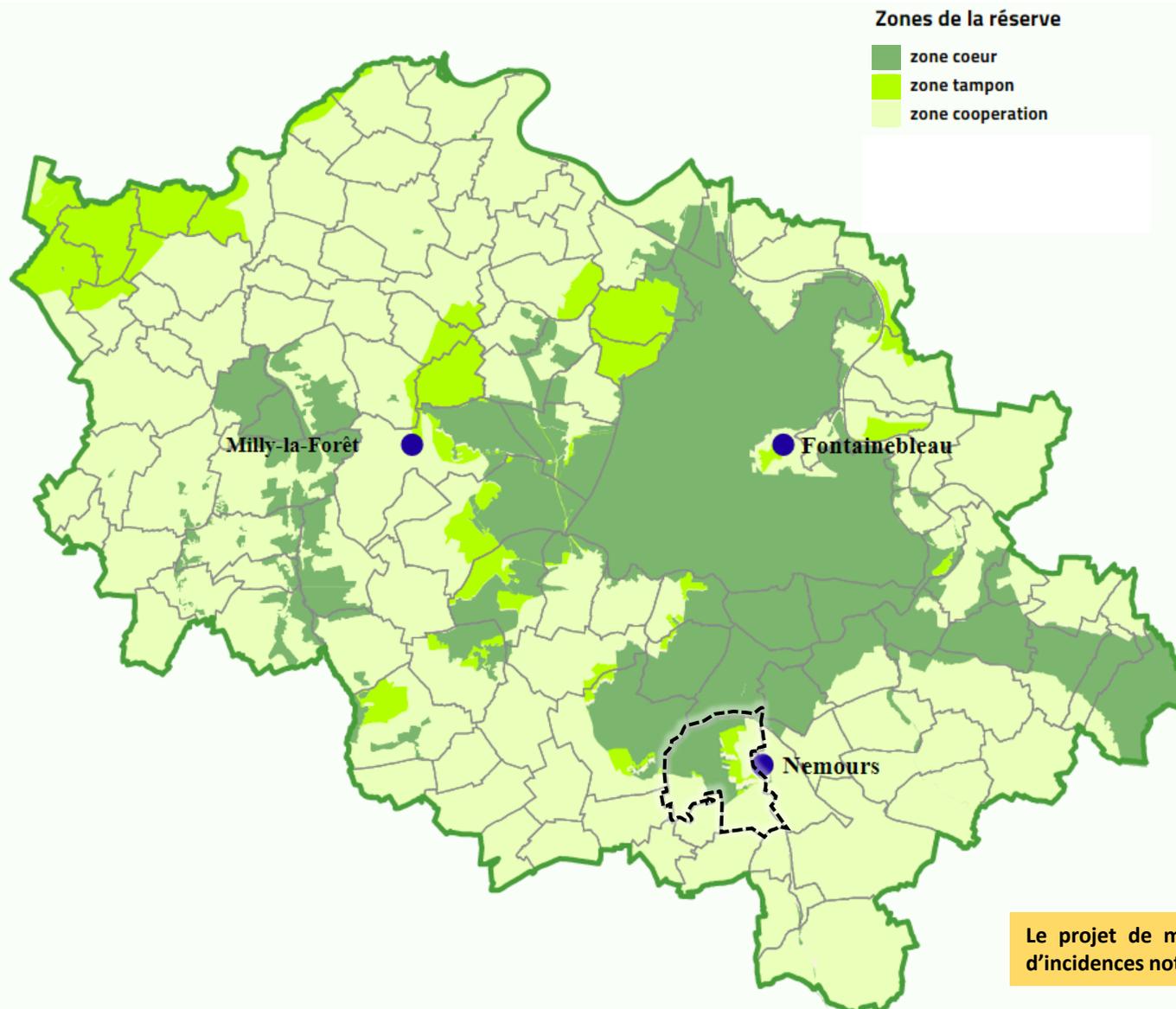
Cartographie des sites Natura 2000 - Directives Oiseaux– ZSC - Source : Géoportail

La Zone Natura 2000

Une partie de la commune de Saint-Pierre-lès-Nemours est un site classé Natura 2000 : « Massif de Fontainebleau » - FR 1100795, au titre des Directives « Oiseaux » (ZPS) et « Habitats »(ZSC). De plus, la commune est aussi traversé par un autre site classé Natura 2000 au titre des Directives Habitats »(ZSC) : « Rivières du Loing et du Lunain ». Les programmes ou projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagement soumis à un régime d'autorisation ou d'approbation administrative doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site, conformément aux dispositions de l'article R.414-23 du Code de l'environnement.

Aucun site destiné à évoluer n'est situé dans le site Natura 2000. L'OAP n°2 rue de Puiselet, située dans la proximité immédiate de la forêt de la Commanderie reconduit les orientations visant à maintenir un espace tampon entre la lisière du massif et l'urbanisation, au nord du site. Elle intègre une trame d'espaces verts inconstructibles, plantés d'essences locales et variées, maintenant des supports de continuités écologiques au sein du tissu bâti. Le projet de modification du PLU n'aura pas d'incidences sur le site Natura 2000.

LES PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES

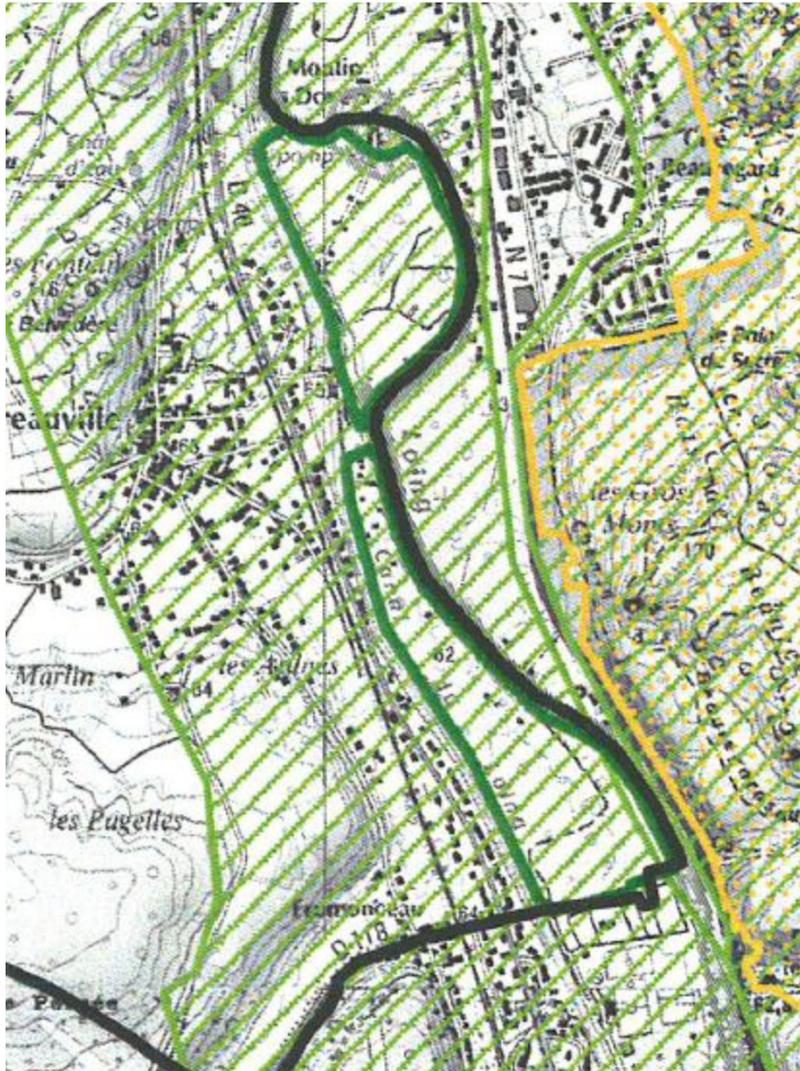


Réserve de Biosphère

Saint-Pierre-lès-Nemours est totalement incluse dans la réserve de biosphère de Fontainebleau et Gâtinais, et son territoire est en partie dans la zone cœur de la réserve.

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

LES PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES



Espace naturel sensible (E.N.S.)

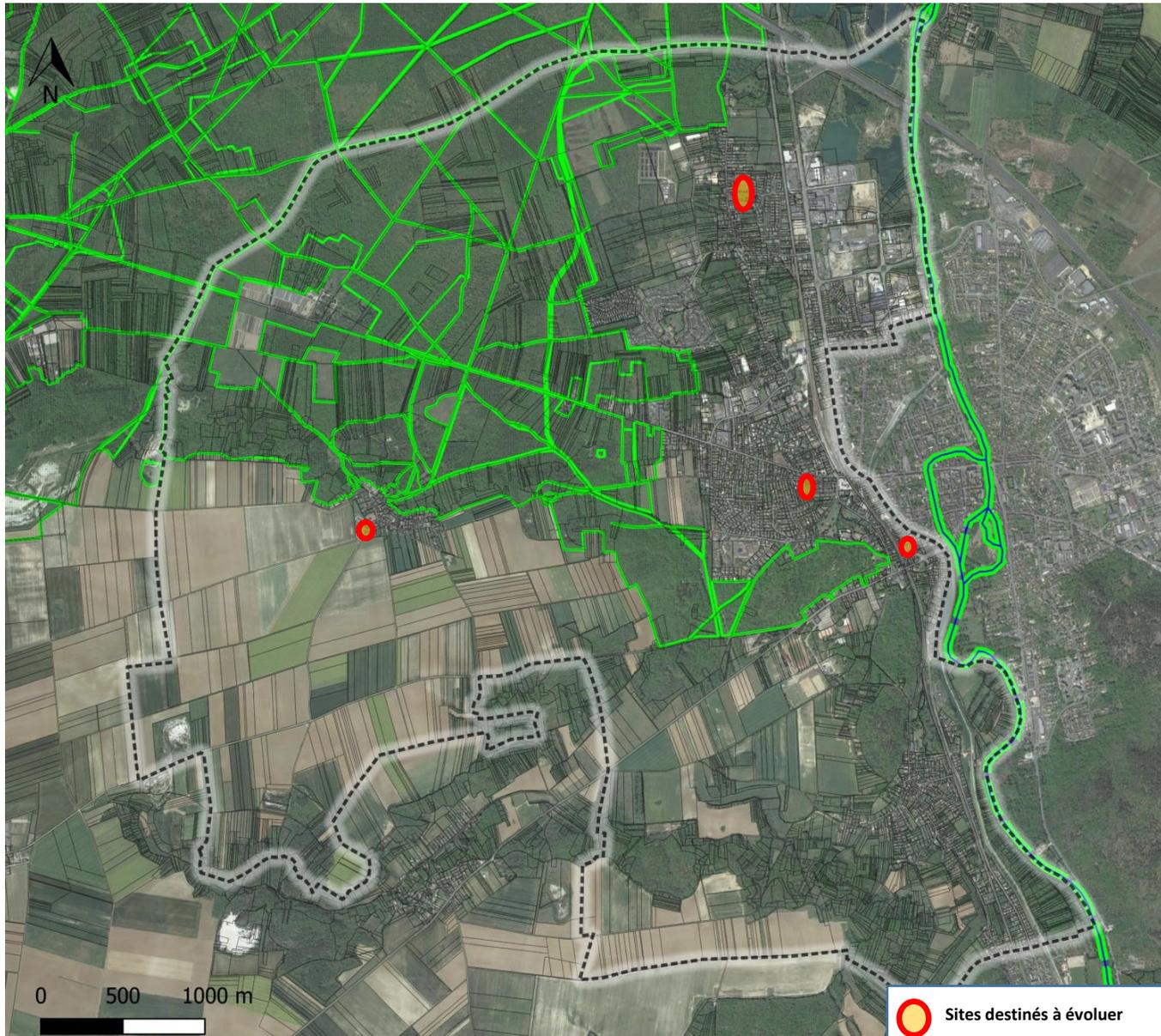
Les Espaces Naturels Sensibles (ENS)

La commune de Saint-Pierre-lès-Nemours est concernée par un zonage d'Espace Naturel Sensible (ENS) au niveau des îles entre le Loing et le canal du Loing au Sud-est du territoire. Il s'agit de zones humides au moins partiellement boisées. Situées en zone inondable du PPRI, elles permettent l'extension et la mitigation des crues.

L'ENS localisé au Sud-est de la commune, composé de terrains partiellement boisés entre le Loing et le canal du Loing, est classé en zone Nzh du PLU. Il s'agit en effet d'une zone humide située en zone inondable du PPRI. Le boisement situé le plus au Sud bénéficie d'une protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Cette protection pour des motifs d'ordre écologique permet une préservation des boisements tout en autorisant, de manière exceptionnelle, des défrichements (selon les conditions de l'article L.421-4), sous réserve d'être nécessaires à la préservation ou à l'amélioration des qualités écologiques du site, ceci afin de permettre un entretien de l'ENS et ainsi une protection des qualités écologiques qui ont conduit à sa désignation.

Le projet de modification du PLU n'aura aucune incidence sur les ENS.

LES PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES



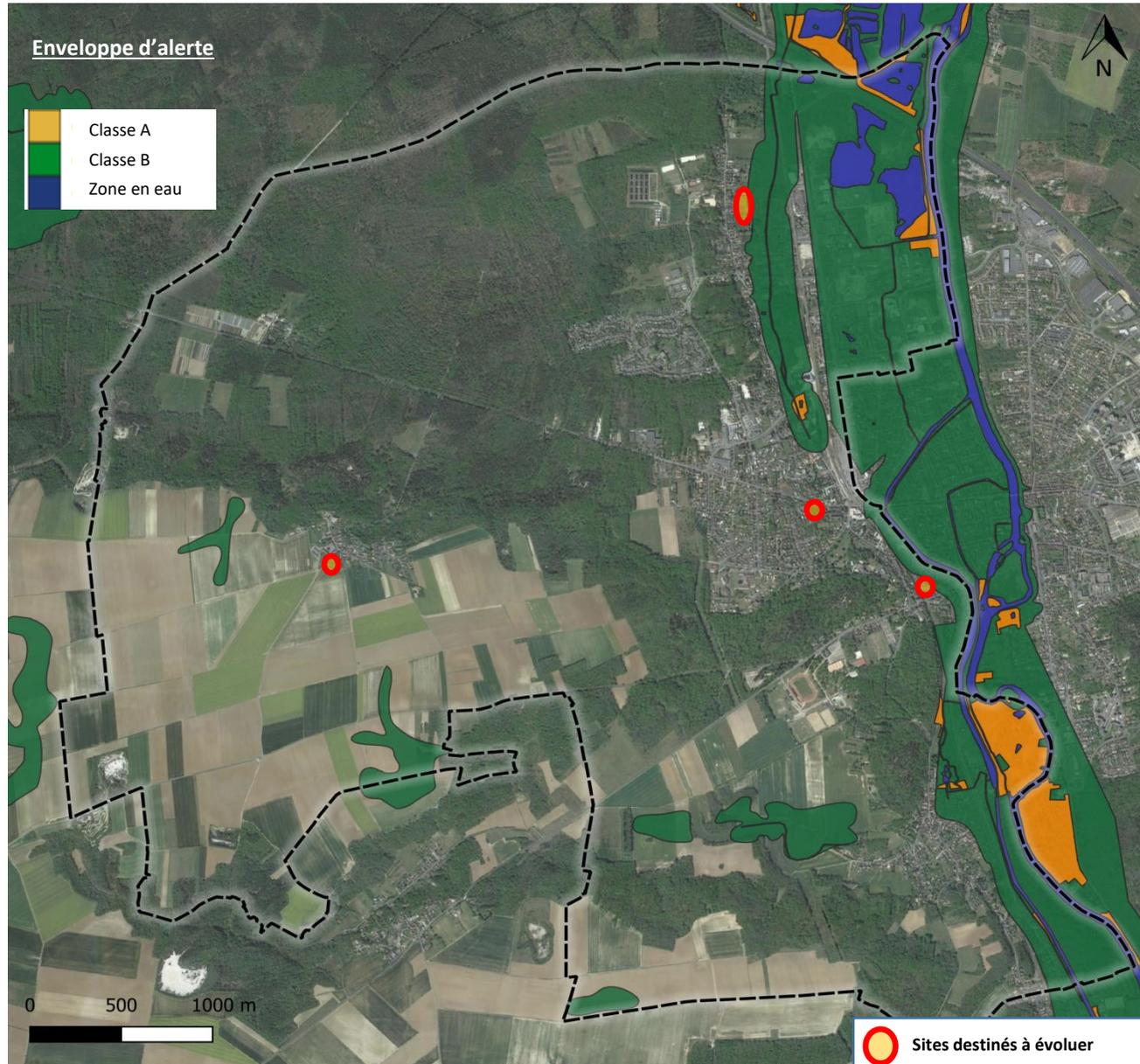
Périmètre protégé par la servitude « Forêt de protection » (A7).

La forêt de Protection

En termes de protections écologiques et environnementales, le territoire de Saint-Pierre-Lès-Nemours est par ailleurs concerné par la servitude d'utilité publique de forêt de protection (A7) couvrant le massif de Fontainebleau.

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

LES ZONES HUMIDES



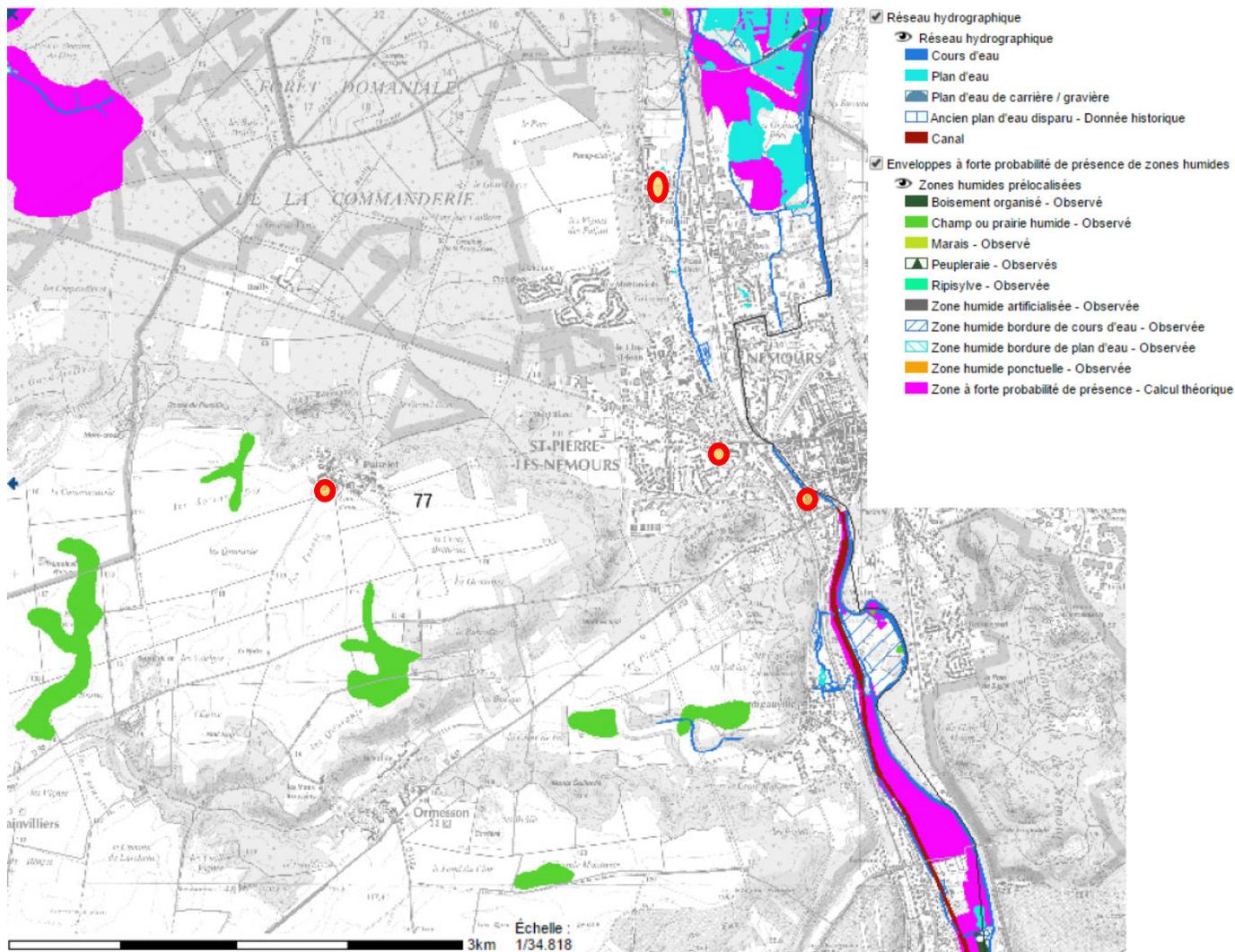
Cartographie des enveloppes d'alerte « Zone Humide » - Source DRIEE - 2019

On trouve à Saint-Pierre-lès-Nemours des enveloppes d'alerte zone humide de classe A (avérées) et B (potentielles).

Les principales enveloppes se trouvent de part et d'autres du Loing.

Une partie des zones humides probables dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser (classe B), ainsi qu'une grande partie des zones humides avérées (classe A) sont classées en zone Nzh par le PLU approuvé en 2017.

LES ZONES HUMIDES



Sites destinés à évoluer

La carte suivante présente les enveloppes à forte probabilité de zones humides de la nappe de Beauce : des zones à forte probabilité de présence de zones humides (basé sur un calcul théorique) sont localisées majoritairement dans la vallée du Loing, au Nord autour des plans d'eau à proximité de la zone d'activités et au Sud au niveau des espaces boisés situés entre la rivière et le canal. Une zone humide avérée est localisée au niveau de l'île du Moulin des Doyers.

Des champs et prairies humides sont également localisés en partie Sud du territoire communal.

► **Aucun secteur concerné par la présente modification n'impacte les zones humides avérées.**

L'OAP n°4 recoupe partiellement une zone humide potentielle (classe B), à l'est du site. La présente modification reconduit et renforce les mesures inscrites dans l'évaluation environnementales du PLU approuvé en 2017, telles qu'exposées page suivante.

L'OAP n°6, située en zone urbaine dense fortement imperméabilisée, recoupe également une zone humide potentielle (classe B). La surface non imperméabilisée du terrain représente moins de 1000m² et l'OAP inscrit un objectif de préservation des espaces de pleine terre existants. Les constructions devront ainsi se réaliser sur les surfaces déjà imperméabilisées et ne seront pas susceptibles de relever de la rubrique 3.3.1.0 du code de l'environnement.

LES ZONES HUMIDES

Rappel de l'Etat initial du site : extraits de l'évaluation environnementale du PLU approuvé en 2017

L'évaluation environnementale du PLU approuvé en 2017, précise que :

« L'emprise de l'OAP a été prospectée et la végétation qui s'y trouve est une flore banale caractéristique de friche, bien que quelques patches de végétation humide (saules, roseaux) soient également présents. Ce site n'est donc pas globalement considéré comme humide. »



Patch de roseau (indicatrice de zones humides)

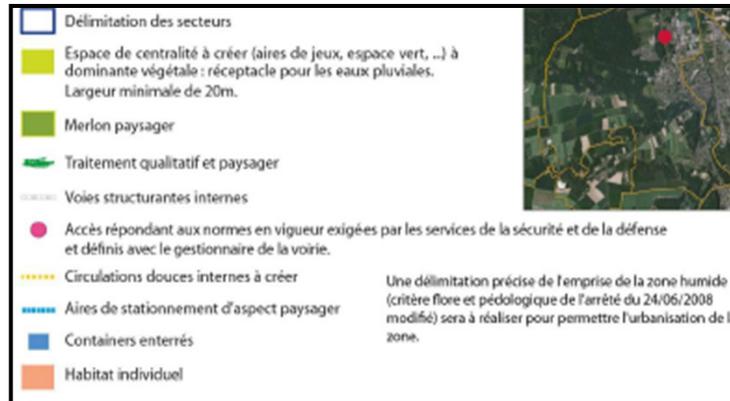
Type de milieu	Flore	Faune	Intérêt communautaire
	Friche herbeuse Dominé par les graminées : fromental, dactyle aggloméré, pâturin annuel. Quelques accompagnatrices : millepertuis, lin. A noter : présence d'un patch de roseau (espèce indicatrice de zone humide)	Argus brun, tircis, piéride de la rave.	Non
	Patch de Saule Strate arbustive : Saule marsault, saule blanc. Sous-strate : Ronce, gaillet gratteron, orties	Mésange charbonnière*, pie bavarde, merle noir.	Non
	Prairie entretenue Raygrass, paquerette, pissenlit	-	Non
	Formation caducifoliée Epicéa, chêne sessile, saule marsault, sureau noir	Pouillot véloce*, mésange charbonnière*, merle noir	Non
	Tas de bois Ronce, sureau noir, ortie	Pie barvarde, pigeon ramier, lézard vivipare*, tircis, paon du jour	Non

* : Espèce protégée (Régulation française)

Enjeux liés aux milieux naturels sur le site de l'OAP n°4 : Extrait de l'évaluation environnementale du PLU approuvé en 2017 (Incidences du projet sur le réseau Natura 2000, page 187).

LES ZONES HUMIDES

Rappel de l'analyse des incidences de l'OAP sur les zones humides : extraits de l'évaluation environnementale du PLU approuvé en 2017



OAP n°4 : PLU approuvé en 2017

Pour rappel, l'évaluation environnementale du PLU approuvé en 2017, précise que :

- « une délimitation précise de l'emprise de zone humide (critère flore et pédologique de l'arrêté du 24/06/2008 modifié) sera à réaliser pour permettre l'urbanisation de la zone. » Cette obligation était rappelée dans l'OAP du PLU approuvé en 2017.

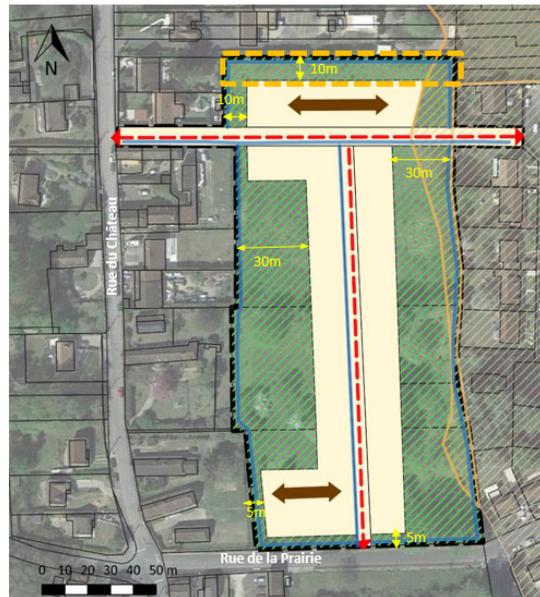
- « Sur cette OAP, la partie centrale sera aménagée en espace vert perméable, ce qui permet de réduire l'impact potentiel sur la végétation humide ».

► Incidences de la modification de l'OAP sur les zones humides

Le projet de modification reconduit et renforce les mesures de réduction énumérées plus haut en ménageant deux espaces de pleine-terre à l'est et à l'ouest de l'opération et notamment au droit des patchs de végétation observés et de la zone inondable couverte par le PPR. L'objectif de cette modification est notamment de réduire la superficie consacrée à l'aménagement des voies de desserte (une voie Est-Ouest permettant de se raccorder aux voies existantes et une seule voie Nord-Sud centrale contre deux de le PLU en vigueur).

Par ailleurs, l'OAP reconduit l'obligation d'étude zone humide selon les termes de l'arrêté du 24/06/2008 modifié, inscrite dans l'OAP en vigueur. Il appartient donc au pétitionnaire de réaliser les études nécessaires et de prendre les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation qui s'imposent, le cas échéant.

Ainsi, la modification de l'OAP n°4 n'aura pas d'incidences notables sur les milieux humides. Le projet de modification du PLU n'aura pas d'incidences notables sur les zones humides.

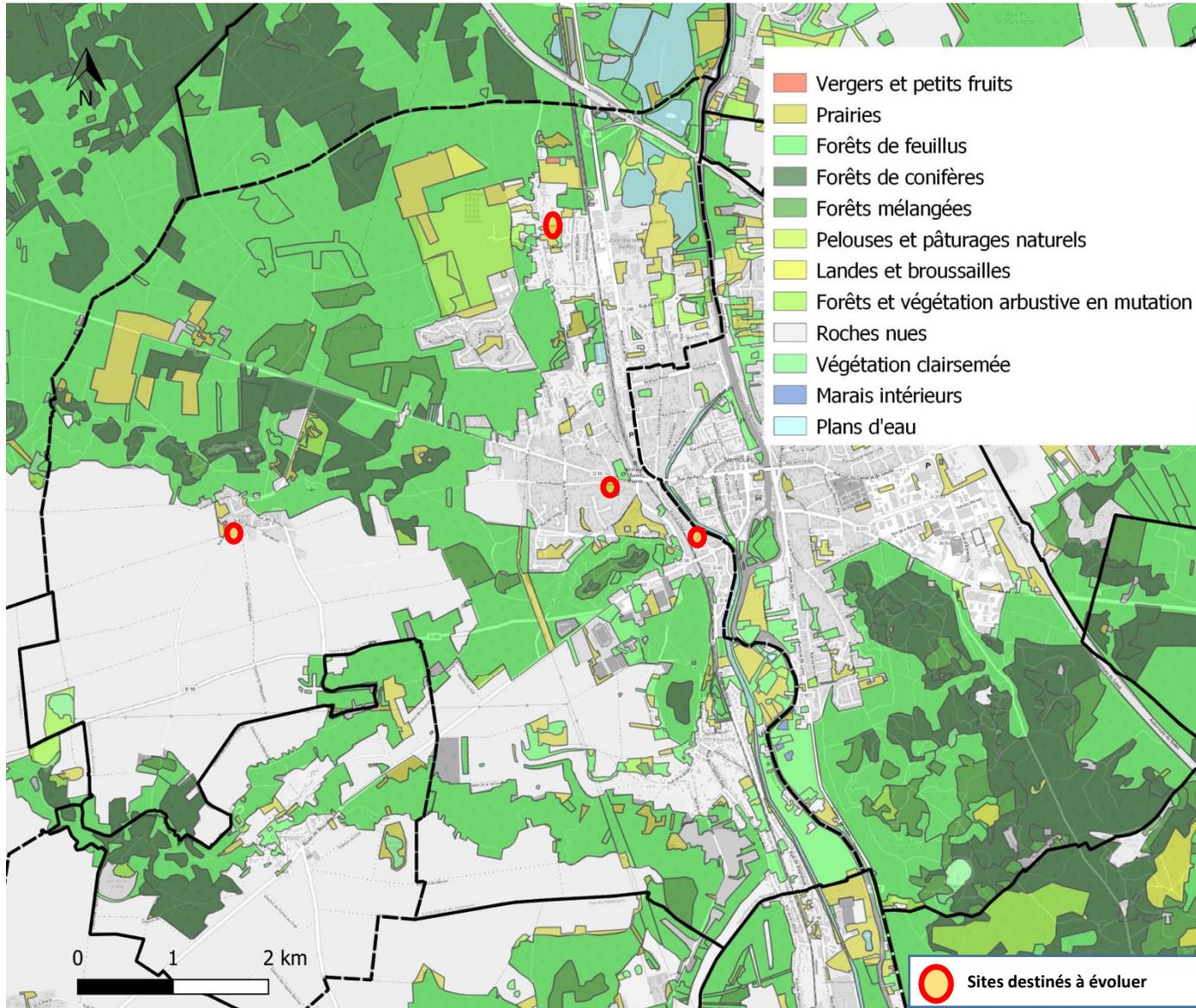


Orientations (tracés et emplacements de principe)

- Périmètre de l'OAP
- Les bâtiments seront orientés de manière à maximiser les apports solaires et réduire les déperditions d'énergie en favorisant, par exemple, les orientations Nord /Sud ou les façades aveugles orientées vers le Nord.
- Principe d'accès et de desserte interne : zone de rencontre (piétons, cycles, automobiles) limitée à 20 km/h.
- Principes de noues paysagères
- Espaces dédiés à l'accueil de l'habitat et des voies de desserte et des aires de stationnement associées, sur une surface d'environ 1ha, pour une densité minimal de 35 logements/ha.
- Espaces de pleine terre plantés d'essences locales et variées, formant une mosaïque de haies, d'arbres et d'espaces ouverts, sur une superficie globale de 1 ha au minimum : les épaisseurs reportées sur le schéma ont une valeur indicative. Elles peuvent être ajustées selon la configuration du projet, en respectant toutefois les limites du PPRI, de la zone humide et les règles d'implantation inscrites dans le règlement écrit. Au Nord-est du secteur, une étude de délimitation précise de l'emprise de zone humide (critère flore et pédologique de l'arrêté du 24/06/2008 modifié) sera à réaliser pour permettre l'urbanisation de la zone.
- Merlon paysager végétalisé
- Limite du PPRI

OAP n°4 : projet de modification n°1 du PLU

LES MILIEUX NATURELS



Ecomos 2008 – Source IAU IDF

Selon l'ECOMOS (2008) de l'IAU, les milieux naturels de la commune sont essentiellement constitués par des forêts mélangées et de feuillus. Au nord de la commune se trouvent des grandes pelouses, des pâturages naturels, et des prairies.

Le renforcement des protections des espaces verts au sein du tissu bâti prévu dans le cadre de la présente modification est susceptible d'avoir une incidence positive sur les milieux naturels.

LA RESSOURCE EN EAU

Hydrographie

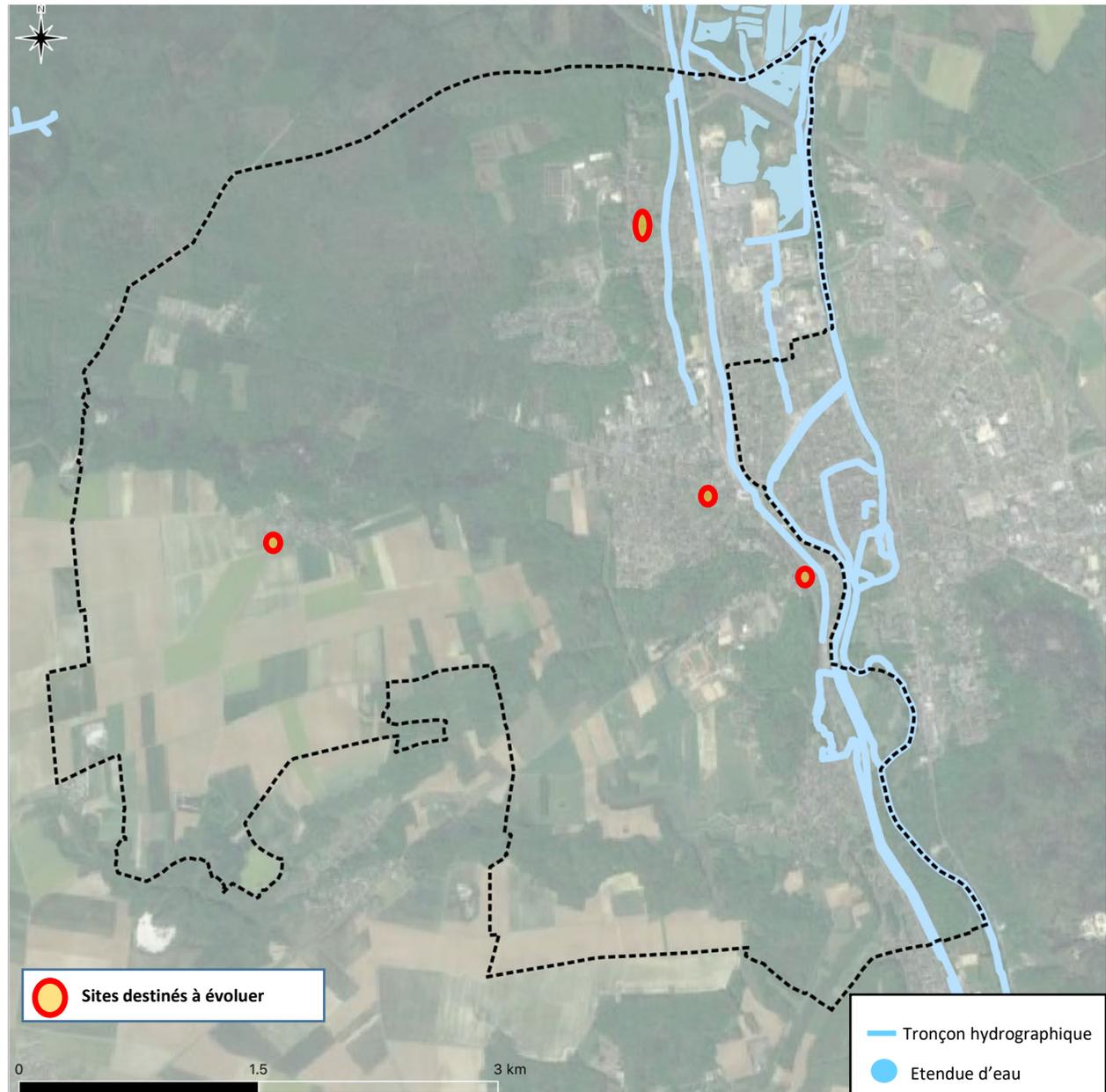
Un réseau hydrographique important traverse l'Est du territoire : il est constitué de la rivière Loing et de son canal, ainsi que de plusieurs zones humides le long du Loing qui présentent une forte valeur écologique.

La masse d'eau concernant le territoire d'étude est le Loing du confluent de la Clery (exclu) au confluent de la Seine (exclu) (FRHR88A).

L'état de la rivière à la station de Bagneaux-sur-Loing, située à environ 1,3 km en amont du territoire communal de Saint-Pierre, indique un bon état écologique en 2017 et un état physico-chimique, très bon à médiocre en ce qui concerne les nutriments (orthophosphates, phosphore, nitrites, notamment). (Source : DRIEE).

L'objectif de bon état chimique sans ubiquistes défini par le SDAGE 2022 – 2027 est atteint depuis 2015, il est reporté à 2033 pour le bon état chimique avec ubiquistes (Benzo(a)pyrène), tandis que l'objectif de bon état écologique est maintenu à 2021.

Le projet de modification du PLU n'est pas susceptible d'avoir d'incidences notables sur le réseau hydrographique et la qualité des eaux.



LA RESSOURCE EN EAU

Quantité et qualité des eaux destinées à la consommation humaine

ZRE Nappe de Beauce

Sources : Rapport de présentation du PLU approuvé en 2017

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

Captages

Cinq captages d'eau existent sur la commune : « l'île des Doyers », « ZAC de Montavioit » et un autre captage géré par le SIAEP de Saint-Pierre-lès-Nemours, le captage de « Chaintreauville » et le captage de « La Joie » gérés par Eau de Paris. Ces captages sont protégés par un arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique qui instaure des servitudes à respecter (voir annexe servitudes). Les eaux issues des captages sont traitées par l'usine de Traitement de l'Eau potable Fontaines qui alimente la commune de Saint-Pierre-lès-Nemours.

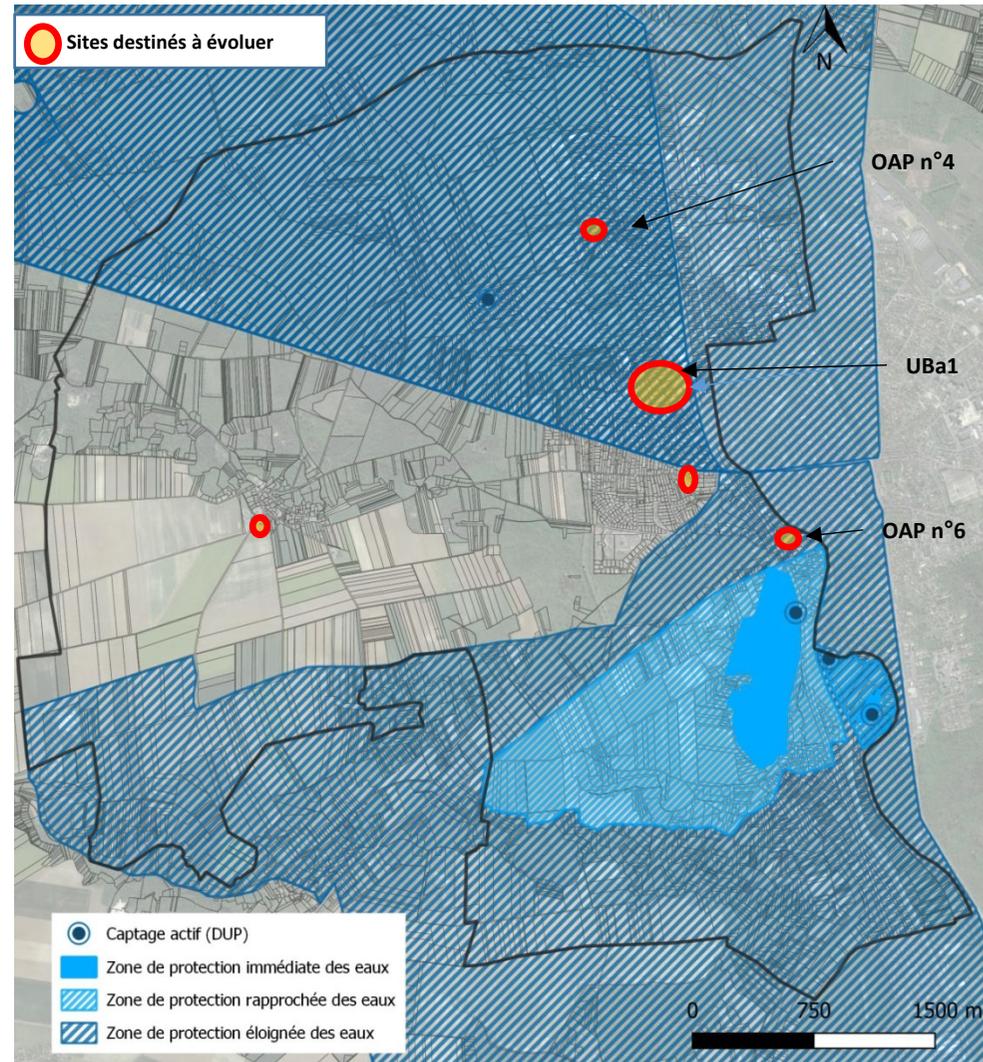
Note : 2 captages abandonnés sont également présents sur la commune de Saint-Pierre, à Puisselet et sur l'île des Doyers. L'ARS indique ne pas avoir connaissance de leur comblement et rappelle la nécessité de prendre toutes les précautions nécessaires afin d'éviter tout risque de pollution des sols, des eaux superficielles et souterraines.

Compléments à l'analyse des incidences potentielles du projet :

L'OAP n°4 et l'OAP n°6, situées au droit des périmètres de protection éloignée des captages d'eau potable « Le Montavioit » et « Chaintreauville » sont exclusivement destinées à l'accueil de logements et les ouvrages en sous-sol y sont interdits.

Le secteur UBa1 est quant à lui créé pour autoriser des activités commerciales et artisanales dans la perspective de la reconversion des anciens services techniques, et dans un secteur concentrant déjà des équipements et des activités, à la jonction de la zone résidentielle UBA et les zones d'activités UXa et Uxb.

L'évaluation environnementale du PLU approuvé en 2017 précise que «la destination du sol au niveau des périmètres de protection ne sera pas modifiée, ce qui permet de protéger ces captages. » (« impacts potentiels sur la ressource en eau », page 218) . C'est également le cas dans le cadre du présent projet de modification. Par ailleurs, comme exposé page 46 de la présente notice, le règlement écrit de cette nouvelle zone conditionne les activités futures à l'absence de nuisances potentielles aux qualités des eaux souterraines. Ainsi, toute activité polluante susceptible de porter atteinte à la qualité de la ressource en eau pourra se voir interdite.



Captage d'eau potable et périmètre de protection - Sources : ARS IDF - 2020.

Le projet de modification n'est pas susceptible d'avoir d'incidences quantitatives ou qualitatives sur les eaux destinées à la consommation humaine.

LA RESSOURCE EN EAU

Réseaux d'eau potable et d'assainissement

Sources : Rapport de présentation du PLU approuvé en 2017

Eau potable :

La Commune de Saint-Pierre-lès-Nemours est alimentée en eau destinée à la consommation humaine par l'usine d'Unité de traitement ST PIERRE BAGNEAUX DARVAUL dont la gestion est assurée par le Syndicat d'assainissement et d'eau potable (SIAEP) et déléguée à la SAUR.

L'installation est capable de délivrer jusqu'à 605 m³/heure d'eau traitée correspondant au débit journalier maximum basé sur un horizon de 20 ans. L'usine étant modulable, elle pourrait encore, après aménagements, délivrer 170 m³/heure supplémentaires et dans un but de mutualisation des moyens et d'intérêt général les communes environnantes peuvent aussi en bénéficier.

Assainissement:

Le service de l'assainissement géré Service de l'Assainissement SYNDICAT INTERCOMMUNAL D'ASSAINISSEMENT ET D'EAU POTABLE DE NEMOURS SAINTPIERRE (groupe SAUR).

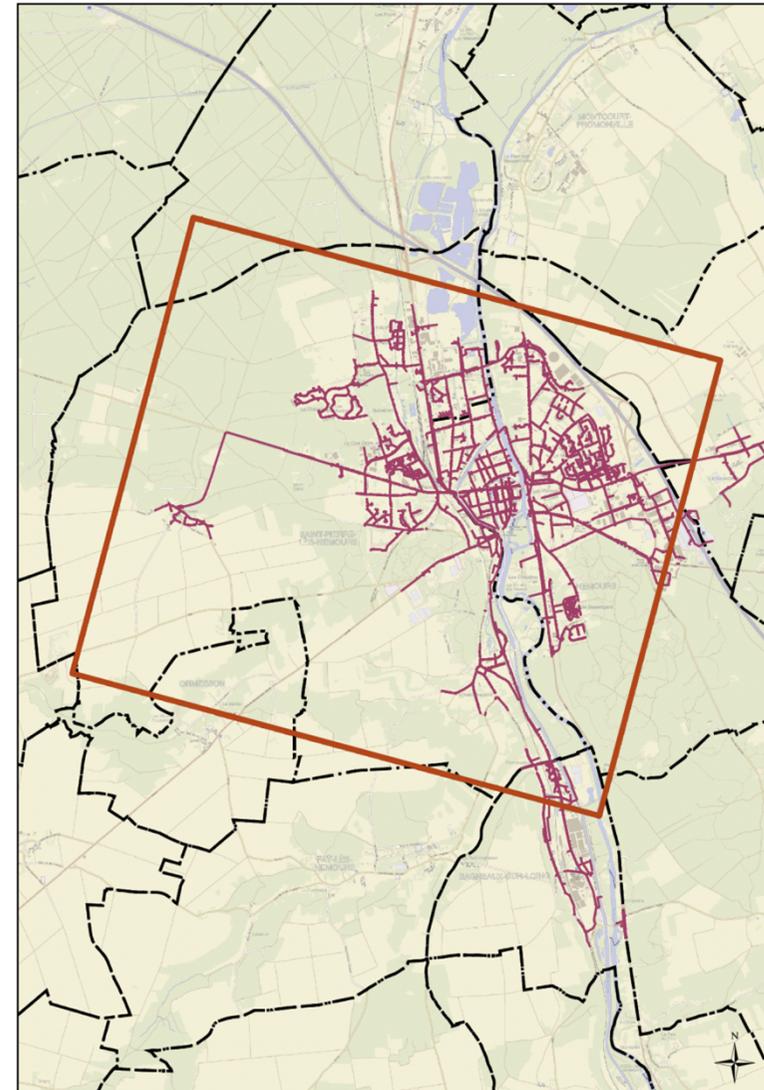
L'assainissement collectif est géré en affermage et rassemble les communes de Nemours, Saint-Pierre-lès-Nemours, Bagneaux, Darvault et Poligny. Les compétences de la SIAEP concernent l'étude, la construction, le financement et l'exploitation des ouvrages du service de collecte, transfert et traitement des eaux usées et des sous-produits d'épuration. Egalement le curage des réseaux eaux pluviales et l'évacuation des sous-produits moyennant participation financière de communes.

L'assainissement non-collectif quant à lui est géré en régie avec une prestation de service. La SIAEP se charge du contrôle des installations d'assainissement non-collectif. Le type d'adhésion est direct et ne se fait pas via un EPCI ou est seulement desservie.

La quasi-totalité des zones urbaines saint-pierroises sont raccordées au réseau d'assainissement collectif. Seules quelques constructions de Chaintreauville sont en Assainissement Non Collectif (ANC) en raison d'impossibilités techniques dues notamment au relief. Ce dernier induit par ailleurs des risques de pollution des eaux de ruissellement.

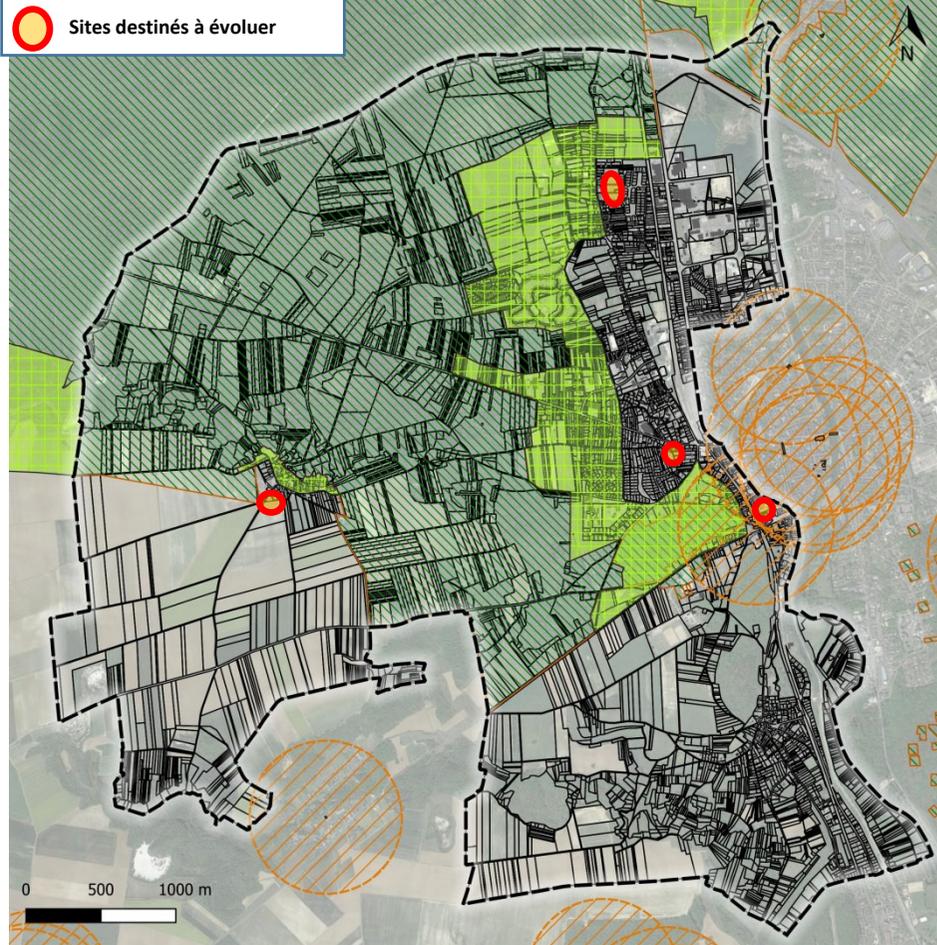
Les effluents sont traités et rejetés par la STEP de Nemours mise en service en 2010, d'une capacité de 35 000 EH.

La capacité des réseaux d'eau potable et d'assainissement est suffisante pour répondre aux besoins actuels et futurs. Le projet de modification n'est pas susceptible d'avoir d'incidences notables sur la ressource en eau.



Extrait du plan du réseau d'assainissement- Sources : SIAEP - 2015.

LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE



Source : atlas des patrimoines - 2022

Les sites classés et inscrits

Saint-Pierre-lès-Nemours possède trois sites classés et un site inscrit :

- La forêt domaniale et bois de la Commanderie, forêt domaniale de Larchant, bois de la Justice et leurs abords – Site classé le 22/03/2000.
- Les rochers du Clos Jolinois – Site classé le 18/08/1928
- Les Rochers Gréau – Site classé le 20/08/1932
- Le bois de la Commanderie, bois de la Justice et leurs abords – Site inscrit le 12/01/1966

La commune compte également un monument historique bénéficiant d'un périmètre de protection de 500 mètres. Il s'agit de l'Eglise Saint Pierre Saint Paul, qui a été inscrite à l'inventaire le 14/04/1926.

Elle est enfin partiellement couverte par plusieurs périmètres de protection de monuments historiques implantés sur les communes voisines :

- Périmètre de protection de 500 mètres de l'Hospice, inscrit le 14/04/1926, sur la commune de Nemours
- Périmètre de protection de 500 mètres de la porte d'entrée dite de Monsieur et de l'ancienne chapelle seigneuriale du Château, inscrites le 14/04/1926, classés le 10/02/1977, sur la commune de Nemours
- Périmètre de protection de 500 mètres de la façade sur rue d'un immeuble, 7 rue du Château, inscrite le 14/04/1926, sur la commune de Nemours
- Périmètre de protection de 500 mètres de l'église de Nemours, inscrite le 10/02/1977, sur la commune de Nemours
- Périmètre de protection de 500 mètres de l'Eglise de Fromonville, inscrite le 28/05/1926, sur la commune de Montcourt-Fromonville
- Périmètre de protection de 500 mètres de l'église d'Ormesson, inscrite le 14/04/1926, sur la commune d'Ormesson.

Le projet de modification du PLU n'est pas susceptible d'avoir d'incidences notables sur les sites classés ou inscrits. L'OAP n°6 est concernée par plusieurs périmètre de protection de 500 mètres aux abords des monuments historiques, mais ne présente aucune covisibilité avec ces derniers. Les OAP n°4 et n°7 sont respectivement situées à proximité du site inscrit et du site classé protégeant le bois de la Commanderie : elles intègrent des prescriptions garantissant l'insertion paysagère des futurs aménagements. Le projet prévoit par ailleurs la protection des bâtiments d'intérêt patrimonial, des murs de clôture, des alignements d'arbres et des coeurs d'îlots et fond de jardins au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Il est susceptible d'avoir des incidences positives sur le patrimoine et le paysage.

RISQUES ET NUISANCES

Le bruit aux abords des infrastructures de transports terrestres

Les nuisances sonores sont essentiellement liées aux trafics routiers et ferroviaires. Elles sont plus importantes au sein des zones urbaines de la commune et aux abords des grandes infrastructures. Il convient donc que la modification du PLU prenne en compte ces éléments dans le cadre de ses futurs projets d'aménagement. Les voies suivantes sont identifiées comme sources de nuisance :

- L'A6 (catégorie 1)
- La voie ferrée (catégorie 2)
- La RD 607 (catégorie 3)

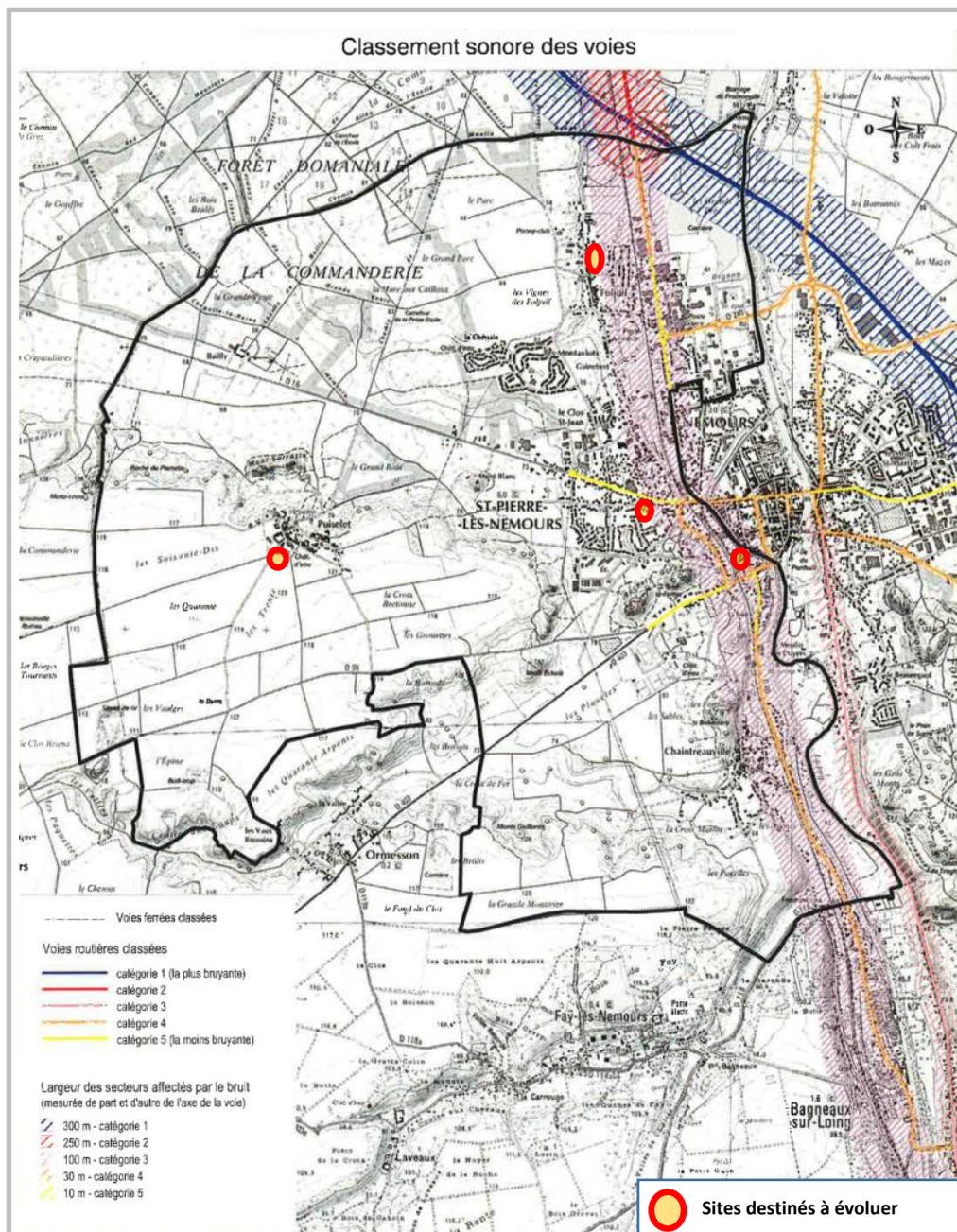
Le classement sonore des transports terrestres constitue, dans ce cadre, un dispositif réglementaire préventif qui se traduit par la classification du réseau de transport terrestre en tronçons. Il concerne le réseau routier et le réseau SNCF. Des secteurs dits « affectés par le bruit », sont déterminés de part et d'autre des infrastructures classées ; leur profondeur varie de 10 à 300m selon la catégorie sonore. Ainsi, l'Autoroute A6 est classée en catégorie 1 (catégorie la plus bruyante) mais sa zone de nuisances de 300m ne concerne qu'une surface restreinte de la commune. Les nuisances dues à la voie ferrée et la RD 607 se superposent et concernent une grande partie du tissu urbain saint-pierrois.

Les OAP n°4, 5 et 6 sont situées dans un secteur de 250 m affecté par le bruit de la voie ferrée qui est maintenue en catégorie 2 par l'arrêté préfectoral du 8 juillet 2022 . D'après l'arrêté du 30 mai 1996 modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013, les niveaux sonores de référence pour les lignes ferroviaires conventionnelles de catégorie 2 sont les suivants :

NIVEAU SONORE DE RÉFÉRENCE LAeq (6 h-22 h) en dB(A)	NIVEAU SONORE DE RÉFÉRENCE LAeq (22 h-6 h) en dB(A)	CATÉGORIE	LARGEUR MAXIMALE DES SECTEURS affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
79 < L ≤ 84	74 < L ≤ 79	2	d = 250 m

Ainsi, ces arrêtés définissent des prescriptions d'isolation acoustiques renforcées applicables aux bâtiments d'habitation de manière à ce que les niveaux de bruit résiduels intérieurs n'y dépassent pas les 45 dB.

Ces arrêtés sont ajoutés aux annexes du PLU (pièce 6.8) dans le cadre de la présente modification et un rappel à ces réglementations est inscrit dans le règlement écrit et les OAP portant sur les secteurs concernés pour une meilleure information des pétitionnaires.

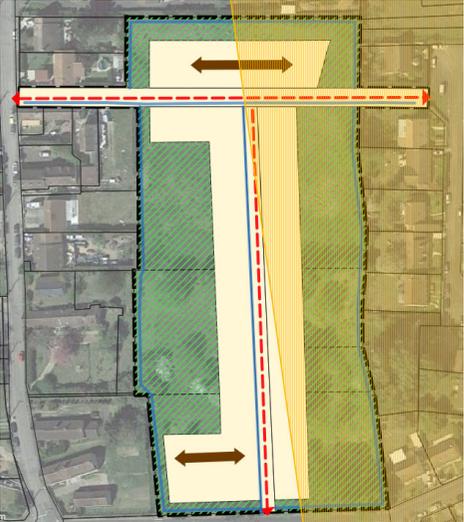


Carte des axes classés pour nuisance sonore - Source :Rapport de présentation du PLU approuvé en 2017.

RISQUES ET NUISANCES

Le bruit aux abords des infrastructures de transports terrestres (suite)

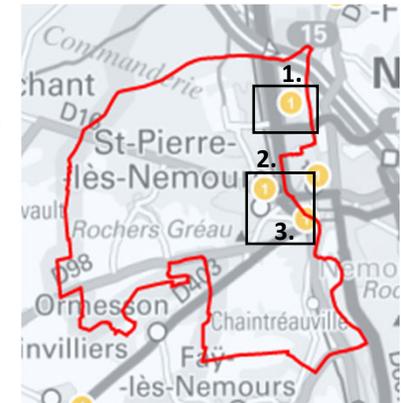
Par ailleurs, les OAP concernées intègrent des prescriptions visant à réduire l'impact des pollutions sonores induites par la voie ferrée :

OAP n°4	OAP n°5	OAP n°6
 <p data-bbox="107 1027 517 1059"> Secteur affecté par le bruit (voie ferrée) </p>	 <p data-bbox="1016 507 1229 560"> Secteur affecté par le bruit (RD16) </p> <p data-bbox="1016 587 1229 639"> Secteur affecté par le bruit (voie ferrée) </p>	 <p data-bbox="1816 507 2051 560"> Secteur affecté par le bruit (voie ferrée) </p>
<ul style="list-style-type: none"> - La partie Est du secteur est majoritairement préservée en espace vert inconstructible. - Une orientation rappelle la réglementation applicable dans le secteur constructible situé en limite de la bande affectée par le bruit et limite le nombre d'ouvertures des façades orientées vers l'Est. Il s'agira de favoriser ici les orientations Nord / Sud. 	<ul style="list-style-type: none"> - Aucune construction nouvelle n'est possible dans le secteur affecté par le bruit de la RD 16. - Une orientation rappelle la réglementation acoustique applicable, et incite à limiter le nombre d'ouvertures des façades orientées vers l'Est, ainsi qu'à privilégier l'orientation à l'Ouest des pièces de repos. Il s'agira de favoriser ici les orientations Nord / Sud. 	<ul style="list-style-type: none"> - Une orientation rappelle la réglementation acoustique applicable, limite le nombre d'ouvertures des façades orientées vers l'Ouest ainsi que l'implantation Ouest des pièces de repos. - Au Nord, il s'agira de conserver ou restituer l'implantation du bâtiment existant dont le pignon est orienté à l'Est.

RISQUES ET NUISANCES

Pollution des sols :

L'article L.125-6 du code de l'environnement prévoit que l'État élabore, au regard des informations dont il dispose, des secteurs d'information sur les sols, qui comprennent les terrains, où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et la mise en place de mesures de gestion de la pollution, afin de préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques ainsi que l'environnement. Sur un terrain répertorié sur un SIS, le maître d'ouvrage fournit dans le dossier de demande de permis de construire ou d'aménager une attestation, réalisée par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués ou équivalent. Cette attestation garantit la réalisation d'une étude de sol ainsi que la prise en compte des préconisations de cette étude pour assurer la compatibilité entre l'état des sols et l'usage futur du site dans la conception du projet d'aménagement. Ainsi, les risques de pollution et de transferts de pollution seront systématiquement gérés sur les terrains situés sur des SIS. L'arrêté préfectoral n°2021-54/DCSE/BPE/IC du 22 octobre 2021 a instauré trois secteurs d'information des sols sur la commune :



1. La carrière OLIVO, identifiant 77SIS108478: ancienne carrière de sables et graviers dont le remblaiement litigieux a fait l'objet d'études révélant notamment la présence d'hydrocarbures. Le dernier suivi de la qualité des eaux datant de 2007 ne met pas en valeur de dépassement des valeurs de constat d'impact pour un usage sensible.



2. L'établissement Félix PIARD, identifiant 77SIS108605: ancienne installation classée pour l'environnement soumise à autorisation, ayant exercé des opérations spécifiques de traitement de métaux, et dont les activités ont cessé en 2014. Le diagnostic réalisé sur le secteur a révélé des spots de pollution sur le site, notamment à certains métaux lourds. Selon la conclusion du bureau mandaté pour l'analyse de la qualité des sols, l'emprise est globalement neutre au titre de la pollution des sols. Certains spots de pollution méritent une attention particulière. Selon le rapport de l'inspection des installations classées, il semblerait que le site de soit pas débarrassé de tous ses déchets. Des investigations supplémentaires sont nécessaires pour l'usage futur du site. L'aménagement du site est donc conditionné à la réalisation d'études complémentaires et à la complète dépollution des terrains. Un programme de 50 logements est en cours sur cette OAP. Le Permis de construire est en cours d'instruction. Ce projet prévoit une démolition des bâtiments existants ainsi qu'un diagnostic et une dépollution du sol. Le projet respecte par ailleurs les dispositions du PLU en vigueur et ne justifie donc plus la modification de l'OAP n°1.



3. Le Laboratoire VAR Pharmacie, identifiant 77SIS108601 : ancienne activité de fabrication de produits pharmaceutiques ayant cessé en 1998. Un diagnostic a été réalisé par un bureau d'études en septembre 2004, et a fait mention de l'ancienne citerne de camion non enterrée qui contenait de l'alcool, ainsi qu'une cuve de fuel installée au rez-de-chaussée du bâtiment principal. Ce diagnostic a été basé sur la recherche dans le sol d'éventuels spots de pollution à l'aide de 6 sondages. Les résultats d'analyse ont notamment montré la présence de plomb dont les taux mesurés sont légèrement supérieurs à la valeur de constat d'impact. Les taux mesurés de PCB ou d'hydrocarbures sont inférieurs aux valeurs limites. Des investigations supplémentaires sont nécessaires pour l'usage futur du site. L'aménagement du site est donc conditionné à la réalisation d'études complémentaires et à la complète dépollution des terrains.

L'OAP n°6 créée dans le cadre de la présente modification est concernée par le Secteur d'Information sur les sols 77SIS08601 (VAR Pharmacie). Le projet rappelle l'obligation de réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour la préservation de la sécurité, de la santé publique et de l'environnement : l'aménagement du site est ainsi conditionné à la complète dépollution des terrains. Cette obligation est rappelée dans l'OAP. Par ailleurs, les trois Secteurs d'Information sur les Sols sont ajoutés aux annexes du PLU (pièce 6.9. Secteurs d'Information sur les Sols).

► Les fiches détaillées de ces trois SIS sont présentées en annexe 6.9 du PLU modifié.

RISQUES ET NUISANCES

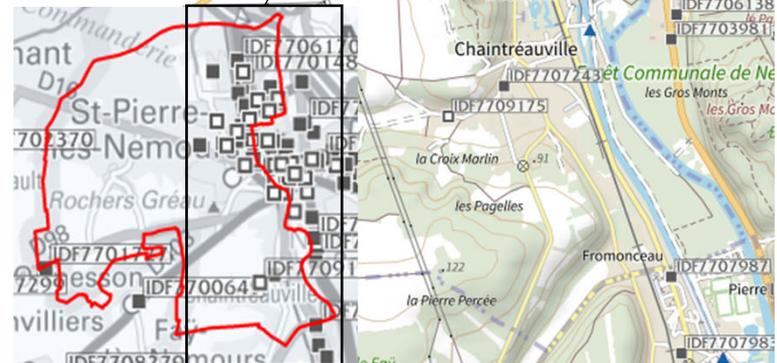
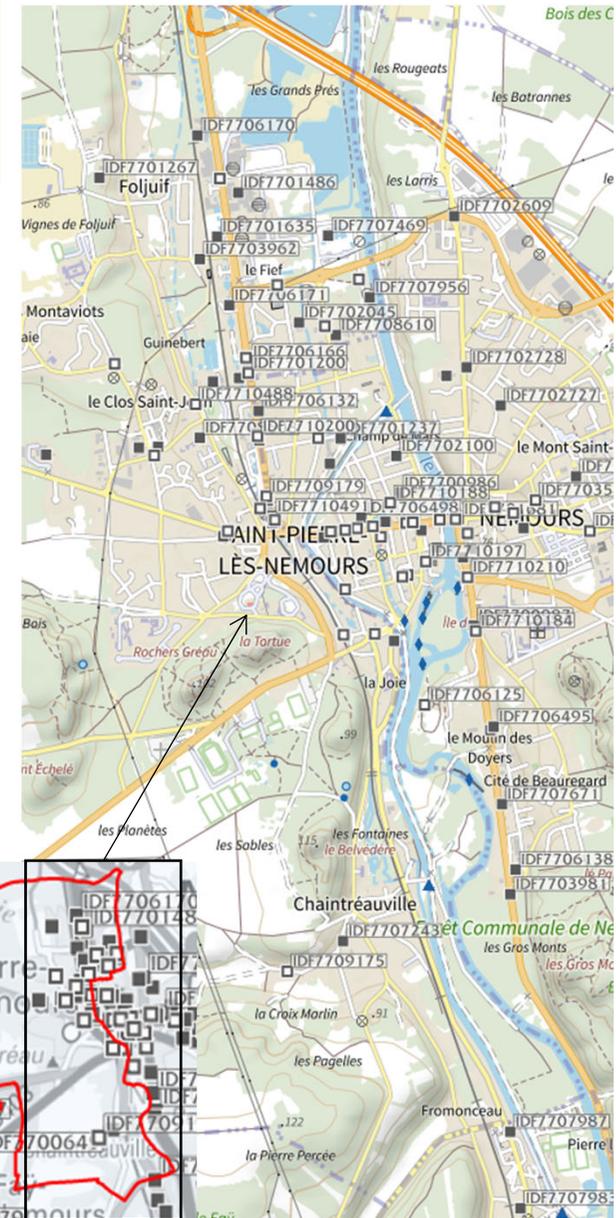
Anciens sites industriels

Il existe 63 sites répertoriés sur la base de données Casias (Carte des anciens sites industriels et activités de service), dont 35 sont réputés encore en activité :

Aucun site destiné à évoluer dans le cadre de la présente modification n'est concerné par la présence d'un ancien site industriel (BASIAS).

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Code activité	Etat d'occupation
IDF7710490	Opel Garage Daunay, Ex. Garage Daunay	Garage		G45.21A	En activité
IDF7710491	RG Moto	Réparation et entretien de cycles et motos		G45.40Z	En activité
IDF7710492	ASM (SARL), Ex. Austral (SA), Ex. Ets Michel Pautrat	Garage, Ex. Métallerie		G45.21A,C25	En activité
IDF7710493	Theret	Garage		G45.21A	En activité
IDF7700430	Perez (Garage)	Garage	Carnot, 80 avenue	G45.20,G45.21B	Activité terminée
IDF7700575	Le Chanu (Robert et Patrick)	Travail des métaux	Carnot, 43 avenue	C25.6,G45.21A,C25.50A,C25.62B	En activité
IDF7700955	CATAB	Station-service	Carnot, 3 avenue	G47.30Z,V89.03Z	Activité terminée
IDF7701200	SOMETRA	Garage - Station-service	Carnot, 37 avenue	G45.21A,G47.30Z,G47.30Z	En activité
IDF7701267	Décharge	Décharge d'ordures diverses	carrière de Foljuif en cours de remblaiement	E38.41Z,E38.45Z,E38.11Z	Activité terminée

(Suite page suivante)



Carte des anciens sites industriels et activités de service - Source : Géorisques 2022

RISQUES ET NUISANCES

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Code activité	Etat d'occupation
IDF7701270	Docks de Blois (Société)	Station-service	Centre commercial du clos saint-Jean	V89.03Z,G45.21A	Activité terminée
IDF7701486	HENKEL France, Ex. SOLITAIRE PRODEF	Fabrication de produits d'entretien	Carnot, 128 avenue	C20.4,C20.16Z,E38.45Z,C25.61Z,C20.41Z,C20.41Z,C20.16Z,V89.03Z,V89.03Z	En activité
IDF7701635	Monopol, Ex. Michel Roux Durraffourt	Fabrication de peintures et vernis	Demie Lieue, Lieu-dit La	C20.30Z	En activité
IDF7702003	SIFRACO	Compagnie industrielle des Sables de Nemours	Prairie de Guinebert, lieu-dit	V89.03Z	En activité
IDF7702042	Piard (Etablissement Félix)	SAICAM (Articles Métalliques)	Larchant, 24 rue de	E37.00Z,C25.6,G45.21A,C25.61Z,C25.50A,G47.30Z,C25.61Z	En activité
IDF7702042	Piard (Etablissement Félix)	SAICAM (Articles Métalliques)	Larchant, 24 rue de	C25.61Z,C25.50A,C25.6,E37.00Z,C25.61Z,G45.21A,G47.30Z	En activité
IDF7702042	Piard (Etablissement Félix)	SAICAM (Articles Métalliques)	Larchant, 24 rue de	C25.61Z,C25.61Z,G45.21A,G47.30Z,C25.50A,C25.6,E37.00Z	En activité
IDF7702045	DUPAS (SA)	Casse automobiles	Moulin Rouge, 20 rue du	C25.6,C20.17Z,E38.31Z,E38.31Z	En activité
IDF7702045	DUPAS (SA)	Casse automobiles	Moulin Rouge, 20 rue du	C25.6,E38.31Z,C20.17Z,E38.31Z	En activité
IDF7702707	Saint Gobain Quartz, Ex. Quartz et silice	Verrerie industrielle	Carnot, 108 avenue	V89.03Z,C25,C20.16Z,C23.4,V89.03Z	En activité
IDF7703699	Compagnie Française de Raffinage	Dépôt d'hydrocarbures	Pointe, lieu-dit la	V89.03Z	Activité terminée
IDF7700430	Perez (Garage)	Garage	Carnot, 80 avenue	G45.20,G45.21B	Activité terminée
IDF7703962	BRILLET (Lucien)	Garage	Demie-lieue, lieu-dit la	G45.21A	En activité
IDF7704023	Protexsur (SA), ex. GRIESSER et Cie	Atelier de traitement de surfaces		C25.61Z,G45.21A	En activité
IDF7706166	BIENARRIVE (André)	Mécanique de précision	Carnot, avenue	G45	Activité terminée
IDF7706170	SHELL BERRE	Station-service	RN 7	G47.30Z	Activité terminée
IDF7706171	Malbert (Garage)	Garage	Carnot, 63 avenue	V89.03Z,G45.21A,G45.21B	En activité
IDF7706171	Malbert (Garage)	Garage	Carnot, 63 avenue	G45.21B,V89.03Z,G45.21A	En activité
IDF7707243	FLAMERY (A.)	Serrurerie générale	Vallée à Chaintréauville, 9 rue	G45.21A,C25.50A	Activité terminée
IDF7707285	POULALION (J.)	Garage de véhicules de transport	Dumesnil, 3 rue Robert	V89.03Z,G45.21A,E38.45Z,V89.03Z	Activité terminée
IDF7707455	COUDIERE (Etablissement)	Négociant en combustibles	Larchant, 15 rue de	G47.30Z,G47.30Z	Activité terminée
IDF7707469	GOLDPIC (Société)	Traitement des ordures ménagères	chemin des Prés, lieu-dit	E38.11Z	Activité terminée
IDF7707777	Chimique de la Route	Centrale d'enrobage		C23.51Z,C20.18Z,V89.03Z	Activité terminée
IDF7707920	DESBRUNS (Entreprise artisanale C.)	Serrurerie - Chaudronnerie - Tôlerie - Mécanique générale		C25.22Z,C25.50A,C25.62B	En activité
IDF7707930	Gagnard (Société René)	Fabrique d'engrais		C20.15Z	Activité terminée

RISQUES ET NUISANCES

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Code activité	Etat d'occupation
IDF7707956	Coopérative Agricole du Gâtinais	Coopérative agricole	Fontaines, lieu-dit les	A01.6	En activité
IDF7708604	Saint-Gobain Cristaux et Détecteurs, Ex. Electroquartz	Verrerie industrielle	Larchant, 104 rue de	V89.03Z	En activité
IDF7708604	Saint-Gobain Cristaux et Détecteurs, Ex. Electroquartz	Verrerie industrielle	Larchant, 104 rue de	V89.03Z	En activité
IDF7708608	SEZROUL (TRANSPORTS) (SA)	Transports routiers de marchandises interurbains	Foljuif, 31 rue de	H49.39	En activité
IDF7708610	VENET (SARL)	Traitement des métaux	Prés, 54 rue des	C25.6	En activité
IDF7709170	Gangnard (Ets)	Dépôt d'engrais		C20.15Z	Ne sait pas
IDF7709172	Cochin	Usine de produits pharmaceutiques		C21.10Z	Ne sait pas
IDF7709173	Société Industrielle de Fusion, Recherches et Application du Quartz (SIFRAQ) - Usine Guillon	Fabrication de matière siliceuse		D35.2	Ne sait pas
IDF7709174	Saponite (Sté)	Fabrication de savon et eau de javel		C20.41Z,C20.41Z	Ne sait pas
IDF7709175	Guillaume (Fabrique)	Fabrique d'engrais		C20.15Z	Ne sait pas
IDF7709176	Meriel et Cie	Atelier de soudure autogène		G45.21A	Ne sait pas
IDF7709177	Quartz et Silice (Usine de)			D35.2,D35.2	Ne sait pas
IDF7709178	Lethimonnier (Ets)	Station-service		G47.30Z,G47.30Z,V89.03Z	Ne sait pas
IDF7709179	Chopin Frères	Station-service		G47.30Z,G47.30Z	Ne sait pas
IDF7709181	Consommateurs de Pétrole (Les) (SA)	Station-service		G47.30Z	Ne sait pas
IDF7709182	Chotteaux	Station-service		G47.30Z	Ne sait pas
IDF7709183	SGHP	Dépôt d'hydrocarbures		G47.30Z	Ne sait pas
IDF7709185	Quartz et Silice (Sté)	Station-service		G47.30Z	Activité terminée
IDF7710478	Syndicat Intercommunal d'Assainissement (SIA)	Station d'épuration		E37.00Z	En activité
IDF7710479	SICTRM - Mairie de Château-Landon	Déchetterie		E38.11Z	En activité
IDF7710480	Mas-Var (Laboratoire)	Laboratoire pharmaceutique		C21.10Z	Activité terminée
IDF7710481	Coopérative Agricole de Puiseaux	Coopérative agricole		A01.6	En activité
IDF7710482	Coopérative agricole du Gâtinais	Coopérative agricole		A01.6	En activité
IDF7710483	POULALION (Ets)	Dépôt d'hydrocarbures		V89.03Z	En activité
IDF7710484	Champion (Magasin)	Station-service		G47.30Z	En activité
IDF7710485	Austral (SA)	Métallerie		C25	En activité
IDF7710486	Bobé (Société)	Optique - Fabrication et polissage du verre		C26.70Z	En activité
IDF7710487	Melchiori Imprimeur	Imprimerie		C18.1	En activité
IDF7710488	Jamet (Transports)	Transports		G47.30Z	En activité
IDF7710489	Profil Plus Vaysse, Ex; Pneu Services	Commerce d'équipements automobiles		G45.3,G45.21A	En activité

RISQUES ET NUISANCES

Les risques technologiques

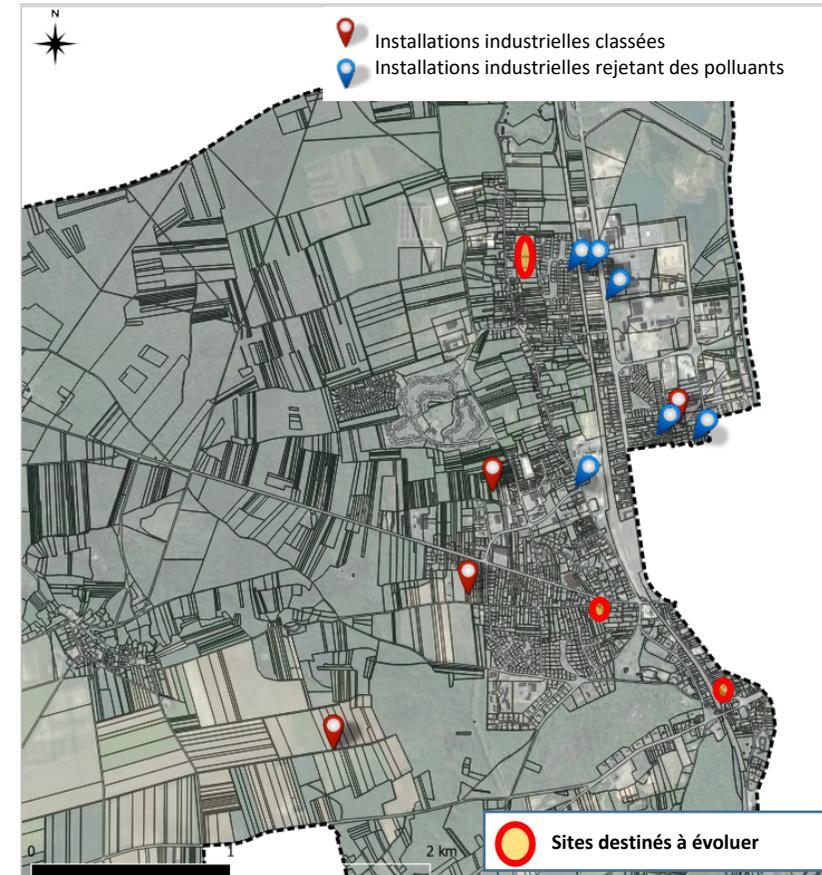
Installations classées :

13 ICPE Non Seveso sont présentes sur le territoire communal :

- Chambon : buanderie, laverie linge, blanchissement (en cessation d'activité)
- Dupas : stockage, dépollution, démontage, broyage de véhicules hors d'usage (métaux)
- Poulalion Joseph : dépôt de liquides inflammables (en cessation d'activité)
- Protexsur : fabrication de produits métalliques (métaux, plastiques, vernis, peinture, colle, toxiques)
- Revival : commerce de gros (déchetteries, équipements électriques, métaux, déchets dangereux et non dangereux)
- Saint-Gobain Weber France : production d'enduits et de mortiers (gaz et solides inflammables, produits minéraux non dangereux inertes, plastiques)
- Sibelco France : broyage / concassage de sable et graviers (produits minéraux non dangereux inertes)
- SICTRM de la vallée du Loing (collecte de déchets dangereux et non dangereux)
- Société chimique de la route (en cessation d'activité)
- Sopronem : industrie chimique (toxiques)
- Terres Bocage Gâtinais ex CAG : silo de stockage de céréales, toxiques
- Vallet Saunal : BTP-voirie (goudrons, asphalte, liquides inflammables) (en cessation d'activité)
- Varema recyclage : produits minéraux non dangereux inertes, métaux, déchets non dangereux

Les deux silos présents sur la commune (appartenant à la coopérative agricole Terres Bocage Gâtinais) sont de grande hauteur et nécessitent ainsi une distance de protection de 50m. De plus, ceux-ci présentent des risques pour les tiers, principalement des risques d'incendie et d'effondrement (dus à la présence importante de poussière et au contenu inflammable) qu'il est primordial de contrer en assurant une distance suffisamment conséquente afin de les éviter. Le règlement de la zone UXc du PLU approuvé en 2017 prévoit un périmètre de protection de 50 m.

Extrait du rapport de présentation



Carte des installations industrielles classées et des installations industrielles rejetant des polluants

Source : Géorisques – 30 03 2022

Le projet de modification ne prévoit pas d'accueillir d'activités susceptibles d'entraîner ce type de risque et n'entraînera pas d'augmentation de la population à ce type de risque.

RISQUES ET NUISANCES

Les risques naturels

La commune est répertoriée au Dossier Départemental des Risques Majeurs du département de Seine-et-Marne pour les risques suivants : risque d'inondation, retrait gonflement des argiles, feux de forêts, mouvement de terrain et transport de marchandises dangereuses.

- Feux de forêts

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

La commune de Saint-Pierre-lès-Nemours est concernée par l'arrêté Préfectoral n° 2019/DDT/SEPR/97, qui limite la faisabilité et l'utilisation de feu à proximité de la forêt de Fontainebleau.

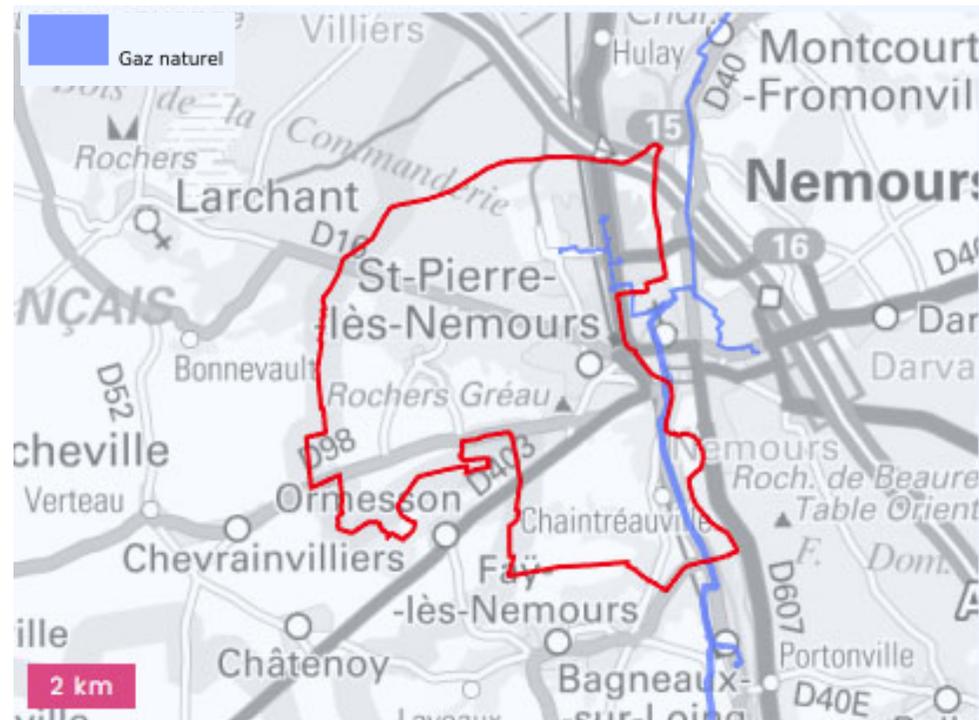
- Transport de marchandises dangereuses

Deux ouvrages de transport de gaz sont présents sur le territoire :

- La canalisation Château-Lando – Nemours (ø 150)
- La canalisation antenne poste de Saint-Pierre-lès-Nemours (ø 80)

Les prescriptions de GRT Gaz, gestionnaire du réseau, doivent être respectées. L'arrêté préfectoral du 3 novembre 2015 relatif à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures ou de produits valant servitude d'utilité publique est susceptible d'avoir une incidence sur des projets de construction situés à proximité et doit être pris en compte.

Aucun site destiné à évoluer dans le cadre de la présente modification n'est concerné. La présente modification n'est pas susceptible d'augmenter l'exposition de la population à ces risques.



Canalisation de matière dangereuses - Source : Géorisques – 30 03 2022

RISQUES ET NUISANCES

- L'aléa retrait-gonflement des argiles

La commune est concernée par des risques de retrait-gonflement des argiles (mouvements de terrain lents et continus dus à des variations de la quantité d'eau dans certains terrains argileux). La cartographie des aléas retrait-gonflement des argiles élaborée par le BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières) fait apparaître un aléa moyen autour du Loing, ainsi qu'à l'ouest du territoire. Le reste du territoire n'est pas concerné par cet aléa.

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

La présence de l'aléa retrait-gonflement des argiles n'exclut pas l'urbanisation des secteurs concernés. En application de l'article 68 de la loi ELAN du 23 novembre 2018, le décret du conseil d'Etat n°2019-495 du 22 mai 2019 a créé une section du Code de la construction et de l'habitation spécifiquement consacrée à la prévention des risques de mouvements de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Dans les zones d'aléa moyen ou fort, définies par l'arrêté du 22 juillet 2020 UO des 9 et 15 août 2020), le code de la construction (art. R.112-5 à R.112-9) prévoit que pour les actes de vente ou pour les contrats de construction conclus après le 1er janvier 2020 :

- En cas de vente d'un terrain non bâti constructible, une étude géotechnique préalable est fournie par le vendeur pour informer l'acquéreur de l'existence du risque de retrait gonflement des argiles.

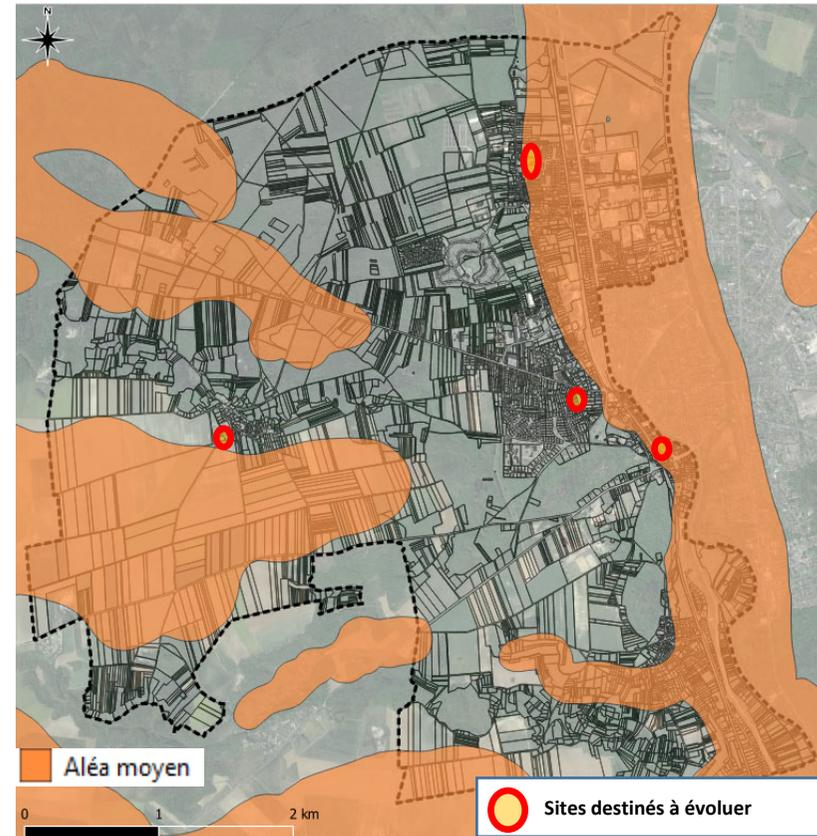
- Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le maître d'ouvrage transmet une étude géotechnique aux constructeurs de l'ouvrage. Lorsque cette étude n'est pas annexée au titre de propriété du terrain, il appartient au maître d'ouvrage de fournir lui-même une étude géotechnique préalable équivalente ou une étude géotechnique prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment.

Le contenu des études géotechniques à réaliser (étude préalable et/ou étude de conception) est défini par un autre arrêté du 22 juillet 2020. Pour ces travaux, le constructeur de l'ouvrage est tenu :

- Soit de suivre les recommandations de l'étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage ou que le constructeur fait réaliser par accord avec le maître d'ouvrage, qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment

- Soit de respecter des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire (arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols).

Si l'étude géotechnique indique l'absence de risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur n'est pas tenu par cette obligation.



Carte des risques de retrait-gonflement des argiles - Source : Géorisques - BRGM - 2019

La présente modification n'est pas susceptible d'augmenter l'exposition de la population à ce risque. Par ailleurs, la carte des aléas et la plaquette nationale détaillant la réglementation et les bonnes pratiques à appliquer, tenant compte des dispositions de la loi Elan, sont ajoutées aux annexes du règlement écrit pour une meilleure information des pétitionnaires.

RISQUES ET NUISANCES

- Risques d'inondation

La commune de Saint-Pierre-lès-Nemours est concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondation (P.P.R.I.) de la Vallée du Loing, approuvé par arrêté préfectoral le 03/08/2006.

L'aléa inondation est élevé le long du Loing et du Canal, en particulier au nord-est de la commune, au niveau du secteur Carnot et ses zones humides, et au sud-est au niveau de Chaintreauville, où prédominent les zones rouges et marron du PPRI. Notons de plus que suite à la crue de juin 2016, le niveau des plus hautes eaux connues (PHEC) est relevé de 40 cm par rapport au niveau indiqué par le PPRI, qui est la crue de 1910. Les constats de zones inondées en 2016 correspondent toutefois globalement aux zonages du PPRI.

6 arrêtés de catastrophe naturelle ont été pris sur la commune de Saint-Pierre, 5 sont liés aux inondations :

Arrêtés portant reconnaissance de catastrophes naturelles sur la commune

Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le Journal Officiel du
77PREF19990469	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Inondations et coulées de boue : 4

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le Journal Officiel du
77PREF20160749	28/05/2016	05/06/2016	08/06/2016	09/06/2016
77PREF19860020	17/06/1986	17/06/1986	25/08/1986	06/09/1986
77PREF19830628	08/04/1983	10/04/1983	16/05/1983	18/05/1983
77PREF20170568	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983

Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le Journal Officiel du
77PREF20190093	01/07/2018	31/12/2018	18/06/2019	17/07/2019

Source : Géorisques –2022



PPRI Vallée du Loing - Plan de zonage réglementaire- Source DDT 77

RISQUES ET NUISANCES

- Risques liés aux remontées de nappes

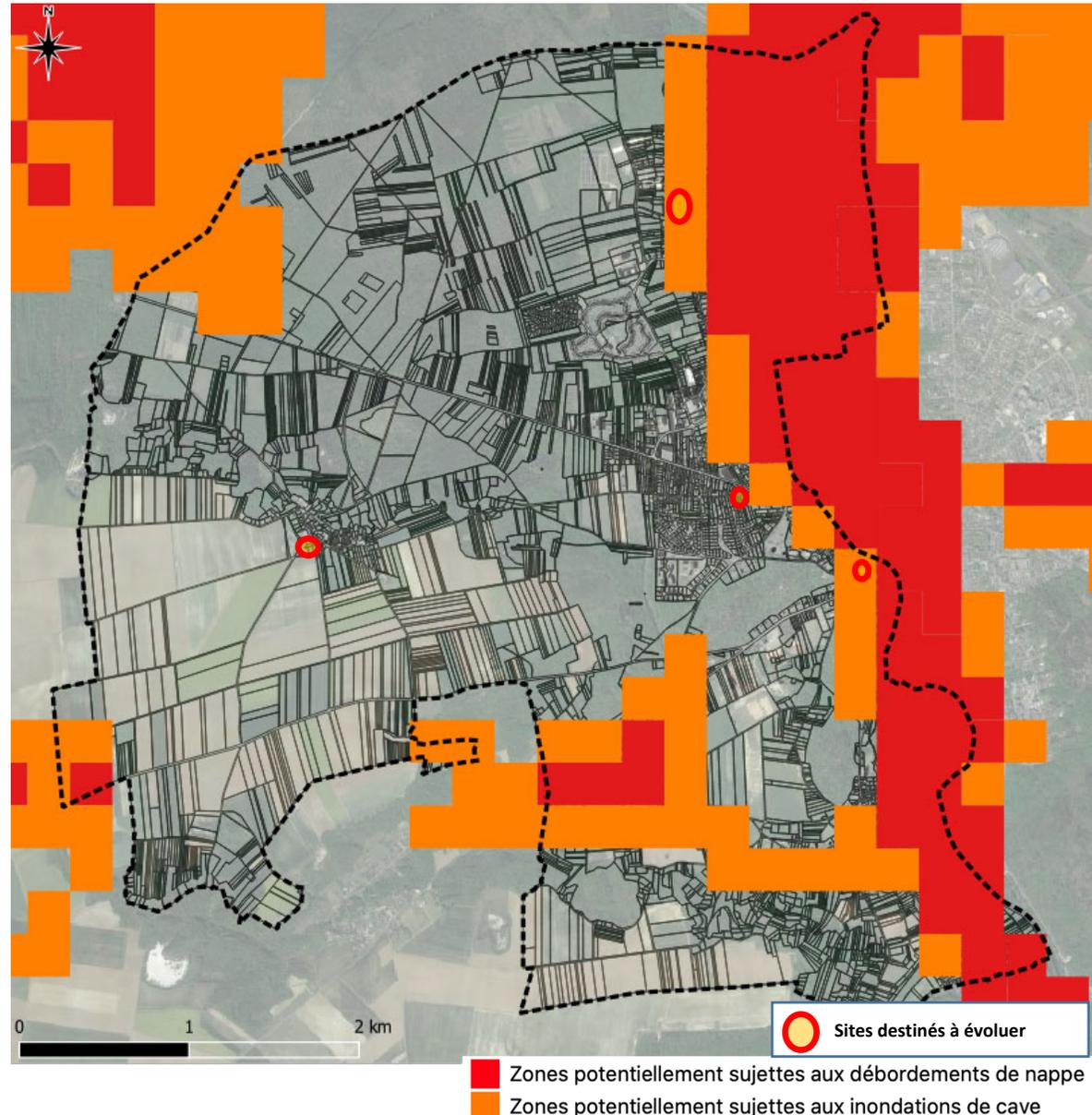
D'après le BRGM, la commune présente une sensibilité aux risques de remontée de cave et de nappe notamment à le long du Loing et du Canal du Loing. A l'est du territoire, l'aléa relatif au remontée de nappe recoupe le périmètre du PPRI.

Le BRGM précise que les cartographies mises à jour en 2018 ne sont pas exploitables à des échelles inférieures au 1/100 000e et ne permettent pas d'établir de limites précises entre les différentes classes de sensibilité au niveau communal. Il est recommandé de faire une étude pour préciser la nature de ce risque de remontée de nappe ou de cave et ainsi déterminer les dispositions réglementaires adaptées pour s'en prémunir.

La ville a été touchée par des inondations et coulées de boue en décembre 1982, avril 1983, juin 1986, décembre 1999 et mai 2016, reconnues catastrophes naturelles. Ces inondations étaient accompagnées de mouvements de terrain en 1999.

La topographie marquée au niveau des coteaux est également susceptible d'engendrer un risque d'inondation par ruissellement pluvial. Celui-ci est fonction de l'intensité des précipitations, de leur localisation et de l'état du réseau de collecte des eaux pluviales local.

Le parti d'aménagement des sites destinés à évoluer prend en compte le PPRI, au droit de l'OAP n°4 qui préserve sa frange Est, en zone jaune foncé, en espace vert inconstructible, et au droit de l'OAP n°6 en imposant un retrait dans sa partie Est, très partiellement concernée par la zone bleu clair. Les OAP n°4, 5 et 6 prennent en compte le risque de remontée de cave en interdisant l'aménagement de sous-sols afin de garantir l'absence d'exposition des nouvelles constructions à ce risque. Par ailleurs, les dispositions relatives à la protection des cœurs d'îlot favorise l'infiltration des eaux pluviales dans le tissu urbain. La présente modification n'est pas susceptible d'augmenter l'exposition de la population aux risques d'inondation.



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

RISQUES ET NUISANCES

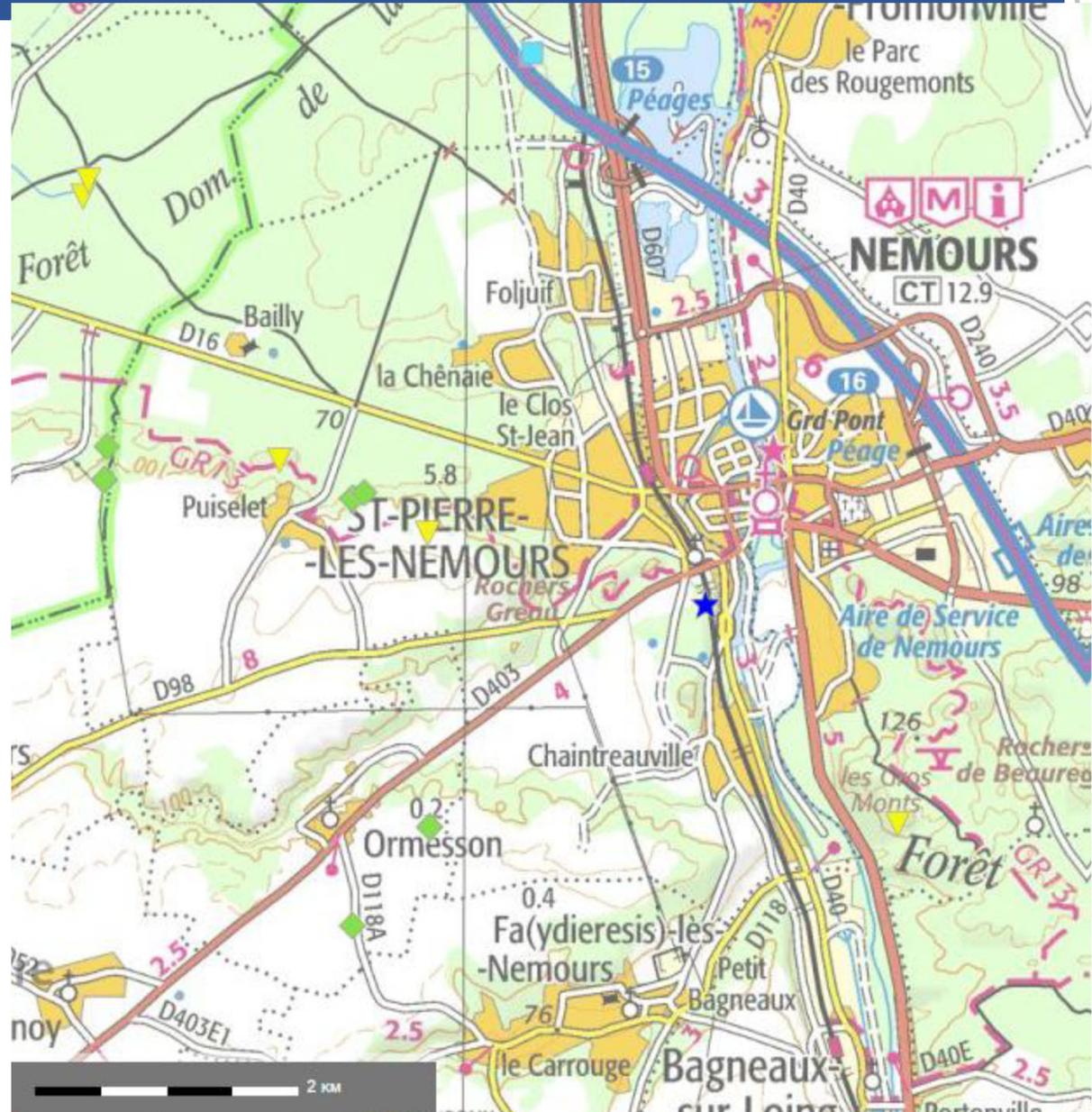
- Cavités souterraines et mouvements de terrains

Des cavités naturelles et issues de carrières sont présentes sur le territoire communal de Saint-Pierre en bordure Sud du massif forestier de Fontainebleau, dans des zones du PLU classées N ou A. Une cavité liée à un ouvrage civil est également présente le long de la voie ferrée, classée en zone N du PLU.

Aucun mouvement de terrain n'est recensé sur le territoire communal.

▼ Cavités souterraines abandonnées non minières

- Cave
- Carrière
- Naturelle
- Indéterminée
- Galerie
- Ouvrage Civil
- Ouvrage militaire
- Puits
- Souterrain



Aucun site destiné à évoluer dans le cadre de la présente modification n'est concerné. La présente modification n'est pas susceptible d'augmenter l'exposition de la population à ces risques.



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

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

Les principales incidences sur les milieux naturels et la biodiversité

Les modifications ne devraient pas avoir d'incidences négatives sur les milieux naturels protégés et la biodiversité. L'identification et la protection des cœurs d'îlots et des fonds de jardins au sein du tissu bâti contribue à y préserver les espaces de pleine terre et à limiter le ruissellement des eaux pluviales. Dans l'OAP n°4 programmée en extension de l'enveloppe urbanisée dans le PLU approuvé en 2017, les orientations visant à préserver le corridor des milieux calcaires ou les milieux humides à l'Est du ru de Foljuif sont reconduites et renforcées. Cette OAP conserve la même superficie d'espaces non constructibles, en espaces de pleine terre plantés d'essences locales et variées, et intègre un tramage support de continuités écologiques au sein des espaces bâtis.

Les principales incidences sur les paysages

Les modifications apportées sont en grande partie motivées par la volonté de renforcer les dispositions relatives à la protection des qualités patrimoniales et paysagères de la commune, au sein des noyaux anciens de Saint-Pierre, de Puisselet, de Chaintréauville, notamment. Cet objectif trouve sa traduction dans l'identification des éléments de paysage (bâti d'intérêt patrimonial, murs de clôture, alignement d'arbres, cœurs d'îlots et ensembles patrimoniaux..) et l'intégration des prescriptions relatives à leur protection. Le projet de modification n'aura pas d'incidences négatives sur le paysage.

Les principales incidences sur le milieu physique

Le sol et le sous-sol

Le projet de modification n'augmente pas le risque de pollution potentielle des sols. Les terrains couverts par l'OAP n°6 sont recensés comme Secteurs d'Information sur les Sols (SIS). Sur un terrain répertorié comme SIS, le maître d'ouvrage fournit dans le dossier de demande de permis de construire ou d'aménager une attestation, réalisée par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués ou équivalent. Cette attestation garantit la réalisation d'une étude de sol ainsi que la prise en compte des préconisations de cette étude pour assurer la compatibilité entre l'état des sols et l'usage futur du site dans la conception du projet d'aménagement. Ainsi, l'aménagement du site est conditionné à la bonne réalisation des études et mesures de dépollution nécessaires. Le projet de modification permet d'informer les pétitionnaires de l'existence de ces secteurs et la nécessité de mesures de gestion à mettre en œuvre.

L'eau

Le projet de modification n'augmente pas les besoins prévisibles en matière de consommation d'eau potable et d'assainissement. Ils pourront être satisfaits par les capacités du réseau de distribution existant. Dans la mesure où les rejets liés aux projets de développement seront pris en charge par le réseau collectif d'assainissement afin de respecter les normes en vigueur, le projet n'aura pas d'incidences négatives sur la qualité du milieu hydrographique superficiel. Par ailleurs, la préservation des cœurs d'îlots et fonds de jardins contribue à limiter le ruissellement. Par ailleurs, le projet de modification tient compte des périmètres de protection éloignée des captages d'eau potable en conditionnant l'autorisation des activités commerciales ou artisanales dans la zone UBa1 à l'absence de nuisances potentielles à la qualité des eaux souterraines, ainsi que du risque d'inondation par remontée de cave en interdisant les ouvrages en sous-sol dans les secteurs d'OAP modifiés ou créés.

Les déchets

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

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

Les principales incidences sur la santé humaine

L'air et la consommation d'énergie

Les objectifs démographiques poursuivis par la commune, en conformité avec les prescriptions du SDRIF et du SCoT Nemours-Gatinais, induisent un accroissement potentiel du parc de logements, susceptible d'entraîner une incidence sur la consommation d'énergie. Toutefois, la présente modification n'aura aucun impact sur ces objectifs.

L'environnement sonore

Le projet n'est pas susceptible d'entraîner une hausse des niveaux de bruits actuels à l'intérieur des zones résidentielles. Les constructions seront assujetties au respect de la réglementation en vigueur eu égard à l'exposition aux bruits routiers et ferroviaires. Le projet de modification intègre les informations liées à cette réglementation dans les OAP, dans le règlement écrit et dans les annexes du PLU. Les OAP situées dans des secteurs affectés par le bruit de la voie ferrée contiennent des prescriptions visant à réduire l'impact des nuisances potentielles au droit des bâtiments d'habitation.

Emissions lumineuses

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

Risques

Le projet prend en compte le PPRI et les risques d'inondation et permet d'actualiser l'information du public et des pétitionnaires sur les risques de retrait-gonflement des argiles et d'inondation par remontées de nappe. L'interdiction des ouvrages en sous-sols dans les secteurs d'OAP potentiellement concernés par un risque d'inondation par remontée de cave permet de ne pas augmenter l'exposition de la population à ce risque.

Tableau récapitulatif des enjeux sur les sites destinés à évoluer

	ZNIEFF	ENS	SRCE	Enveloppe d'alerte Zone Humide (DRIEE) – SAGE Nappe de Beauce	Natura2000, RNR, APB,...	Paysage, patrimoine	Captage d'eau potable	Risques – nuisances	Milieux naturels (source ECOMOS 2008), Cultures (RPG 2021)
OAP n°4	/	/	Corridor des milieux calcaire à fonctionnalité réduite	<ul style="list-style-type: none"> - Enveloppe d'alerte de classe B (DRIEE) - Pas d'enjeux identifiés par le SAGE Nappe de Beauce - Patches de végétation humide identifiés dans le EE du PLU approuvé en 2017 	/	- Proximité du site inscrit « Bois de la Commanderie, bois de la justice et leurs abords	Périmètre de protection éloignée	<ul style="list-style-type: none"> - Sonore : secteur de 250 m affecté par le bruit de la voie ferrée - Inondation : zone jaune foncé du PPRI en extrémité Est et remontée potentielle de cave - Argiles : aléa moyen 	Prairie
OAP n°5	/	/	/	/	/	/	/	<ul style="list-style-type: none"> - Sonore : secteur de 250 m affecté par le bruit de la voie ferrée - Inondation : zone jaune clair du PPRI en extrémité Est et remontée potentielle de cave 	/
OAP n°6	/	/	/	<ul style="list-style-type: none"> - Enveloppe d'alerte de classe B (DRIEE) - Zone urbaine dense, fortement imperméabilisée - Pas d'enjeux identifiés par le SAGE Nappe de Beauce 	/	Périmètre de protection de 500 mètres aux abords d'un monument historique	Périmètre de protection éloignée	<ul style="list-style-type: none"> - Sonore : secteur de 250 m affecté par le bruit de la voie ferrée - Inondation : zone jaune clair du PPRI en extrémité Est et remontée potentielle de cave - Argiles : aléa moyen - Pollution des sols : Secteur d'Information sur les Sols 	/
OAP n°7	/	/	/	/	/	Proximité du site classé « Forêt domaniale et bois de la Commanderie, forêt domaniale de Larchant, bois de la Justice et leurs abords »	/	/	/
UBa1	/	/	/	/	/	/	Périmètre de protection éloignée	/	/

Tableau récapitulatif des incidences environnementales sur les sites destinés à évoluer

Incidences	Mesures d'évitement ou de réduction	Impacts résiduels
Modification de l'OAP n°4 Aménagement d'un programme d'au moins 35 logements sur 1ha (densité de 35 logements/ha) de prairie, inscrit au PLU approuvé en 2017 : ajustements des orientations d'aménagement.	SRCE / Corridor des milieux calcaire à fonctionnalité réduite : reconduite et renforcement des mesures de réduction inscrites dans le PLU en vigueur (maintien du merlon paysager au nord, préservation de deux espaces verts de pleine terre reliant le verger au Sud à l'espace agricole au Nord-Est, orientations liées aux plantations.), cf pages 52 et 53.	Sans objet
	Zone humide potentielle : reconduite et renforcement des mesures d'évitement inscrites dans le PLU en vigueur (rappel de l'obligation d'étude et préservation de la frange Est en pleine terre), cf pages 61 et 62.	Sans objet
	Périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable : vocation exclusivement résidentielle et interdiction des ouvrages en sous-sols, cf page 65.	Sans objet
	Nuisances sonores liées au bruit de la voie ferrée : rappel de la réglementation en vigueur dans l'OAP et dans le règlement écrit, orientations liées à l'implantation et à l'orientation du bâti visant à réduire l'exposition des habitations, cf pages 68 et 69.	Sans objet
	Risque d'inondation : préservation en espace de pleine terre de la frange Est couverte par la zone jaune foncé du PPRI et interdiction des ouvrages en sous-sol, cf page 78.	Sans objet
	Retrait – gonflement des argiles : rappel de la réglementation en vigueur et des bonnes pratiques dans le règlement écrit, cf page 76.	Sans objet
	Proximité du site inscrit : prise en compte des objectifs d'insertion paysagère dans l'OAP.	
Création de l'OAP n°5 Aménagement d'un programme de 20 à 30 logements sur 6000m².	Nuisances sonores liées au bruit de la voie ferrée : rappel de la réglementation en vigueur dans l'OAP et dans le règlement écrit, orientations liées à l'implantation et à l'orientation du bâti visant à réduire l'exposition des habitations, cf pages 68 et 69.	Sans objet
	Risque d'inondation (remontée de cave) : interdiction des ouvrages en sous-sol, cf page 78.	Sans objet
Création de l'OAP n°6 Aménagement d'un programme de 15 à 19 logements sur 3500m².	Zone humide potentielle : à l'échelle du site, la superficie des terrains actuellement non imperméabilisés représente moins de 1000m². L'OAP intègre une orientation visant à préserver la majeure partie de l'espace vert existant. Le règlement limite l'emprise au sol des constructions à 60% de la superficie de l'unité foncière (3500m² environ) et impose un minimum de 20% de pleine terre. Le projet est donc réalisable sur les surfaces déjà imperméabilisées et n'est pas susceptible de relever de la rubrique 3.3.1.0 du code de l'environnement. Cf page 60.	Sans objet
	Périmètre de protection Monument Historique : absence de covisibilité, cf page 67.	Sans objet
	Périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable : vocation exclusivement résidentielle et interdiction des sous-sols, cf page 65.	Sans objet
	Nuisances sonores liées au bruit de la voie ferrée : rappel de la réglementation en vigueur dans l'OAP et dans le règlement écrit, orientations liées à l'implantation et à l'orientation du bâti visant à réduire l'exposition des habitations, cf pages 68 et 69.	Sans objet
	Risque d'inondation (remontée de cave) : interdiction des ouvrages en sous-sol, cf page 78.	Sans objet
	Retrait – gonflement des argiles : rappel de la réglementation en vigueur et des bonnes pratiques dans le règlement écrit, cf page 76.	Sans objet
	Pollution des Sols : rappel des obligations applicables dans les Secteurs d'Information sur les Sols (études et mesures de dépollution) dans l'OAP et présentation des SIS en annexe 6.9 du PLU, cf page 70.	Sans objet
Création de l'OAP n°7 Aménagement d'un programme de 3 logements maximum sur 3000m².	Proximité du site classé : prise en compte des objectifs d'insertion paysagère motivant la création de l'OAP n°7	Sans objet
Création du secteur UBa1 Accueil d'activités commerciales et artisanales compatibles avec la vocation à dominante résidentielle de la zone.	Périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable : le règlement écrit conditionne l'autorisation d'activités commerciales et artisanales à l'absence de nuisances potentielles aux qualités des eaux souterraines, cf page 65.	Sans objet



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