

PERTHES EN GATINAIS

SEINE ET MARNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

1.1. RAPPORT DE PRESENTATION

MAIRIE DE PERTHES EN GATINAIS

77930 PERTHES EN GATINAIS

Tel : 01 60 66 10 23

Fax : 01 60 66 02 09

Urbanisme

Paysage

Architecture

AGENCE RIVIERE - LETELLIER

52, rue Saint Georges 75009 PARIS

tél : 01 42 45 38 62 - fax : 01 42 45 38 63 - e-mail : rivlet@wanadoo.fr



SOMMAIRE

PRESENTATION	5
<hr/>	
Avant propos	6
A/ Situation générale	9
B/ Aperçu historique	13
C/ Cadre juridique et institutionnel	15
I DIAGNOSTIC	35
<hr/>	
I – 1. Evolution sociodémographique	36
I – 2. Evolution du parc de logement	41
<i>Bilan de la consommation des zones urbanisables</i>	43
I – 3. Equipements	44
I – 4. Activités et emplois	57
<i>Situation actuelle</i>	57
<i>Perspectives d'évolution : les activités</i>	61
II ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	63
<hr/>	
II – 1. Caractère général de l'environnement naturel	65
II – 1.1. Relief	65
II – 1.2. Contexte géologique	67
II – 1.3. Hydrologie	67
II – 1.4. Hydrogéologie	68
II – 1.5. Faune et flore	69

II – 2. Caractère général des paysages	77
<i>II – 2.1. Les éléments du paysage</i>	77
<i>II – 2.2. Les entités du paysage</i>	77
<i>II – 2.3. Les micro paysages</i>	79
<i>II – 2.4. La palette végétale de la commune</i>	81
<i>II – 2.5. Les enjeux du paysage naturel</i>	81
II – 3. Caractère général de l’environnement bâti	82
<i>II – 3.1. Les entités formant le milieu bâti</i>	82
<i>II – 3.2. Le paysage bâti</i>	82
II – 4. Éléments remarquables du patrimoine bâti	85

III ANALYSE DE LA CONSOMMATION D’ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS DEPUIS 1990 90

CONSTATS ET ENJEUX DU DIAGNOSTIC ET DE L’ETAT INITIAL DE L’ENVIRONNEMENT 93

IV DISPOSITIONS DU P.L.U. METTANT EN ŒUVRE LES ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET D’URBANISME 98

IV - 1. Explication des choix retenus pour établir le P.A.D.D.	99
<i>IV – 1.1. Les orientations générales</i>	99
IV - 2. Explication des choix retenus pour établir l’orientation d’aménagement	102
<i>IV – 2.1. Orientation d’aménagement « Le Chemin des Mariniers »</i>	102
<i>IV – 2.2. Orientation d’aménagement « Le cœur d’îlot »</i>	102
<i>IV – 2.3. Orientation d’aménagement « Le cœur de village »</i>	102
<i>IV – 2.4. Orientation d’aménagement « Le parc d’activités »</i>	103
IV - 3. Explication des choix retenus pour établir la délimitation des zones et le règlement	105
<i>IV-3.1. La délimitation des zones</i>	105
<i>IV-3.2 Le règlement</i>	108
<i>IV-3.2.1 La zone urbaine</i>	108
<i>IV-3.2.2 La zone à urbaniser</i>	117
<i>IV-3.2.3 La zone agricole</i>	123

<i>IV-3.2.4 La zone naturelle et forestière</i>	126
<i>IV-3.2.5 Les espaces boisés classés</i>	130
<i>IV-3.2.6. Les emplacements réservés</i>	131
<i>IV-3.2.7. Les éléments de paysage</i>	133

IV - 4. Superficies des zones, évaluation des réceptivités, échéancier	138
---	------------

V INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR

V-1. Les incidences et les mesures de préservation et de mise en valeur sur les paysages et les milieux naturels	153
---	------------

V-2. Les incidences et les mesures de préservation et de mise en valeur sur les paysages et les milieux naturels	154
---	------------

V-3. Les incidences et les mesures de préservation sur l'environnement socio-économique	159
--	------------

V-4. Les incidences et les mesures de préservation sur les milieux urbains et leurs abords	160
---	------------

ANNEXES

Dispositions pour la protection du captage d'eau dont la procédure de déclaration d'utilité publique est en cours	162
--	------------

PRESENTATION

Avant propos

PERTHES est le nom officiel de la commune.

C'est en 1882 que la commune prend le nom de PERTHES EN GATINAIS pour se distinguer des autres communes portant le même nom en France.

Le nom de PERTHES EN GATINAIS présente l'avantage de situer le territoire communal par rapport à une entité géographique plus vaste et qui participe à son identité.

C'est pourquoi il a été choisi dans le présent Plan Local d'Urbanisme de continuer à employer le nom de PERTHES EN GATINAIS.

La révision du P. O. S. (Plan d'Occupation des Sols) pour élaborer le P.L.U. (Plan Local d'Urbanisme) concerne la totalité du territoire de la commune de PERTHES EN GATINAIS (Seine et Marne) lequel s'étend sur 1225.32 hectares et accueillait en 2008 (recensement INSEE population légale) 2131 habitants.

La planification du processus de développement urbain de la commune a donné lieu à :

- Une élaboration du Plan d'Occupation des sols approuvée le 9 août 1982,
- Une révision approuvée le 11 octobre 1993,
- Une modification approuvée le 11 mai 1998,
- Une modification approuvée le 11 mai 1999,
- Une modification approuvée le 8 février 2002,
- Une modification approuvée le 26 septembre 2008.

Les dispositions du P.O.S approuvé le 11 octobre 1993 visaient à :

- Maîtriser la croissance à un rythme semblable à celui enregistré durant la période d'application du précédent POS. C'est à dire une croissance ne dépassant pas 1.5% par an, qui conduirait à une population d'environ 2000 habitants en 2002.
- Renforcer le rôle de pôle attractif qu'est Perthes en Gâtinais par une amélioration et un développement des équipements publics :
 - . Réseaux d'eau et d'assainissement,
 - . Création d'un collège.
- Favoriser le développement des entreprises existantes et l'implantation de nouvelles activités.
- Rééquilibrer le bourg à partir du centre ville, en renforçant celui-ci et en réorganisant l'urbanisation au sud-est : habitat et équipements, notamment d'équipements sportif et scolaires, dont le futur collège.

La mise en révision totale du P.O.S. et l'élaboration du P.L.U. ont été prescrites le 26 septembre 2008 par délibération du conseil municipal.

Les objectifs de la commune, exposés dans la délibération, motivant l'élaboration du P.L.U. sont :

« de doter la commune de Perthes d'un document de planification de l'urbanisme communal compatible avec les documents d'urbanisme d'ordre supérieur, remplaçant le plan d'occupation des sols actuel par un plan local d'urbanisme et exprimant le projet d'aménagement et de développement durable de notre collectivité à l'horizon de 10 à 15 ans. »

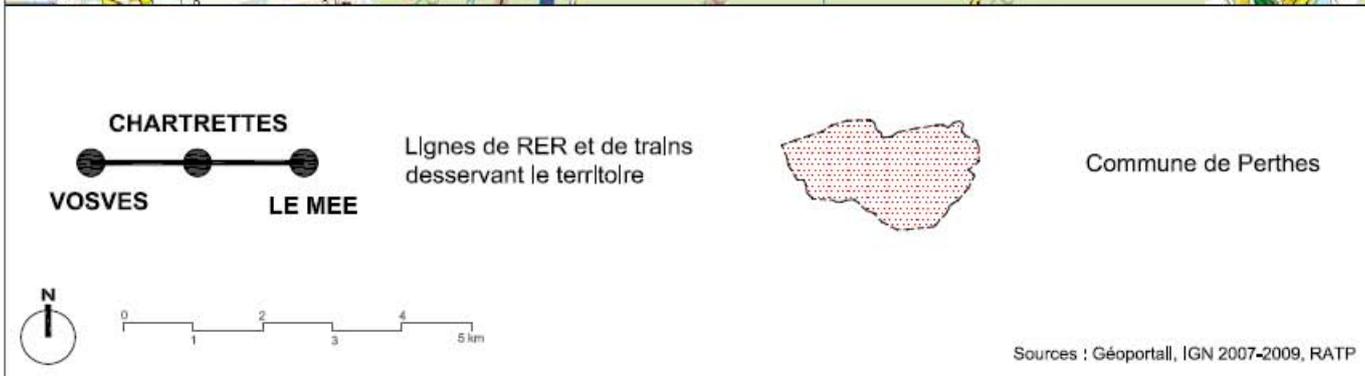
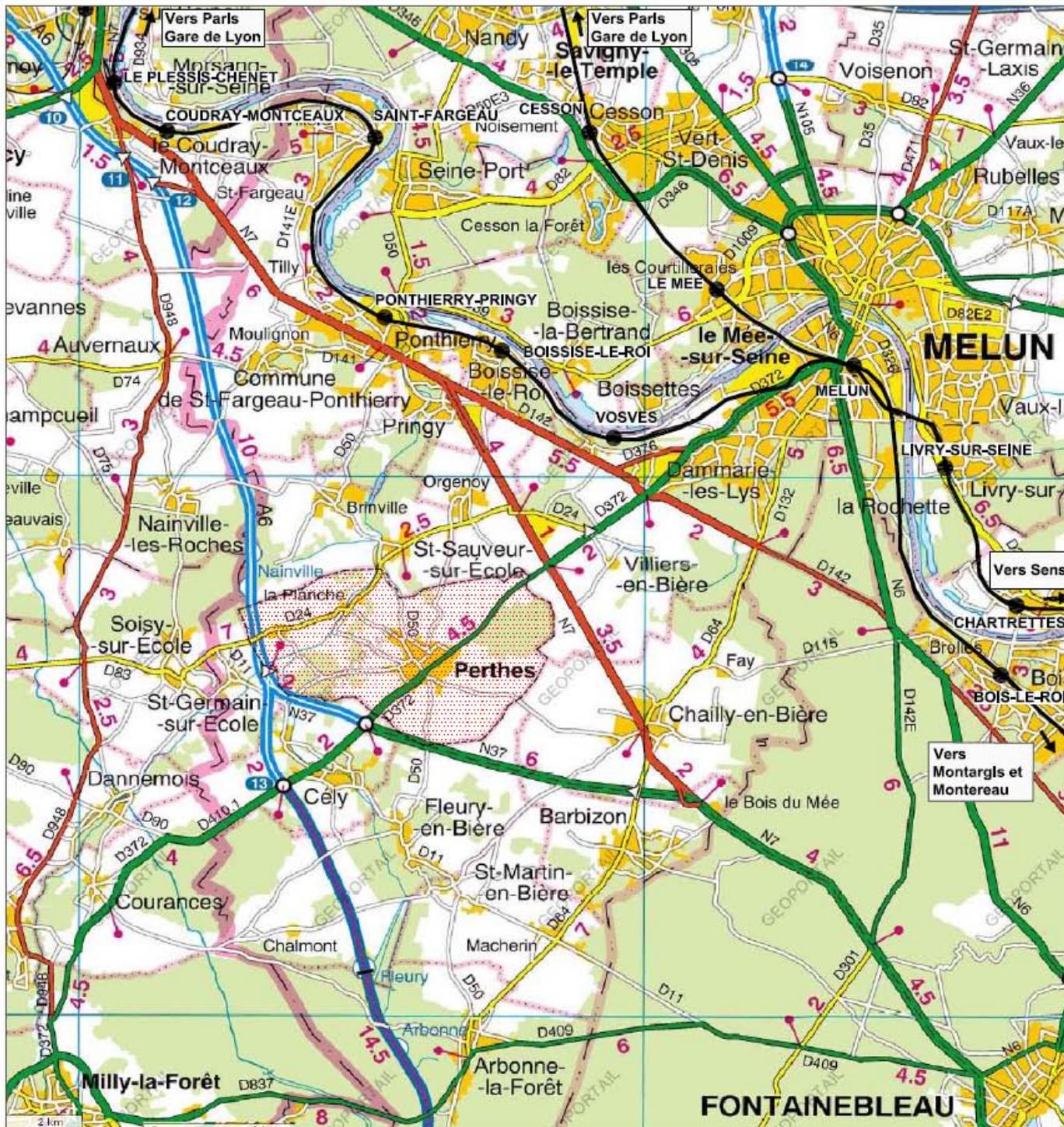
Depuis l'approbation de la révision du P.O.S. en 1993, ont été élaborés des documents d'urbanisme supra communaux avec lesquels le document d'urbanisme (le Plan d'Occupation des Sols ou le Plan Local d'Urbanisme) de la commune doit être compatible. Il s'agit :

- de la nouvelle Charte du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français approuvée en 2011
- du schéma directeur d'Ile de France (approuvé en 1994 et actuellement en cours de révision)

On notera que l'élaboration du Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) de Fontainebleau a été prescrite le 26 janvier 2009.

D'une manière générale ces documents ont pour objectifs notamment de recentrer le développement urbain autour de pôles bien desservis en transport en commun, bénéficiant de la proximité de services, de commerces et d'équipements et en conséquence de limiter le développement sur les communes rurales. Dans le même temps les communes rurales doivent également intégrer dans la réflexion sur le devenir de leur territoire, la notion de développement durable : cela répond à la nécessité de limiter les déplacements source du réchauffement climatique, de limiter l'étalement urbain diminuant d'autant les espaces agricoles et les espaces naturels, de diminuer le coût des équipements pour la collectivité ...

C'est pourquoi, afin de maîtriser le développement communal et élaborer un projet d'aménagement tenant compte à la fois des documents supra communaux avec lesquels il doit être compatible et les nouvelles aspirations tournées vers le développement durable, la nécessité d'une révision s'est imposée.



SITUATION

COMMUNE DE PERTHES-EN-GÂTINAIS

PLAN LOCAL D'URBANISME

RIVLET 2009

A/ Situation générale

Située à 10 km au sud-ouest de Melun, à 12 km au nord-ouest de Fontainebleau et à 55 km au sud-est de Paris. La commune de Perthes-en-Gâtinais, chef-lieu du canton appartient à l'arrondissement de Melun.

Outre le bourg de Perthes, elle compte deux hameaux : La Planche et Le Monceau.

Les communes limitrophes sont :

- Au nord, les communes de Saint-Sauveur-sur-Ecole et de Boissise-le-roi,
- Au nord-est, la commune de Villiers-en-Bière,
- A l'est, la commune de Chailly-en-Bière,
- Au sud, les communes de Fleury en Bière et de Cely en Bière,
- A l'ouest, la commune de Saint-Germain-sur-Ecole.

Perthes-en-Gâtinais est desservie par l'autoroute A6 qui passe en limite ouest du territoire communal.

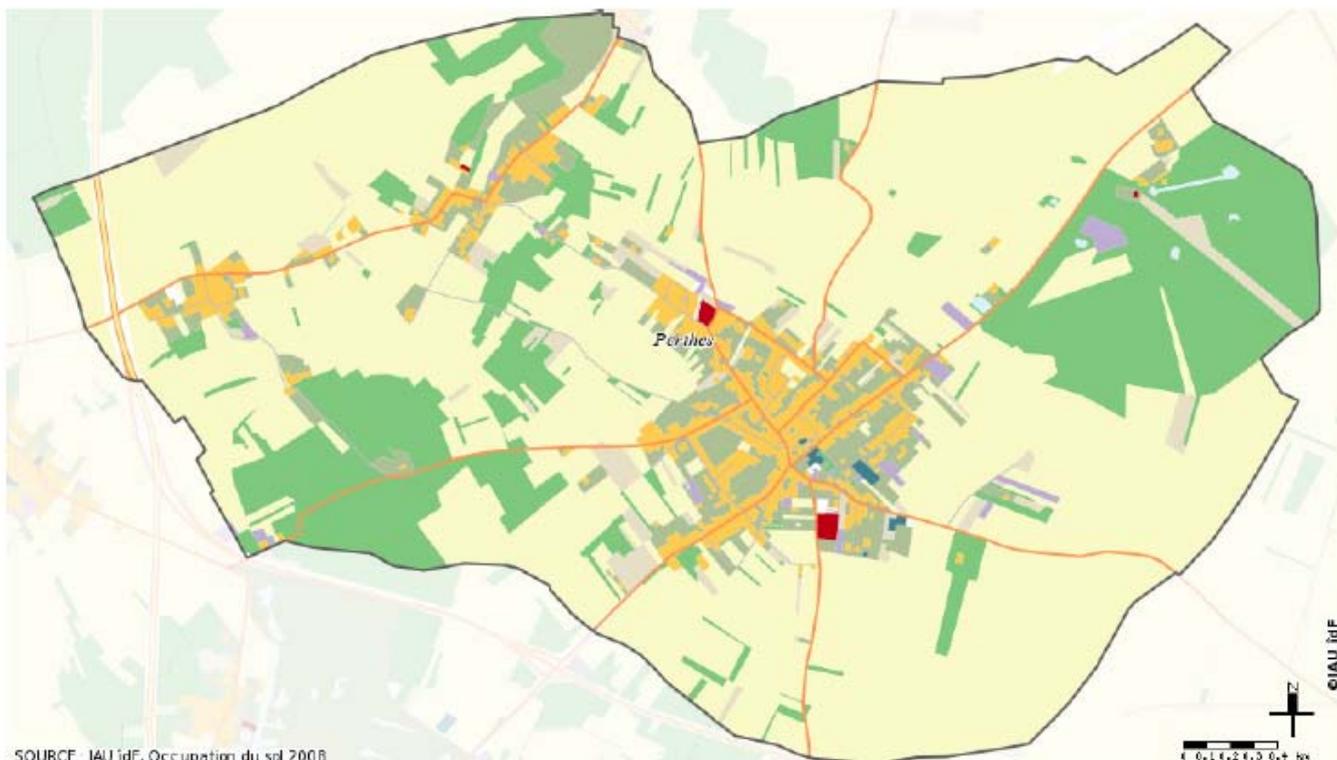
La desserte routière de la commune est aussi constituée par :

- La RD372 qui traverse le territoire communal du sud-ouest au nord-est le reliant à Melun, elle supporte un trafic de transit important qui impact le bourg.
- La RD637 reliant l'autoroute A6 à Fontainebleau connectée sur la RD372,
- La RD50 qui traverse le territoire communal du nord au sud reliant Saint-Sauveur-sur-Ecole à Fleury-en-Bière.
- La RD24 qui traverse les hameaux de Monceau et de La Planche.

La commune n'est pas desservie directement par le chemin de fer, toutefois les gares de voyageurs les plus proches sont celles de Melun (12 km) , de Vosves (7 km) et de Ponthierry (8 km).

Les centres d'attractivité à proximité sont :

- Le plus important, Melun à 12 km, accessible par la RD372, préfecture du département.
- A 15 km au sud-est, Fontainebleau accessible par la RD637. Ville de plus de 15 000 habitants on y trouve de nombreux services, commerces et équipements à l'échelle d'un chef lieu d'arrondissement.
- Saint-Fargeau-Ponthierry à 13 km accessible par la RD372 et la RD607 (exRN7), ville de plus de 10 000 habitants.
- Milly la Forêt à 12 km au sud-ouest dans le département de l'Essonne, accessible par la RD372, ville de moins de 5 000 habitants elle possède de nombreux attraits touristiques.
- Le centre commercial régional de Villiers-en-Bière à 5 km au nord-est accessible par la RD372.

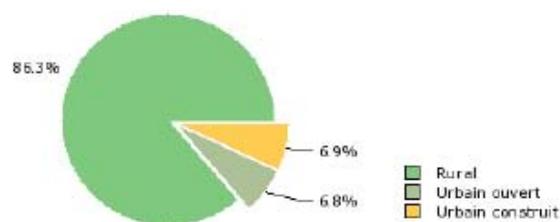


SOURCE : IAU IdF, Occupation du sol 2008

Occupation du sol simplifiée	Superficie (ha)
Bois ou forêts	241.54
Cultures	780.19
Eau	1.74
Autre rural	33.99
Urbain ouvert	83.43
Habitat individuel	64.41
Habitat collectif	1.84
Activités	8.15
Equipements	1.52
Transports	8.51
Chantiers	0.00

Transport
Autoroutes
Nationales
Voies ferrées
Départementales
Réseau routier

Répartition en pourcentage



	Rural	Urbain ouvert	Urbain construit
%	86.3	6.8	6.9
ha	1 057.46	83.43	84.43
Superficie totale	1 225.32 ha		
Population 2006	2 063 hab		
Densité	1.7 hab/ha		

Le MOS (Mode d'Occupation du Sol) de 2008, source IAURIF répartit les 1 225.32 hectares du territoire communal de la façon suivante :

Bois et forêts	241.54)	
Cultures	780.19))
Autre rural	33.99) = 815.92 ha)
Eau	1.74)) = 1057.46 ha
Urbain ouvert	83.43))
Habitats individuels	64.41))
Habitats collectifs	1.84))
Activités	8.15))
Equipements	1.52)) = 159.35 ha
Transports	8.51))
Chantiers et constructions	0.00) = 167.86 ha)

L'espace urbanisé utilise 167.86 hectares soit 13.70 % de la superficie du territoire communal.

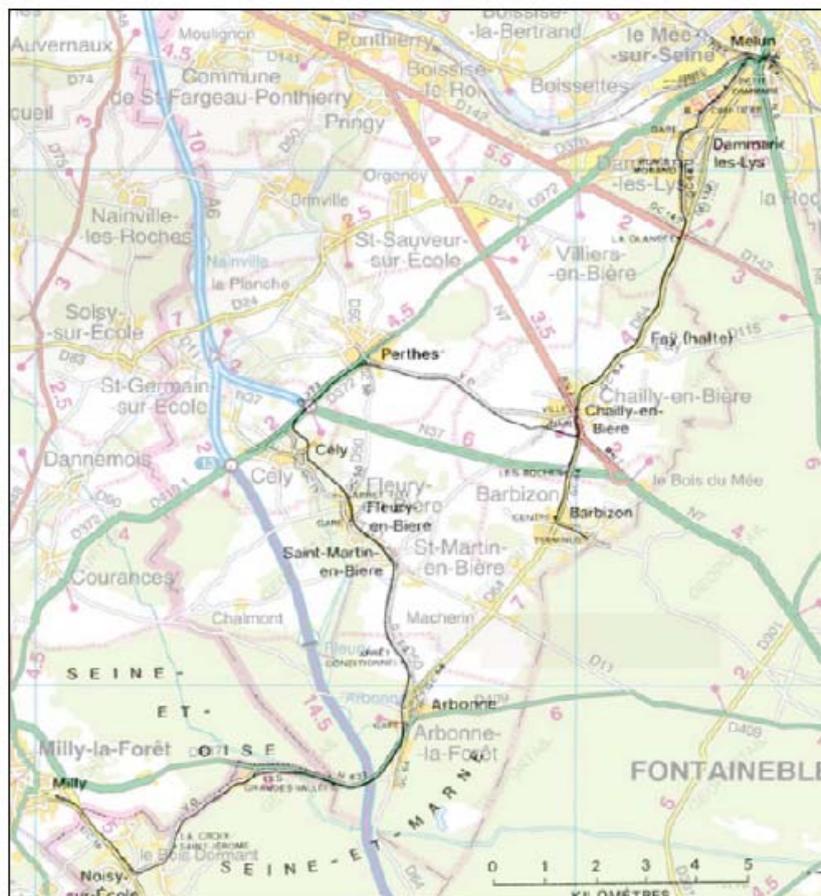
En 1889¹

Pour un total de 1222 hectares, on comptait :

Bois et forêts	144	
Terres labourables	992)
Prairies naturelles	26)
Vergers	3) = 1 021 ha
Landes friches	5)
Terrains marécageux	2)
Jardins	18)
Propriétés bâties et non bâties	32) = 50 ha

Entre 1889 et 2008, on notera la nette diminution des superficies consacrées à la culture ou à l'élevage, avec le triplement des superficies des propriétés bâties ou non bâties et, moins attendue, l'augmentation de plus de 68 % de la superficie couverte par les bois et forêts.

¹ Histoire de Perthes en Gâtinais E. Delaforge et J. Dauvergne Res Universis 1991



Sources : BNF, EHESS
 Carte de Cassini, 1815
 Géoportail, IGN 2007-2009

CARTE DE CASSINI ET TRAJET DU TRAIN

B/ Aperçu historique^{2 3}

Avant le XI^{ème} siècle, dans les textes latins, Perthes s'appelait PERTOE ou PARTHES et même SPARTE.

En langue celtique, « PERTH » veut dire : lieu planté de groseilliers ou de buissons.

Trois hameaux et un château, ainsi que trois moulins faisaient partie de Perthes.

C'étaient les hameaux de La Planche, du Monceau et du Colombier ce dernier mitoyen avec Saint Germain sur Ecole. Les trois moulins étaient actifs sur l'Ecole, c'étaient les moulins de Frécul (petit moulin), le grand Moulin et le moulin à Tan. Le château était celui de Mémorant qui se disait Mimorant.

C'est en 1203 que Jean de Mémorant achète Mémorant à Adélice de Fleury.

En 1359, Perthes fut détruit dans une forte proportion ainsi que la forteresse de Mémorant par les soldats de Charles Le Mauvais. Le château perdit son caractère militaire.

En 1380 Thomas de Pisan achète Mémorant, sa fille Christine de Pisan (1364 - 1430) célèbre pour sa poésie vécut à Mémorant de 1380 à 1392. C'est là qu'elle composa la plupart de ces poésies, ballades, rondeaux...

Depuis 1663, il est fait état d'une maison bourgeoise, parfois d'un château à La Planche.

En 1704, le seigneur de Fleury donne un local pour réunir les enfants ; restauré en 1873, ce local devint l'école des filles. Il se trouvait à côté du café restaurant actuel donnant sur la place de la Libération.

C'est vers 1730 que le seigneur de Fleury fit creuser la majorité des puits de Perthes.

En 1762 un incendie ravagea les trois quarts du village, alors couvert en chaumes.

Le sieur LIMOSIN fait construire en 1774 une tuilerie au centre du village.

Une autre fabrique de tuiles, briques et carreaux est édifée au Marchais ou Marais, à gauche de la route de Perthes au Petit Moulin en 1805.

Il est rapporté aussi à cette époque l'existence de deux fours à chaux.

Lors de la création de districts, en 1790, Perthes en Gâtinais devient chef lieu de canton.

Entre 1790 et 1810, Perthes étant chef lieu de canton, la justice est rendue au presbytère.

La prison de Perthes se trouvait dans la grange de la rue des Maréchaux, à l'angle de la rue de Melun qui devint par la suite une salle de danse.

En 1828 construction des ponts de La Planche et du Grand Moulin.

En 1830, le corps de la Garde Nationale était installé au presbytère.

En 1851 création de la route droite au milieu de Perthes par les ponts et chaussées suite à un accident, cette route coupa les jardins du presbytère de l'habitation, des arbres y furent plantés pour faire un parc en 1853.

En 1877 construction de la mairie école à l'emplacement du cimetière.

En 1878 installation d'un bureau de poste dans l'ancienne mairie et école de garçons, création du bureau de poste en 1882 et du nom de la commune qui devint Perthes en Gâtinais pour la distinguer des autres communes portant le même nom.

En 1899 inauguration du tramway sud de Seine et Marne, la ligne allait de Melun à Milly la Forêt desservant Perthes notamment.

Une ligne de chemin de fer à voie étroite est construite en 1909. Les rails existent toujours mais aujourd'hui ils sont enterrés. Il y avait un arrêt route de Chailly à côté du stade et la gare se trouvait rue du Docteur Regoby devant la poste. L'ancienne gare est devenue une maison particulière.

Au XIX^{ème} siècle, l'activité principale de la commune est l'agriculture. Le vin, les fruits et les légumes de Perthes-en-Gâtinais approvisionnent les marchés de Milly, de Melun, de Fontainebleau et de Paris.

² Source : PERTHES Connais-tu ?

³ Histoire de Perthes en Gâtinais E. Delaforge et J. Dauvergne Res Universis 1991

Le rigoureux hiver de 1879, qui détruit tous les arbres fruitiers, provoque la faillite de nombreux agriculteurs. À la fin du XIX^{ème} et au début du XX^{ème} siècles, grâce à l'implantation de la ligne de chemin de fer, quelques industries s'installent mais la commune conserve néanmoins un aspect rural.

L'électricité fut installée au village en 1926.

Un château d'eau et un réseau d'adduction d'eau sont montés en 1938.

Le groupe scolaire actuel fut édifié en 1955.

Evolution de la population :

On comptait 900 habitants au Moyen age, en 1383, il ne restait que 100 habitants environ

En 1684, 500 habitants environ

En 1759, 550 habitants environ

Au XIX^{ème} siècle, la population atteint 800 habitants et c'est en 1969 que le cap des 1000 est dépassé.

Perthes mettra plusieurs siècles a retrouvé le même nombre d'habitants qu'au Moyen âge.

L'église Saint-Gervais-et-Saint-Protas du village de Perthes en Gâtinais, édifiée au XIII^{ème} siècle, est inscrite aux Monuments historiques (arrêté du 14 avril 1926). Voutée d'ogives, l'édifice est surplombé par un clocher carré à deux étages (XVIII^{ème} siècle).

Son intérieur est décoré d'éléments mobiliers datant du XVII^{ème} et XVIII^{ème} siècle et d'une statue de la Sainte Vierge en bois dorée (XIX^{ème} siècle).

L'église est probablement construite sur un édifice roman plus ancien. La nef voûtée d'ogives est composée de trois travées et flanquée au sud d'un seul bas-côté, au milieu duquel est percée une porte. Le chœur à chevet plat est voûté en étoile. Le clocher, haut de 30 mètres, est reconstruit et rehaussé entre 1714 et 1737. Les éperons en grès, qui consolident l'édifice, sont posés en 1757. En 1970, l'extérieur est entièrement ravalé et les voûtes du porche sont refaites.

C/ Cadre juridique et institutionnel

Le porter à la connaissance

Le 09/11/2009, le préfet de Seine et Marne a porté à connaissance les dispositions applicables au territoire de la commune. Le « porter à connaissance » a pour objet d'apporter à la commune les éléments à portée juridique certaine et les informations utiles pour l'élaboration ou la révision de son document d'urbanisme.

I INFORMATIONS A PORTEE JURIDIQUE CERTAINE

Ci-après les éléments concernant la commune de Perthes en Gâtinais, pour l'intégralité on se reportera au porter à connaissance.

PLAN LOCAL D'URBANISME ET DEVELOPPEMENT DURABLE

● Les lois Grenelle 1 et 2

Les objectifs de la loi Grenelle 1 n°2009-967 du 3 août 2009 en matière d'urbanisme (extraits) sont :

- Lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles,
- Lutter contre l'étalement urbain et la déperdition d'énergie, ainsi que permettre la revitalisation des centres-villes,
- Préserver la biodiversité, notamment à travers la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques,
- Assurer une gestion économe des ressources et de l'espace,
- Permettre la mise en œuvre de travaux d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments,
- Créer un lien entre densité et niveau de desserte par les transports en commun.
- L'Etat encouragera la réalisation, par les collectivités territoriales, d'opérations exemplaires d'aménagement durable des territoires.

La loi Grenelle 2 n°2010-788 du 12 juillet 2010 réforme profondément les documents d'urbanisme en renforçant les objectifs fixés en matière de développement durable.

Le nouvel article L123-1-2 relatif au rapport de présentation précise qu'il doit présenter une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

L'article L123-1-3 relatif au PADD élargit la liste des politiques pour lesquelles il doit définir des orientations générales : protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, préservation ou remise en bon état des continuités écologiques. Il doit arrêter les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques pour l'ensemble de l'EPCI ou de la commune. Il doit enfin fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le règlement (art L 123-1-5) peut préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions opérées dans les zones naturelles, agricoles ou forestières afin d'assurer leur insertion dans l'environnement et de respecter la compatibilité avec ces milieux.

La rédaction du nouvel article L-121-1 est la suivante :

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs.

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

• **Le plan régional de l'agriculture durable**

La loi du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche

Elle prévoit des mesures visant à renforcer la protection des espaces agricoles contre l'artificialisation. La commission départementale de la consommation des espaces agricoles (CDCEA) émet un avis sur la réduction des terres agricoles dans les communes non couvertes par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).

● **La charte du Parc Naturel Régional du Gâtinais français (PNR)**

Le territoire de la commune est concerné par le parc naturel régional du Gâtinais Français dont le classement a été renouvelé par le décret n°2011-465 du 27 avril 2011.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) doit être compatible avec les directives de la charte du PNR. La commune doit veiller à préserver l'identité de son territoire mais aussi valoriser son patrimoine naturel et culturel tout en assurant un développement local équilibré.

Disponible en ligne sur le site www.parc-gatinais-francais.fr, la nouvelle Charte 2011-2023 est effective depuis le 5 mai 2011.

On retrouve dans cette nouvelle charte trois enjeux majeurs, précisés et renforcés :

- Protéger et valoriser le remarquable patrimoine naturel (maintien de la biodiversité, préserver les continuités écologiques et la ressource en eau).
- Promouvoir l'identité culturelle des paysages du Gâtinais français et maîtriser leur évolution
- Un développement démographique modéré et peu consommateur d'espace qui s'appuie sur les caractéristiques spatiales du territoire : conforter le pôle urbain au Nord du Parc (Saint Fargeau Ponthierry), renforcer les pôles structurant au cœur du Parc (Maise, Milly la Forêt,

La Ferté Alais, Perthes en Gâtinais...) afin de préserver l'identité des communes rurales du territoire.

Elle présente également des enjeux nouveaux :

- Un développement économique respectueux de l'environnement et solidaire
- Favoriser la mixité sociale (adaptation, loyers maîtrisés) et l'accessibilité du logement (jeunes, personnes âgées, population défavorisées...). Les incidences d'un parc d'habitation privilégiant l'habitat individuel, source de forte consommation d'espace, doivent être maîtrisées.
- Mettre en place des actions en faveur des économies d'énergie et des énergies renouvelables : réduction des émissions de gaz à effet de serre, réduction de la vulnérabilité territoriale (développement des alternatives aux énergies fossiles et renouvelables, optimisation des capacités de stockage des puits de carbone naturels par une meilleure gestion des forêts)
- Développer un tourisme « à impact positif » ; assurer un bon équilibre entre l'environnement, le développement des entreprises touristiques locales, les besoins des habitants et des touristes (desserte en transports en commun, circulation en modes doux...)
- Valoriser l'héritage patrimonial et naturel et lui donner un sens plus actuel (dynamiser la création artistique)
- Enrayer le déficit de communication et de sensibilisation par une information systématique et mieux relayée des richesses du territoire et des actions mises en place.
- Valoriser le savoir faire du parc dans l'innovation et la coopération.

Les éléments inscrits dans la charte sont :

- **Un développement démographique modéré** et peu consommateur d'espace.

Elle détermine un nouveau principe de cadrage de l'urbanisation mettant l'accent sur l'optimisation du potentiel en tissu existant (renouvellement urbain), la possibilité d'extension dans la limite de 5% de l'espace urbanisé (MOS) et d'une densité minimum de 23 logements à l'hectare pour les pôles structurants dont Perthes en Gâtinais fait partie.

- **Extensions urbaines** en priorité dans le tissu existant du village ou dans sa continuité immédiate.

Il s'agit d'éviter les altérations telles que le développement anarchique du bâti, des espaces de stationnement et autres surfaces urbanisées.

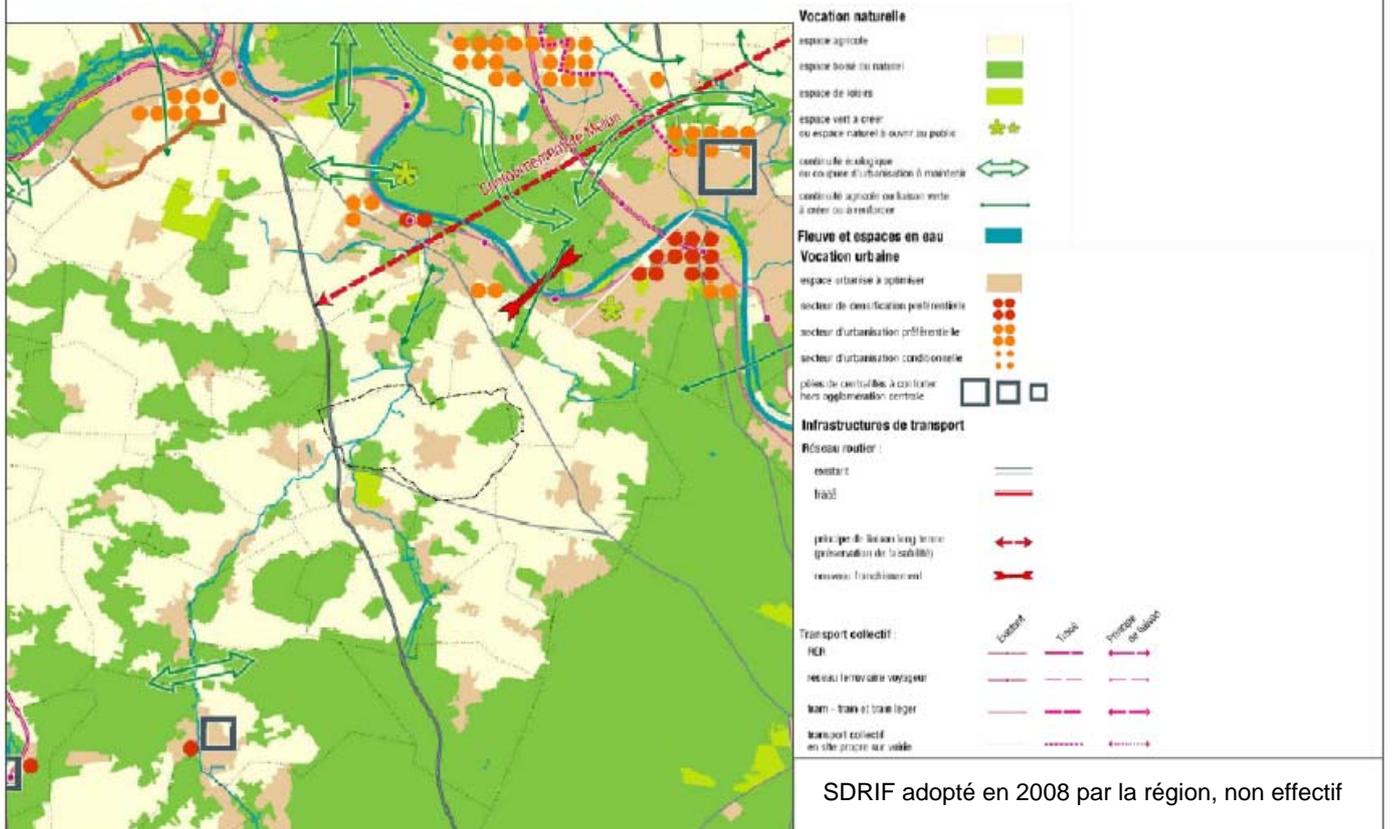
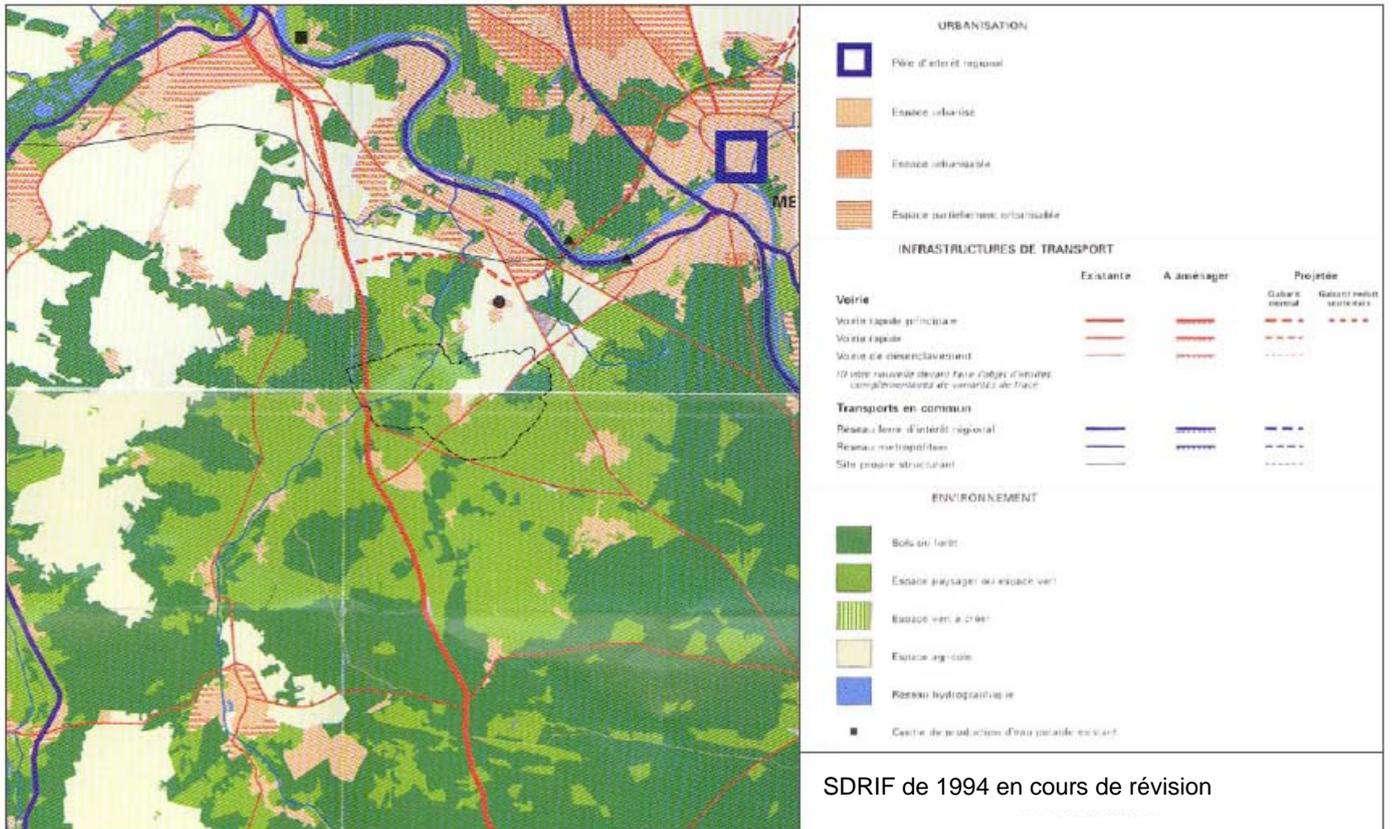
- Maintien des espaces agricoles reportés sur le plan du parc en P12.
- Valorisation des espaces forestiers reportés sur le plan du parc en zone P13.
- Protection des lisières
- Préserver au niveau du PLU les prés, vergers, prairies humides de fonds de vallée, bois fragmentés, boqueteaux, mares.

Une partie de la commune est classée en « secteur à enjeux prioritaires à préserver » sur la plan de référence du parc, il est important que le règlement du PLU soit établi dans le souci de préserver l'identité et la sensibilité du patrimoine naturel et paysager de la commune.

● Le Schéma Directeur de la Région Ile de France de 1994

Concernant le développement de l'urbanisation

Le SDRIF considère Perthes en Gâtinais en tant que village rural qui doit être préservé tant dans sa forme et son identité que dans les services qu'il apporte aux populations résidentes. Son développement doit s'effectuer par utilisation des espaces déjà urbanisés et mutation du bâti existant, et par un développement modéré. L'accueil des nouvelles zones bâties sera organisé dans le respect de la trame foncière traditionnelle.



Concernant la préservation du milieu naturel

- Les espaces boisés et les lisières

Au sens du SDRIF de 1994, la commune ne comporte pas d'espaces boisés appartenant à une entité boisée de plus de 100 ha dont les lisières seraient protégées de toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres.

- Les espaces paysagers

Il faut y garantir le caractère naturel et paysager et la valeur patrimoniale tout en y permettant que l'activité humaine s'y exerce en harmonie avec la qualité du milieu.

- Les espaces agricoles

La valorisation de la vie rurale nécessite que soit affirmée la pérennité de l'usage agricole des terres, que soit organisée l'adaptation de l'appareil productif agricole, et que l'extension des bourgs et des villages soit maîtrisée afin d'éviter le mitage.

● Les servitudes d'utilité publique

Le territoire communal est concerné par :

- la servitude AC1 de protection des monuments historiques qui concerne :

- . l'église de Perthes en Gâtinais inscrite à l'inventaire par arrêté le 14 avril 1926,

Les incidences sont notamment : autorisation préalable pour toute construction nouvelle, démolition, déboisement, transformation ou modification situés dans le champ de visibilité de l'édifice protégé.

- la servitude AC2 de protection des sites et monuments naturels concerne :

- . le site inscrit des abords de la forêt domaniale de Fontainebleau (Village des peintres de Barbizon) inscrit par arrêté du 2 mai 1974.

Les incidences sont notamment : les demandes d'autorisation de travaux susceptibles d'affecter l'espace sont soumises à l'architecte des bâtiments de France (ABF) qui émet un avis simple sauf pour les travaux de démolition qui sont soumis à un avis conforme.

- la servitude A4 applicables aux terrains riverains des cours d'eau non domaniaux ou compris dans l'emprise du lit de ces cours d'eau concerne :

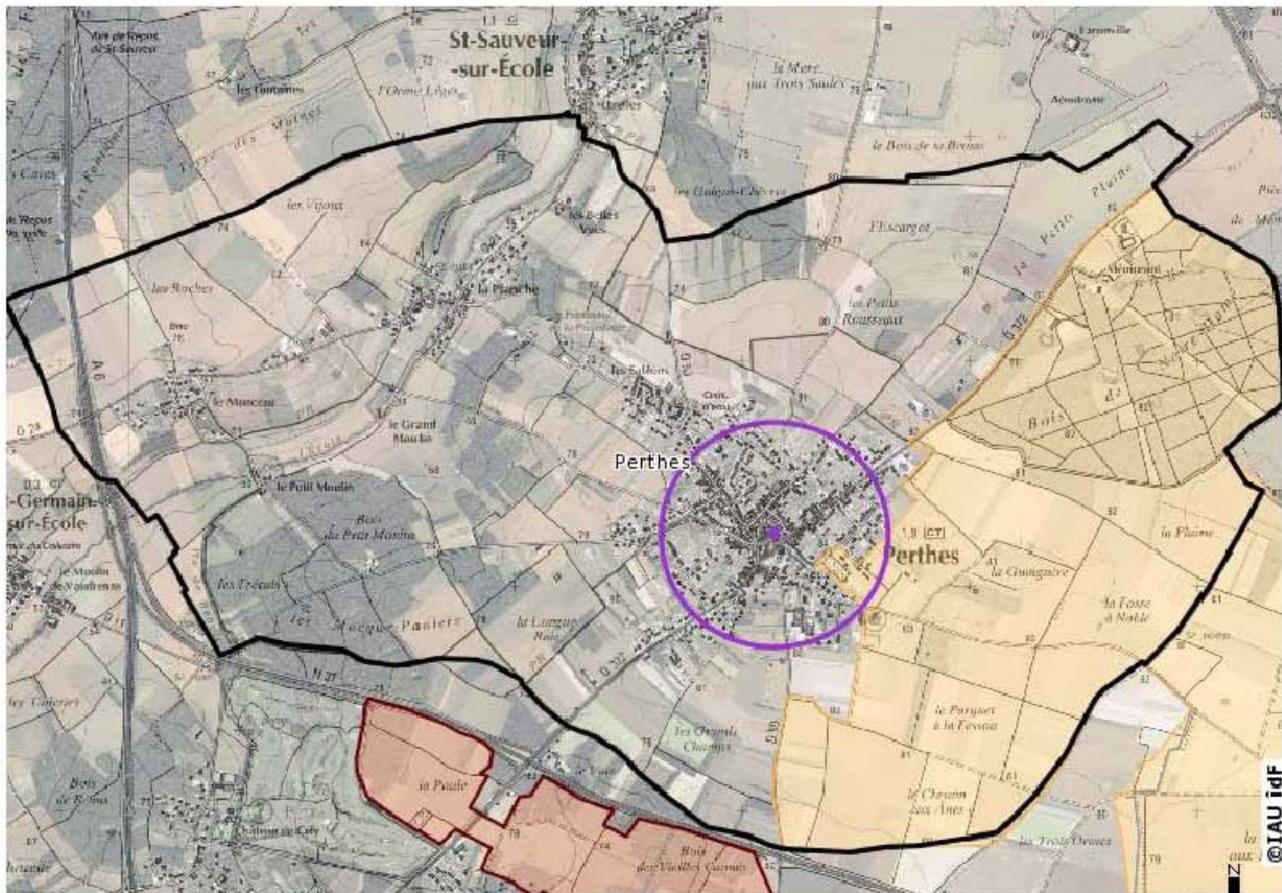
- . les berges de la rivière Ecole, arrêté interpréfectoral 77/DDA/HY/343 du 1^{er} août 1977.

Les incidences sont notamment : le libre passage sur les berges pour l'entretien du cours d'eau.

- la servitude I1 bis relatives à la construction et à l'exploitation de pipelines

- . Pipelines de défense Donges-Melun- Metz décret du 23 novembre 1954.
- . Pipelines du réseau TOTAL Lacq.

Les incidences sont notamment : le libre passage des agents chargés de la surveillance et de l'entretien de la conduite dans une bande de 15 m. L'interdiction d'édifier une construction dans la bande de 5 m de largeur.



Légende

monuments (hors Paris)

zone de protection de monument inscrit

zone de protection de monument classé

monuments inscrits

monuments classés

ensemble monumental inscrit

ensemble monumental classé

sites

site inscrit

site classé

Monuments			
	Intitulé	Monument classé	Monument inscrit
Eglise			X
Sites			
	Intitulé	Site classé	Site inscrit
	Abords de la forêt de Fontainebleau		X

Source : IAURIF, 2005

SITES ET MONUMENTS PROTEGES

- la servitude I3 relative à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz

. Canalisations A100, 250 et A 300, arrêté préfectoral du 15 mars 1983.

Les incidences sont notamment : le libre passage des agents chargés de la surveillance et de l'entretien des installations.

- servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques PT3

. Câbles n°345, 438, 347

L'HABITAT

Les PLU peuvent ainsi réserver des terrains pour la création de logements locatifs sociaux.⁴

Pour ces programmes de logement, il sera recherché en priorité les sites de réhabilitation ou de reconversion, les terrains nus au sein de l'espace bâti. L'étalement urbain et la mutation excessive de terrains naturels en zones urbanisées seront proscrits.

Il s'agira à l'échelle de la commune de permettre la mise en place d'une offre de logement plus diversifiée, notamment par la création de logement en location et la création de logements de petite et moyenne taille.

La commune ne fait pas partie d'un programme local de l'habitat (PLH).

LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS (PDU) DE LA REGION ILE DE FRANCE

Le PLU doit être compatible avec le plan de déplacements urbains d'Ile de France approuvé par arrêté préfectoral le 15 décembre 2000.

Il a pour objectif de définir les orientations pour un usage optimisé et coordonné des différents modes de déplacements en privilégiant les modes les moins polluants et les moins consommateurs d'énergie : transports collectifs, vélo, marche, dans une perspective de réduire le recours à la voiture particulière.

A l'échelle locale, ce plan se décline dans le Plan Local de Déplacement de la région de Fontainebleau approuvé le 14 novembre 2007 que les orientations du PLU devront prendre en compte.

LE PLAN DE MISE EN ACCESSIBILITE DE LA VOIRIE ET DES ESPACES PUBLICS

La loi du 11 février 2005 pour l'égalité des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées met en œuvre le principe d'accessibilité généralisée qui doit permettre à toutes les

⁴ Article L 123-2 du code de l'urbanisme :

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

personnes, quel que soit leur handicap d'exercer les actes de la vie quotidienne et de participer à la vie sociale.

LA SÉCURITÉ ROUTIÈRE

Le PLU doit prendre en compte la sécurité publique, et donc en particulier la sécurité routière.

Ainsi le choix des zones de développement, les modalités de déplacement offertes, la perception du danger en zone bâtie, le caractère urbain ou routier des aménagements, les conditions de fluidité du trafic peuvent influencer sur la sécurité routière.

On veillera à ce que les dispositions du PLU réduisent les risques par un travail sur les accès, sur la constitution du paysage urbain (implantation des constructions, clôtures, plantations d'alignement, éclairage public par exemple ...) et sur la configuration des espaces publics qui devra en privilégier et en sécuriser l'usage par les piétons/cycles.

DEVELOPPEMENT URBAIN LE LONG DES GRANDES INFRASTRUCTURES

L'article L111-1-4 du code de l'urbanisme vise à mieux maîtriser le développement urbain le long des voies les plus importantes. Il édicte un principe d'inconstructibilité en dehors des espaces urbanisés de la commune. La commune est concernée par l'A6 et la RD637.

LA LOI SUR L'EAU

- **Les zonages d'assainissement**
- *L'intégration des zones d'assainissement dans le PLU*

La commune dispose d'un zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales adopté en 2000.

L'objectif de ce type de document est d'établir, en correspondance avec la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, un programme de travaux et d'aménagements afin de maîtriser les eaux usées et eaux pluviales dans une logique de sauvegarde des ressources environnementales des communes concernées.

Des cartes de zonage eaux usées et eaux pluviales sont établies.

Ce zonage verse l'ensemble des secteurs urbanisés, le bourg et les hameaux de La Planche et du Monceau, en zone d'assainissement collectif. Seules les écarts le petit Moulin, le grand Moulin, les Glaises, les Roches, les Fréculs, le Bois du petit Moulin, une partie de la rue de la Planche et une partie de la rue des Chesnaux ne sont pas raccordées au réseau.

Le SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif) est opérationnel et géré par la société VEOLIA.

Les zones d'assainissement collectif sont aussi des zones à forte contrainte hydraulique où il faut prévoir une limitation de l'imperméabilisation, un stockage et une évacuation à la parcelle prioritaire des eaux pluviales, une maîtrise des eaux pluviales dans les projets d'urbanisme avec une limitation du débit de rejet de 2l/s/ha pour les parcelles supérieures à 1000 m².

En dehors de ces zones à forte contrainte hydraulique, les eaux pluviales doivent être évacuées à la parcelle.

- *Station d'épuration*

Les effluents sont envoyés sur la nouvelle station d'épuration gérée par le Syndicat Intercommunal d'Assainissement du confluent Rebais-Ecole, située à proximité de Cely en Bière.

- **Le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Seine Normandie**

Le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Seine Normandie (SDAGE) a été adopté le 20 octobre 2009. Le PLU doit être compatible avec les dispositions du SDAGE.

Le SDAGE est un outil de l'aménagement du territoire qui vise à obtenir les conditions d'une meilleure économie de la ressource en eau et le respect des milieux aquatiques tout en assurant un développement économique et humain en vue de la recherche d'un développement durable.

Le PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les SDAGE.

Les enjeux majeurs du SDAGE Seine-Normandie sont les suivants :

- gestion et protection des milieux,
- gestion qualitative de la ressource,
- gestion quantitative de la ressource, prévention et gestion des risques, les inondations et les étiages.

Le SDAGE s'est fixé comme ambition d'obtenir en 2015 le « bon état écologique » sur 2/3 des masses d'eau. Cet objectif se décline dans un programme d'actions :

- . Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques,
- . Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques,
- . Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses,
- . Réduire les pollutions microbiologiques des milieux,
- . Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future,
- . Protéger et restaurer les milieux aquatiques humides,
- . Gérer la rareté de la ressource en eau,
- . Limiter et prévenir le risque d'inondation,
- . Acquérir et partager les connaissances,
- . Développer la gouvernance et l'analyse économique.

La commune est située sur l'unité hydrographique dénommée « Juine Essonne Ecole ».

Le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE)

Le SAGE Nappe de Beauce (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) est en cours d'élaboration, le projet de SAGE a été adopté par la commission Locale de l'Eau le 15 septembre 2010. La commune est actuellement consultée pour avis sur ce projet.

Le PLU doit être compatible avec le SAGE.

A l'échelle d'un sous-bassin versant ou d'un groupement de sous-bassins, il vise à fixer des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur et de protection quantitative et qualitative des ressources en eau superficielle et souterraine, des écosystèmes aquatiques, ainsi que les objectifs de préservation des zones humides. Les contrats de bassin permettent de mettre en place des programmes pluriannuels pour faire face aux problèmes liés à l'eau des territoires concernés.

Quatre enjeux majeurs ont été identifiés :

- . Une gestion équilibrée de la ressource en eau,
- . Une nappe fragile à mieux protéger, la qualité des cours d'eau à reconquérir,
- . Prévenir et gérer les risques d'inondation et de ruissellement,
- . Une gestion concertée des milieux aquatiques.

ZRE Nappe de Beauce

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

- **Périmètre de protection des captages**

Sur la commune est situé un captage (n°0258 5X 0012/P1) qui engendre des périmètres de protection. Trois périmètres de protection sont instaurés autour du captage pour en assurer la protection immédiate, la protection rapprochée et la protection éloignée.

Ce captage ne bénéficie pas encore d'une servitude d'utilité publique, la procédure est en cours. Le PLU sera mis à jour le moment venu.

A titre d'information, en annexe du présent document figurent les périmètres de protection et les prescriptions attachées.

La commune est en partie située dans les périmètres de protection du captage (n°0258 5X 0091/F) de Saint Sauveur sur Ecole définis par l'arrêté préfectoral n°07 DAIDD EC 09 du 16 mai 2007. Trois périmètres de protection sont instaurés autour du captage pour en assurer la protection immédiate, la protection rapprochée et la protection éloignée. Ce captage est abandonné.

AIR ET ATMOSPHERE

A l'occasion de réalisations ou de rénovations des voies urbaines (sauf autoroutes et voies rapides), des itinéraires cyclables doivent être mis au point en prenant en compte le PLD.

PLAN DEPARTEMENTAL D'ELIMINATION DES DECHETS MENAGERS ET ASSIMILES.

La révision du plan départemental d'élimination des déchets et assimilés (PDEDMA) a été approuvée le 04 février 2004. Le Plan départemental doit couvrir les déchets ménagers, ainsi que tous les déchets, quel qu'en soit le mode de collecte, qui par leur nature peuvent être traités dans les mêmes conditions que les déchets ménagers (décret 96-1008 du 18 novembre 1996, article 1).

PREVENTION DES NUISANCES ACOUSTIQUES ET VISUELLES

- *Bruit aux abords des infrastructures de transports terrestres*

L'arrêté préfectoral en date du 12 mars 1999 précise les secteurs du territoire communal affectés par le bruit lié à ces infrastructures.

Ce sont :

- le long de l'autoroute A6, sur une largeur de 300 m de part et d'autre de l'infrastructure.
- le long de la nationale 37 sur une largeur de 250 m de part et d'autre de l'infrastructure.
- le long de la nationale 372 sur une largeur de 100 m de part et d'autre de l'infrastructure.

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs. Les caractéristiques de cet isolement acoustique sont déterminées par décret, selon la vocation du bâtiment.

L'ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

Les prescriptions de la loi du 27 septembre 1941, validée par ordonnance du 13 septembre 1945, dont l'article 14 prévoit la déclaration immédiate de toute découverte fortuite à caractère archéologique ainsi que les dispositions de la loi N°80-532 du 15 juillet 1980 protégeant les terrains contenant des vestiges archéologiques.

De plus les lois du 17 janvier 2001 et du 01 août 2003 ainsi que le décret du 3 juin 2004 relatifs à l'archéologie préventive sont à prendre en compte.

LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES

- **Risques liés aux feux de forêt**

Ce risque est lié aux peuplements de résineux et aux landes secondaires qui occupent les sols sableux du massif boisé de Fontainebleau. En première approche, on peut considérer que ce risque est faible, mais qu'il est à prendre en compte dans une bande de 100 m autour de la zone boisée.

- **Risques technologiques**

La commune est concernée par les risques autour des silos, liés au dégagement de poussières inflammables.

Au titre de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, le silo VALFRANCE, situé au nord du village est :

Non classé pour le volume de stockage de céréales,

Soumis à déclaration pour le stockage de produits toxiques pour l'environnement.

- **Risques liés au transport de marchandises dangereuses**

La canalisation de gaz haute pression (voir ci-avant au paragraphe Servitude d'utilité publique « 13 »)
Les incidences sont une restriction au droit d'utilisation des sols.

PERIMETRE MINIER

Par arrêté du 16 décembre 2010, un permis de recherche de mines d'hydrocarbures dit « permis de Savigny » a été accordé à la société GEOPETROL, ce permis est valide jusqu'au 9 janvier 2015.

Un permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions par leur implantation, sont susceptibles de compromettre la mise en valeur de la substance minière.

A l'intérieur de ce périmètre sont applicables les dispositions des articles 71, 71-1, 71-2 et L153-3 à L153-15 du code minier.

LA RÉSERVE DE BIOSPHERE DU PAYS DE FONTAINEBLEAU ET DU GÂTINAIS FRANÇAIS ⁵

La réserve de biosphère a été créée en décembre 1998. Son objectif essentiel est de concilier le maintien de la diversité biologique avec l'utilisation qui est faite des ressources naturelles, de façon à permettre un développement durable des territoires concernés.

L'ACTION FONCIÈRE

L'élaboration du PLU est l'occasion de réfléchir à la pertinence de la mise en place d'un Droit de Préemption Urbain (DPU).

- Le 11 octobre 1993 la commune a délibéré pour instituer le DPU sur des parcelles rue Louis Rodier en vue de préserver un accès pour l'aménagement futur de la zone NC et zone IINA du POS comprises entre les rues du Docteur Siffre et Fosse aux moines.
- Le 14 mai 2004 la commune a délibéré pour instituer le DPU sur un local commercial rue du docteur Siffre pour conserver la vocation commerciale en cas de vente.
- Le 04 février 2005 la commune a délibéré pour instituer le DPU sur certaines parcelles situées dans la zone U du POS pour assurer la sauvegarde des commerces de proximité : lorsqu'il y a vente, ne pas changer d'affectation des locaux à usage commercial en les transformant en logement.
- Le 26 juin 2008 la commune a délibéré pour instituer le DPU sur les zones UA, UB et NA du POS pour :
 - . Mettre en œuvre une politique locale de maîtrise du développement de l'habitat,
 - . Organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques et plus particulièrement des activités artisanales,
 - . Réaliser des équipements collectifs et notamment un centre d'accueil des personnes âgées,
 - . Sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

Le D.P.U. permet d'acquérir un bien dont la configuration, l'emplacement et/ou l'aménagement peut permettre à la commune de réaliser une opération bénéficiant à la collectivité, par exemple un équipement, l'aménagement d'un espace public, la réalisation de logements sociaux...

C'est par une délibération du conseil municipal que le D.P.U. peut être mis en place sur tout ou partie des zones urbaines (U) et des zones d'urbanisation future (NA) pour le POS ou des zones urbaines (U) et des zones à urbaniser (AU) pour le PLU.

Les périmètres des zones urbaines et des zones à urbaniser étant susceptibles d'évoluer entre les deux documents (POS/PLU), il conviendra de réexaminer le DPU existant afin d'optimiser cet outil d'action foncière. Le plan N°6.A du présent dossier de PLU devra alors être repris.

⁵Source : WIKIPEDIA Les réserves de biosphère combinent trois fonctions complémentaires :

- La conservation des écosystèmes, des paysages, des espèces et de leurs patrimoines génétiques doit y être assurée, aussi bien dans les zones naturelles que celles qui sont exploitées par l'[agro-sylviculture](#), la pêche, la chasse, le tourisme ou toute autre activité. Des pratiques respectueuses de l'environnement sont privilégiées.

- Les réserves jouent aussi un rôle dans le développement économique et social respectant la nature et la culture locale. Ceci implique que la population prenne une part active à la gestion durable des territoires et soit impliquée dans les prises de décision.

- Enfin, plus qu'ailleurs, une importance particulière est accordée à la recherche et aux études, à l'observation continue de l'environnement, à la formation et l'éducation du public - des jeunes en particulier - car elles fournissent un réel appui pour envisager de façon plus éclairée l'avenir du territoire et de ses habitants.

II. ETUDES ET DONNEES UTILES A L'ELABORATION DU P.L.U.

- **Risques inondation**

La commune est concernée par le risque inondation par débordement de la rivière Ecole. Il n'y a pas de document opposable relatif à ces inondations, il n'est donc pas possible de connaître l'incidence d'un éventuel débordement de la rivière. Toutefois, la commune a fait l'objet de deux arrêtés de catastrophe naturelle par inondation. (source Prim.net)

- le 18 mai 1983 pour des inondations et coulées de boue,
- le 30 décembre 1999 pour des inondations, coulées de boue et mouvements de terrain.

Le fond de vallée, les prairies et les zones humides constituant des zones naturelles d'expansion des crues doivent être préservées de toute urbanisation ou de modifications (imperméabilisation, remblaiement) de nature à augmenter le risque.

- **Risques de mouvement de terrain**

Un arrêté de catastrophe naturelle a été pris sur la commune : (source Prim.net)

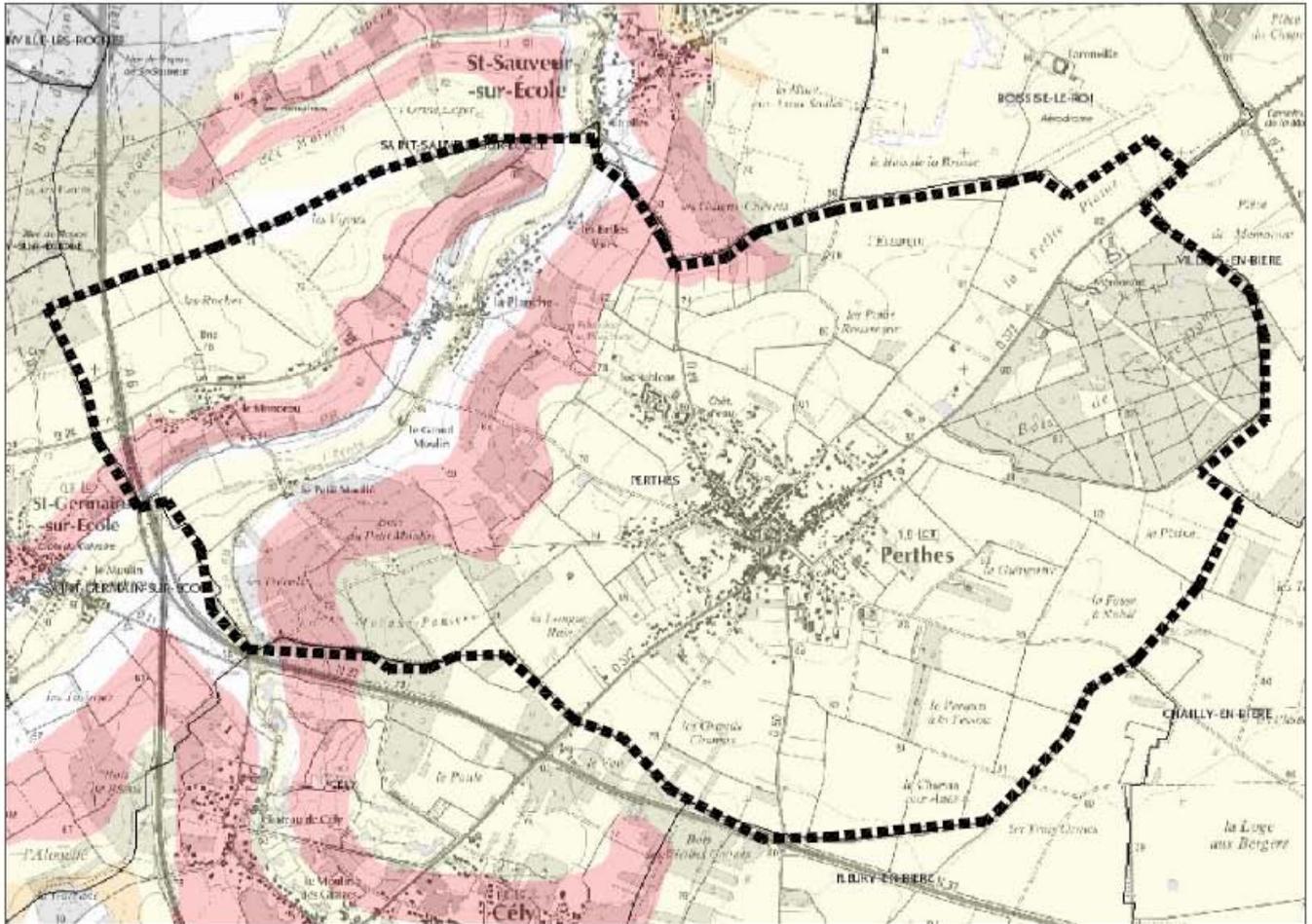
- le 30 décembre 1999 pour des inondations, coulées de boue et mouvements de terrain.

- **Risques retrait gonflement d'argiles**

La cartographie des aléas retrait-gonflement des argiles élaborée par le BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières) fait apparaître :

- un secteur de la commune qui s'étend de part et d'autre de l'Ecole et du Rebais, classé en aléa fort,
- la majorité du territoire communal classé en aléa faible.

Pour construire sur un sol sensible au retrait gonflement des argiles, il convient de respecter des principes constructifs qui concernent notamment les fondations, la structure et l'environnement immédiat du projet.



Source : InfoTerre, MEEDAT, BRGM

ALEA RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

- **Pollution des sols**

L'inventaire des sites industriels et activités de services (base de données BASIAS, basias.brgm.fr) en activité ou non recense sur la commune :

**Tableau récapitulatif des sites industriels, activités et de services
(Source : Inventaire BASIAS)**

Raison sociale	Activité	Adresse	Etat d'occupation du site	Etat de connaissance
Municipalité de Perthes-en-Gâtinais	Décharge d'ordures ménagères	CV de Perthes à St Germain sur Ecole, Dans une carrière	Activité terminée	inventorié
GUILLOT (Garage)	Garage, Ex. Station-service	2 Rue de Fleury	En activité	Inventorié
MARTIN (R.)	Sérigraphie	21 Rue de Milly	Activité terminée	Inventorié
PERTHAL (Sté)	Atelier de travail des métaux	20 Rue Louis Rodier	Activité terminée	Inventorié
PERTHAL (Sté)	Atelier de travail des métaux	20 Rue Louis Rodier	Activité terminée	Inventorié
CAPAROS (Ets)	Dépôt de ferrailles	1 Rue d'Etelles ND	ND	Inventorié
Usine à gaz	Usine à gaz	Route départementale N° 30	ND	Inventorié
Economiques Troyens (Ets)	Station-service	Rue de la Planche	ND	Inventorié
Economiques Troyens (Ets)	Station-service	Rue de l'Eglise	ND	Inventorié
Caron (Ets)	Station-service - Garage	Route de Melun	ND	Inventorié
Landour (SA)	Commerce de Charbon, Gaz et Fuel	1 Rue de Chailly	Activité terminée	Inventorié
Mercier (Garage), Garage Lemaire	Garage	30 Rue de Melun	Activité terminée	Inventorié
Bonnet (Ets)	Ferrailleur	Lieu dit Guignes-Chèvres (Les)	Activité terminée	Inventorié

Il est ajouté à la liste BASIAS la zone d'activités rue d'Etelles et les bâtiments agricoles lieux de stockage d'engrais et de pesticides.

L'inscription sur cet inventaire ne préjuge pas d'une éventuelle pollution à son endroit. La connaissance de ces activités et leur localisation permet notamment en cas de mutation d'attirer l'attention sur un risque possible et de procéder aux vérifications nécessaires.

- **Protection des zones humides**

Les zones humides ont un rôle primordial dans le cycle de l'eau : auto-épuration, régularisation du régime des eaux, réalimentation des nappes souterraines. Elles comptent parmi les écosystèmes les plus productifs sur le plan écologique.

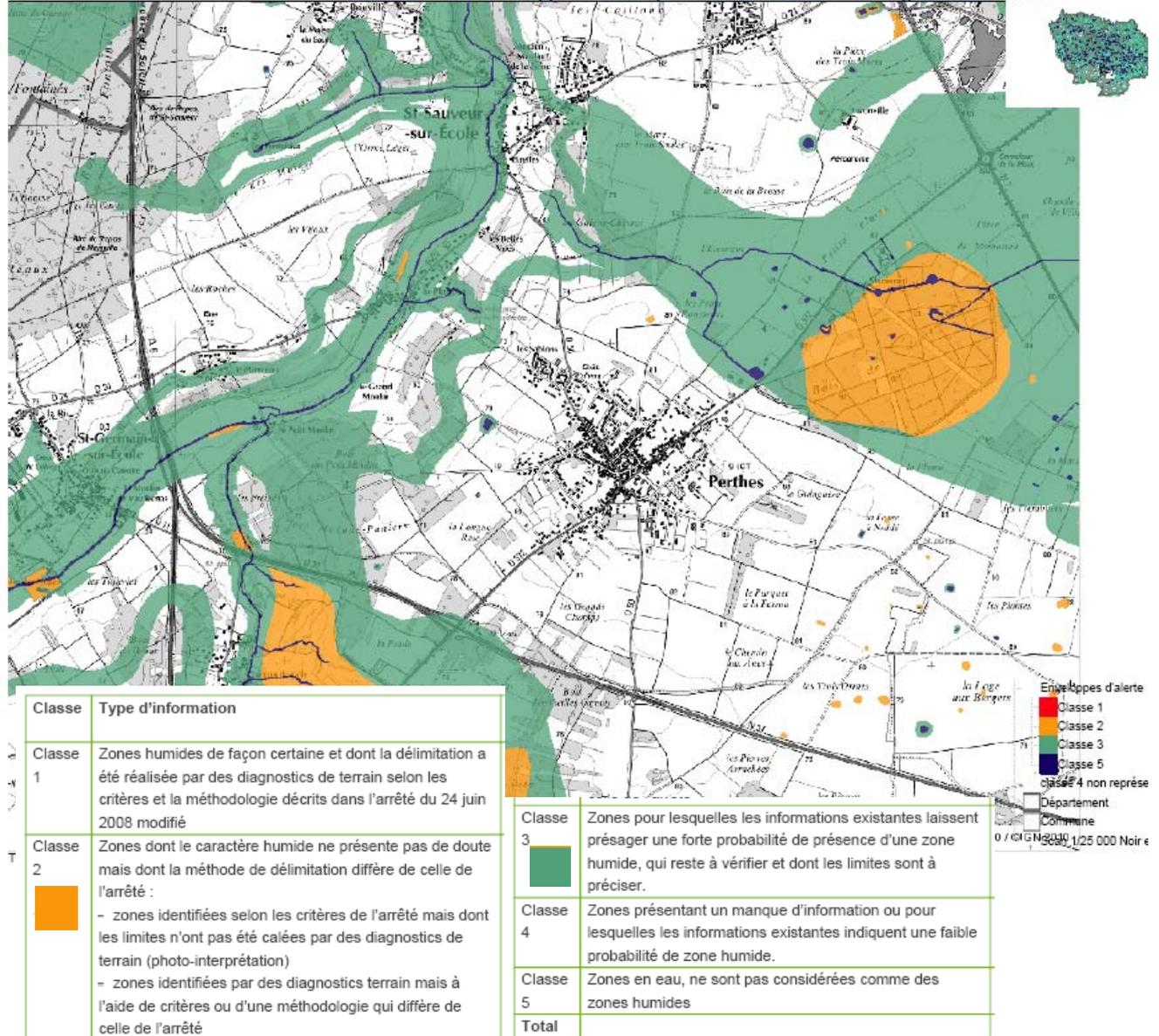
L'article L.211 –1 du code de l'environnement donne une définition des zones humides :

« on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement gorgés d'eau, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire ; la végétation quand elle existe y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

Les zones humides présentes sur la commune sont principalement : les mares et les mouillères et plus généralement l'École et le Rebaïs et leurs abords. Plusieurs sources alimentent de petits rus par exemple la Pisserotte.

Source : DRIEE

Identification des enveloppes d'alerte potentiellement humides en région Ile de France



L'ensemble du parc boisé du domaine de Mémorant est répertorié comme zone humide de classe 2.

• **Ruissellement urbain**

Dans le cadre de la compatibilité du PLU avec le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux), des dispositions devront être prévues pour limiter les phénomènes de ruissellement urbain, préserver la qualité des eaux, protéger les écosystèmes et les zones humides. A cet égard, la gestion qualitative et quantitative des eaux pluviales issues des secteurs à urbaniser devra être intégrée à l'aménagement.

Autres éléments à prendre en compte

● L'intercommunalité

● La Communauté de Communes du Pays de Bière

La commune de Perthes en Gâtinais fait partie de la Communauté de Communes du Pays de Bière, mise en place en janvier 2002 et qui regroupe les communes suivantes : Arbonne-la-Forêt, Barbizon, Cély-en Bière, Chailly-en-Bière, Fleury-en-Bière, Saint-Germain-sur-Ecole, Saint-Martin-en-Bière, Saint-Sauveur-sur-Ecole, Villiers-en-Bière et Perthes-en- Gâtinais.

Elle est dotée des compétences suivantes :

1 - COMPÉTENCES OBLIGATOIRES

a - En matière d'aménagement de l'espace :

- . Aménagement de liaisons douces (pistes cyclables),
- . Aménagement des accès aux espaces naturels,
- . Réflexion sur les aires de stationnement des gens du voyage,
- . Schéma directeur et schéma de secteur,
- . Aménagement rural.

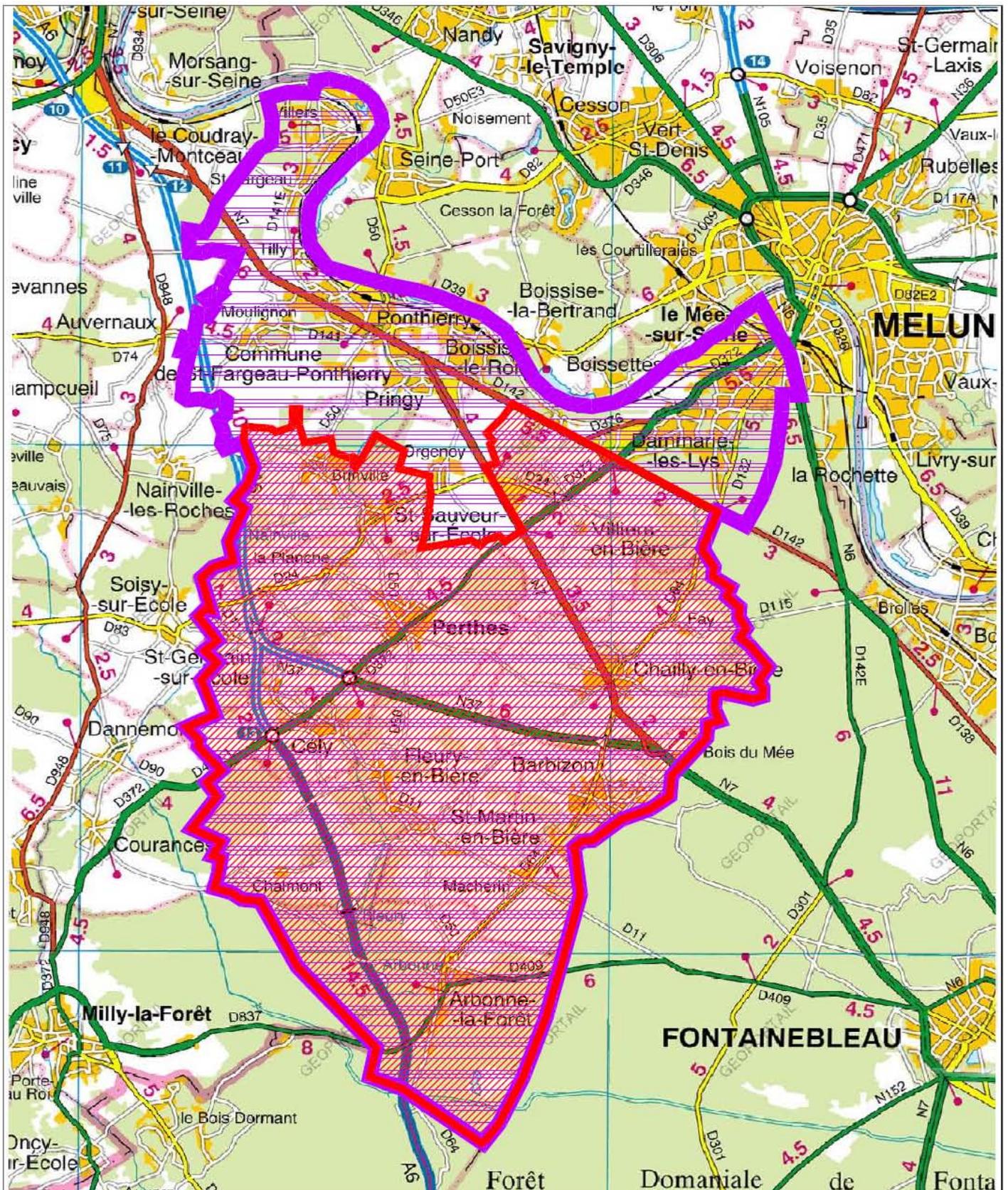
b - En matière d'actions de développement économique :

- . Création et aménagement et gestion des zones d'activités économiques qui, d'une part sont créées après le 1^{er} janvier 2002 et, d'autre part, sont d'une superficie de plus de 2 hectares.
- . Extension des zones d'activités économiques lorsque cette extension d'une part, est postérieure au 1^{er} janvier 2002 et d'autre part, est supérieure à 2 hectares.
- . L'aménagement, la gestion et l'entretien des zones d'activités industrielle, commerciale, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire qui sont d'intérêt communautaire.
- . Mise en œuvre sur le territoire de la communauté de communes des actions résultant des études effectuées notamment dans le cadre du syndicat mixte du PNR,
- . Réalisation d'une étude globale de développement économique (analyse de la situation : activités agricoles, commerciales, artisanales, industrielles, touristiques ...)
- . Propositions de maintien et de développement des activités,
- . Recherche de création d'autres activités,
- . Étude de tous moyens propres à développer l'activité économique, tout en préservant le patrimoine naturel,
- . Développement de l'attractivité touristique des communes de la communauté.

2 - COMPÉTENCES OPTIONNELLES

a - En matière de création, d'aménagement et d'entretien de la voirie :

- . Analyse du réseau de voirie et définition des actions d'amélioration des infrastructures d'intérêt communautaire,
- . Acquisition, entretien de matériel de voirie spécialisé : mise à la disposition des communes membres par voie de conventions.
- . Création ou aménagement et entretien des voies communales revêtues servant pour l'accès des zones d'activité communautaires sus définies, dont les fossés qui les bordent ; cet intérêt communautaire ne porte pas sur l'éclairage des dites voies, si ce n'est s'agissant des investissements initiaux lors de la création de la voie ou du réaménagement de celle-ci. La même règle s'applique en matière de signalisation.



Communauté de communes Pays de Bière



Canton de Perthes



Sources : Géoportail, IGN 2007-2009

CONTEXTE INSTITUTIONNEL

b - En matière de protection et de mise en valeur de l'environnement :

- . Protection et mise en valeur du patrimoine existant, notamment avec le syndicat mixte du Parc naturel Régional du Gâtinais français,
- . Toutes actions contribuant à la lutte contre la pollution de l'air, de l'eau et à la lutte contre le bruit et ce, dans le cadre des démarches partenariales tendant à accompagner des politiques de l'État, de la Région ou du Département dans ce domaine,
- . Sensibilisation des utilisateurs à la protection de l'environnement.

c - En matière de construction, d'entretien et de fonctionnement d'équipement culturels et sportifs et d'équipements de l'enseignement élémentaire et préélémentaire :

- . Construction, aménagement et gestion d'équipements à vocation culturelle ou sportive d'intérêt communautaire, créés après le 1^{er} janvier 2002.
- . Coordination et développement des actions socio-éducatives, culturelles ou sportives.

3 - COMPÉTENCES FACULTATIVES

a - En matière d'action sociale :

- . Études et actions permettant de favoriser le maintien des personnes âgées et/ou handicapées à domicile, de revaloriser les réseaux de solidarité et lutter contre l'isolement,
- . Coordination et développement des actions en faveur de la petite enfance et de l'adolescence,
- . Coordination et développement des actions en faveur des handicapés,
- . Coordination des actions sociales de proximité ; étude en collaboration avec les communes et les différents partenaires agissant dans ce domaine, d'une rationalisation et d'une optimisation des différentes actions sociales, par le regroupement des différents services, la mise en place d'un réseau social et l'optimisation de la diffusion de l'information auprès de la population,
- . Étude des problèmes de sécurité et mise en place des actions en liaison avec les services de l'État, Préfecture, Police et Gendarmerie,
- . Organisation et gestion des services de transports de voyageurs et scolaires.,
- Gestion des centres de loisirs sans hébergement.

b - En matière d'aide à la gestion communale :

- . Réflexion et mise en place d'un pôle intercommunal de compétences en matière d'instruction des autorisations d'occupations des sols, de contentieux, coordination d'une offre communautaire en matière de secrétariat administratif, mise à disposition de personnels techniques.

- **Les Syndicats**

La commune adhère aux syndicats suivants :

Le SMEP (Syndicat Mixte d'Etudes et de Programmation) de Fontainebleau,
Le SIACRE (Syndicat Intercommunal d'Assainissement du Confluent du Rebais et de l'Ecole),
Le SIARE (Syndicat d'Assainissement de la Rivière Ecole),
Le Syndicat intercommunal de la Mare aux Evées,
Le syndicat intercommunal du ru du Rebais,
Le SIESEM (Syndicat Intercommunal d'Electrification du Secteur de Melun),
Le SICCP (Syndicat Intercommunal du Collège Christine de Pisan),
Le SMITOM (Syndicat Mixte Intercommunal de Traitement des Ordures Ménagères)

I DIAGNOSTIC

I – 1. Evolution sociodémographique

Le recensement complémentaire sur la commune de Perthes en Gâtinais s'est déroulé en 2006. On dispose ainsi de données récentes qui toutefois pour certains thèmes sont à compléter par le recensement de 1999.

L'INSEE indique sur son site internet :

« A partir de juillet 2009, diffusion progressive des résultats statistiques : chiffres clés, cartes, tableaux détaillés, bases téléchargeables et fichiers détail »

Evolution de la population (Source INSEE)

	PERTHES EN GATINAIS			CANTON ⁶		CC du pays de BIERE ⁷	
	82	90	99	90	99	90	99
Population S.D.C. ⁸	1 537	1 707	1 896	46 502	48 196	9 434	10 345
Variation %	11.06 %		11.07 %	3.64 %		9.66 %	
Variation annuelle %	1.32 %		1.17 %	0.40 %		1.03 %	
Excédent naturel	30		156	2 904		189	
Solde migratoire	140		189	- 1 210		740	

Le solde migratoire est la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année. Ce concept est indépendant de la [nationalité](#).

Le solde naturel (ou accroissement naturel ou excédent naturel de population) est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période. Les mots "excédent" ou "accroissement" sont justifiés par le fait qu'en général le nombre de naissances est supérieur à celui des décès. Mais l'inverse peut se produire, et l'excédent naturel est alors négatif.

Le taux d'excédent naturel pendant une période est le rapport de l'excédent naturel à la population moyenne de cette période. Il est aussi égal à la différence entre le [taux de natalité](#) et le [taux de mortalité](#).

Le recensement 2008 comptabilise 2096 habitants soit une progression de 10.49 % par rapport à 1999.

Cette croissance démographique résulte en grande partie de réhabilitations d'anciens bâtiments ruraux dans le bourg occupés par des personnes âgées qui vivaient seules, et qui ont eu pour conséquence un apport de familles avec enfants.

D'autre part l'opération de constructions neuves « Le Colombier » réalisée au début des années 2000, dans le bourg, a fait venir des familles occupant la quarantaine de logements construits, dans un secteur auparavant non bâti.

L'objectif communal était d'atteindre le nombre de 2400 habitants à l'horizon 2020.⁹

⁶ Le canton de Perthes en Gâtinais comprend : Arbonne-la-Forêt, Barbizon, Boissise-le-roi, Cély-en Bière, Chailly-en-Bière, Dammarie-les-lys, Fleury-en-Bière, Pringy, Saint-Fargeau-Ponthierry, Saint-Germain-sur-Ecole, Saint-Martin-en-Bière, Saint-Sauveur-sur-Ecole, Villiers-en-Bière et Perthes-en- Gâtinais.

⁷ La communauté de communes du pays de Bière comprend : Arbonne-la-Forêt, Barbizon, Cély-en Bière, Chailly-en-Bière, Fleury-en-Bière, Saint-Germain-sur-Ecole, Saint-Martin-en-Bière, Saint-Sauveur-sur-Ecole, Villiers-en-Bière et Perthes-en-Gâtinais.

⁸ La population sans doubles comptes (PSDC) comprend :- la population des logements, y compris les élèves internes et les militaires séjournant dans un établissement d'une autre commune et ayant leur résidence personnelle dans la commune ;- la population des collectivités de la commune : travailleurs en foyer, étudiants en cité universitaire, personnes âgées en maison de retraite, hospitalisés de longue durée, religieux, personnes en centre d'hébergement de courte ou de longue durée, autres : handicapés,... ;- les personnes sans abri ou vivant dans des habitations mobiles et les marinières ;- la population des établissements pénitentiaires de la commune ;- les militaires et élèves internes vivant dans un établissement de la commune et n'ayant pas d'autre résidence.

⁹ Source : modification du POS du 26 septembre 2008

Les objectifs en matière de population étaient cadrés notamment par la charte du PNR précédente qui préconisait :

- **Un développement démographique modéré** et peu consommateur d'espace.

Développement qui correspondait pour la commune de Perthes en Gâtinais à 10 constructions maximum par an en moyenne sur dix ans. La commune a suivi ce rythme.

Bien que ce type de préconisation ne soit pas repris dans la charte actuelle mais reformulée en termes de densité de logement à l'hectare, une projection à 10 ans représentait une centaine de constructions de logement.

On notera que la croissance de la population a été plus dynamique à Perthes en Gâtinais entre 1999 et 2008 que dans l'ensemble de la communauté de communes du pays de Bière (+6.07%) et encore plus par rapport au canton (+ 2.72%).

¹⁰A la stabilité de la population de la fin des années soixante, succède une période de forte expansion qui apparaît au recensement de 1975. Toutefois cette expansion connaît un fléchissement qui conduit à une croissance plus modérée, particulièrement depuis 1982.

Cette augmentation brutale de la population autour des années 70 correspond à deux opérations de logements, importantes pour la commune : 28 logements HLM et 41 petits pavillons en accession à la propriété.

L'opération du chemin des Mariniers (zone NAc du POS) prévoit une cinquantaine de logements, à raison de 2.6 personnes par ménage (moyenne de 2007), son urbanisation complète permettra d'accueillir 130 personnes supplémentaires soit une augmentation de 6.1% par rapport à 2008. Il sera préférable que l'accueil de cette nouvelle population s'échelonne sur 3 à 4 ans.

Toutefois ce chiffre sera à relativiser car on observe depuis plusieurs années, notamment en Ile de France, un phénomène de desserrement qui nécessite la construction d'un certain nombre de logements pour éviter la baisse de la population. Ce phénomène est confirmé sur la période 1999/2008 où le taux d'augmentation de la population à Perthes en Gâtinais est seulement légèrement supérieur aux taux d'augmentation du nombre de logements sur la même période.

Le solde migratoire : moteur démographique

Après la décennie 60, période au cours de laquelle la croissance démographique est portée uniquement par le solde naturel, les indicateurs de croissance démographique évoluent. Le solde migratoire est le moteur de la croissance démographique.

Les années 1968-1975 se distinguent par un solde migratoire en moyenne annuelle très élevé, supérieur à 4%. A partir des années 1980, le solde migratoire diminue progressivement pour passer sous le seuil des 1% à l'horizon 2000 et atteindre 0.8 % en moyenne annuelle pour la période 1999/2007.

Le solde naturel faible, inférieur à 1%, diminue constamment depuis le milieu des années 70. Au début des années 2000, il est égal à 0,2%, entre 1999 et 2007 il repart à la hausse pour atteindre 0.4% en moyenne annuelle.

¹⁰ Source : Rapport de présentation du POS approuvé en 1993.

Evolution de la population par tranches d'âge (Source INSEE)

	PERTHES EN GATINAIS			CANTON	CC du pays de Bière
	82	90	99	99	99
0 à 19 ans	31.88 %	29.11 %	25.63 %	26.49 %	25.70 %
20 à 39 ans	26.61 %	25.01 %	25.16 %	28.08 %	24.20 %
40 à 59 ans	23.49 %	29.47 %	32.75 %	28.91 %	32.20 %
60 à 74 ans	11.06 %	10.60 %	11.50 %	11.51 %	17.90 %
75 ans et +	6.90 %	5.74 %	5.01 %	5.03 %	

De 82 à 99 les tranches d'âge de 0 à 39 ans diminuent passant de 58.49 % à 50.46 %, cette diminution se confirme dans les graphiques disponibles pour 2006.

La baisse des tranches d'âge de 0 à 19 ans et de 20 à 39 ans entre 1982 et 1990 ; peut s'expliquer par l'augmentation des prix de l'immobilier qui a eu pour effet le départ des jeunes perthois qui ne disposaient pas des revenus suffisants pour s'établir sur la commune.

Globalement l'ensemble de la population a vieilli entre 1982 et 2006, toutefois elle reste plus jeune que celle de la communauté de communes qui compte moins de 50 % pour les tranches d'âge de 0 à 39 ans en 1999. Au niveau du canton, par contre la tranche d'âge des 0 à 39 ans représente 54.57 %.

Toutefois la population de Perthes en Gâtinais reste globalement plus jeune (indice de jeunesse¹¹ = à 1.55 en 1999 et = à 1.78 en 1990) que la France qui voit son indice de jeunesse passer de 1.25 en 1990 à 1.15 en 1999.

L'indice de jeunesse de 2007 s'établi à 1.42 ; celui-ci continue de diminuer et confirme le vieillissement global de la population perthoise.

Evolution de la taille des ménages¹² (Source INSEE)

	PERTHES EN GATINAIS		CANTON
	2006	1999	1999
NOMBRE DE MENAGES	776	681	17 869
1 Pers.	19.6 %	17.8 %	23.0 %
2 Pers.		30.8 %	31.0 %
3 Pers.		21.4 %	18.9 %
4 Pers.		21.1 %	17.5 %
5 Pers.		6.6 %	6.8 %
6 Pers. et +		2.2 %	2.9 %
TAILLE DES MENAGES	2.6	2.78	2.70

¹¹ L'indice de jeunesse est le rapport de la population de moins de vingt ans sur la population de plus de 60 ans.

¹² De manière générale, un ménage, au sens statistique du terme, désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation, par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne

En 1999, 681 ménages ont été recensés, en 2007, on comptabilise 785 ménages soit une augmentation de 15.3 %. Sur la même période l'augmentation de la population est de 10.13 %, ce qui a pour corollaire une diminution de la taille des ménages qui passe de 2.78 à 2.6. Parallèlement on observe une augmentation du nombre de ménage d'une personne qui passe de 17.1 % en 1999 à 20.1 % en 2007.

L'augmentation de la durée de la vie (personnes âgées vivant seules) et l'augmentation des familles monoparentales peuvent expliquer cette diminution qui par ailleurs s'observe au niveau national.

En 1889 ¹³

	Maisons	Ménages	Individus
Perthes	207	218	587
La Planche	22	22	63
Frécul ou le petit Moulin	2	2	6
Monceau	11	11	31
Mémorant	3	3	19
Le Grand Moulin	1	1	4
Totaux	246	257	710

2.76 individus par ménages. A condition que la notion de ménage soit semblable à celle d'aujourd'hui, le chiffre est très proche de celui de 1999.

Evolution de la mobilité de la population (Source INSEE) - Date d'emménagement des ménages en 1999

	PERTHES EN GATINAIS	CANTON
LOGEMENTS OCCUPES DEPUIS		
Plus de 9 ans	57.9 %	50.2 %
De 2 à 9 ans	32.2 %	35.8 %
Moins de 2 ans	10.0 %	14.0 %

En 1999, 57.9 % des ménages occupent le même logement depuis plus de 9 ans, ce qui indique une relative stabilité et contribue au vieillissement de la population.

Le recensement de 2007 confirme cette stabilité en comptabilisant 68.2% des personnes de plus de 5 ans habitant le même logement depuis plus de 5 ans.

¹³ Histoire de Perthes en Gâtinais E. Delaforge et J. Dauvergne Res Universis 1991

Evolution de la population active (Source INSEE)

	PERTHES EN GATINAIS	CANTON
	1999	1999
POPULATION SDC	1896	48 196
POPULATION ACTIVE	917	23 757
	48.36 %	49.29%
DONT	Nbre %	Nbre %
actifs ayant un emploi	838	21 186
	91.38%	89.18%
chômeurs	79	2571
	8.3%	10.5 %
travaillant dans la commune	138	4505
	16.5%	21.26%
travaillant dans le département	354	7963
	42.24 %	37.59 %

1999	PERTHES EN GATINAIS		CANTON	
	Nombre	%	Nombre	%
Pas de transport	52	6.2%	747	3.5 %
Marche à pied	33	3.9%	1197	5.6 %
Un seul mode de transport	713	85.1%	17397	82.1 %
- deux roues	22	2.6%	447	2.1 %
-voiture particulière	671	80.1%	14258	67.3 %
- transport en commun	20	2.4%	2692	12.7 %
Plusieurs modes de transport	40	4.8%	1845	8.7 %

La population active est en augmentation entre 1999 et 2006 pour atteindre plus de la moitié de la population en 2006 (1039 personnes soit 50.36 % de la population). Toutefois au regard de l'évolution de la répartition par tranche ce taux va se stabiliser voire diminuer si un renouvellement ou un apport de population jeune n'est pas réalisé.

En 1999, 80.1 % des actifs ont recours à la voiture particulière pour aller travailler, contre 67.3 % dans le canton. Le manque de transport en commun proche et régulier oblige à l'utilisation de la voiture.

Le conseil général a mis en place un site internet de covoiturage.

En 2007, 84.9 % des actifs travaille dans une autre commune dont 40.4% (taux en baisse par rapport à 1999) dans le même département et 43.4 % (taux en augmentation par rapport à 1999) dans un autre département.

La mobilité de la population active est une donnée essentielle des déplacements et de leurs impacts sur le fonctionnement urbain.

L'implantation de nouvelles entreprises sur le territoire de la communauté de communes peut contribuer à faire diminuer le taux de chômage et à limiter les déplacements de la population active en créant une nouvelle offre d'emplois à proximité.

Il s'en suit une évolution de la physionomie de la population principalement caractérisée :

- par une augmentation du nombre de personnes de plus de 39 ans,
- par la hausse du nombre des ménages de 1 personne, ils représentent 20.1% des ménages en 2007 : toutefois cette proportion reste toujours en dessous de celle du canton (24 % de ménages d'une seule personne en 2007).
- par une diminution de la part des actifs travaillant sur la commune.

I - 2. Evolution du parc de logement

L'évolution du parc de logements entre 1999 et 2008 suit sensiblement l'évolution de la population (+ 10.49 % pour la population, + 10.38 % pour le parc de logement).

Evolution du parc de logement (Source INSEE)

	PERTHES EN GATINAIS				CANTON ¹⁴	
	82	90	99	2008	99	2008
Nombre total	637 +13.55 %	688 +8.00 %	780 +13.37 %	861 +10.38%	20 041 +11.79 %	21 217 +5.84
Résidence principale	522 81.95 %	582 84.59 %	682 87.44 %	789 91.64%	17 881 89.22 %	18 961 89.37%
Résidence secondaire	85 13.34 %	65 9.45%	48 6.15 %	37 4.30%	895 4.47 %	681 3.21%
Logement vacant	30 4.71 %	41 5.96 %	50 6.41 %	35 4.06%	1 265 6.31 %	1 575 7.42%

Concernant l'habitat on constatait que la commune disposait d'un parc de logement de 780 unités (recensement de 1999), constitué en quasi totalité par les logements de grandes taille (les 3 pièces et plus représentant 91.7% du parc des résidences principales) et dans lequel le logement individuel y est largement dominant.

En 2008, le parc de logement s'élève à 861 unités, la proportion des logements de grande taille (3 pièces et plus) reste toujours élevée (92.8 %) alors que 20.1 % des ménages sont constitués d'une personne.

On observe une nette diminution du nombre de résidences secondaires et des logements vacants (99 en 1999 pour 72 en 2008).

L'opération du chemin des Mariniers (zone NAc du POS) prévoit une cinquantaine de logements, soit une augmentation de 5.80 % par rapport à 2008.

Il conviendra d'ajouter à ces estimations le calcul du nombre de logements issus des réceptivités qui seront dégagées dans le tissu existant par le PLU (voir chapitre III-4 Superficie des zones, évaluation des réceptivités).

Evolution du nombre de pièces des résidences principales (Source INSEE)

Nombre de pièces résidence principale	PERTHES EN GATINAIS		CANTON
	1999	2007	2007
1 pièce	1 %	1.2	3.5
2 pièces	7.3 %	6.1	8.6
3 pièces	16.2 %	12.2	19.7
4 pièces et +	75.5 %	80.6	68.2

¹⁴ CANTON de référence pour l'ensemble des tableaux : PERTHES EN GATINAIS

Afin de diversifier l'offre de logements et de donner aux jeunes Perthois, en particulier, la possibilité d'effectuer un parcours résidentiel dans la commune, il s'agira de favoriser, l'implantation de petits logements (studios, 2 pièces) notamment en locatif et à des prix accessibles.

Statut des occupants (Source INSEE)

	PERTHES EN GATINAIS	CANTON
	99	99
Part des propriétaires	78.1 %	60.1 %
Part des locataires	17.3 %	36.4 %
Dont part des locataires en HLM	4.0 %	23.1 %

La part des propriétaires augmente entre 1999 et 2007 en passant de 78.1 % à 81.1 %.

Le parc est majoritairement composé de logements individuels (90.5 % en 2007).

Age du parc des résidences principales en % en 2007 (Source INSEE)

	PERTHES EN GATINAIS	CANTON
AVANT 1949	32.4%	17.5 %
1949-1974	23.1 %	37.5 %
1975 -1989	23.8 %	29.4 %
De 1990 à 2004	20.7 %	15.6 %

En 2007 32.4 % des résidences principales ont été achevées avant 1949 et 20.7% après 1990. Il est probable que la majeure partie du parc de logement ne possède pas d'isolation thermique de qualité, bien que de nombreuses réhabilitations des logements du parc ancien aient déjà été réalisées.

Il ressort de ces constats que la commune connaît un rythme de construction modéré entre 1990 et 2007, mais fort consommateur d'espace puisque privilégiant l'habitat individuel.

La constitution d'un parc très peu diversifié composé de logements individuels avec peu de logement social ne répond pas aux besoins portant sur les logements de 1 et 2 pièces dont la pénurie pénalise la population jeune notamment.

Plus de la moitié des logements auront besoin d'une réhabilitation importante pour répondre à la nécessité des économies d'énergie.

De nombreux logements devront être adaptés aux personnes âgées (accessibilité).

Bilan de la consommation des zones urbanisables

Les zones NA

La modification du POS de 2008 a permis l'ouverture à l'urbanisation de la zone INAc située au sud du bourg à l'angle de la rue de Fleury et du chemin des Mariniers, dans laquelle une cinquantaine de logements sont envisagés. Les études détaillées sont en cours, deux permis d'aménager ont été délivrés.

D'autres disponibilités foncières existent au POS principalement des zones IINA à règlement strict, il conviendra d'étudier l'opportunité de les reconduire ou de les supprimer ou de revoir leur vocation en fonction de leur desserte plus ou moins contrainte, de leur localisation et de leur environnement :

La zone IINA située en cœur d'îlot (îlot délimité par les rues de Milly, du Moulin, Saint Germain et le chemin des Mariniers) représente 4 ha environ.

La zone IINA située chemin de la Guinguère au nord-est du bourg représente 2 ha environ.

La zone IINA située au nord de l'école chemin de la Guinguère représente 0.8 ha environ.

La zone IINA située au sud-est du cimetière représente 2.5 ha environ, cette dernière est occupée en grande partie par un terrain de football d'entraînement.

Soit une superficie totale de 9.3 ha environ.

Les possibilités de constructions dans la zone urbaine du POS approuvé en 1993

A l'intérieur des zones urbaines du POS approuvé en 1993, des possibilités de constructions résident encore en 2009 sur des terrains non bâtis.

On recense :

- dans le bourg 20 à 25 constructions possibles,
- dans le hameau de Monceau 7 constructions possibles,
- dans le hameau de la Planche 10 à 12 constructions possibles.

Soit un total de 37 à 44 constructions.

Ces potentialités offertes aujourd'hui (40 constructions environ susceptibles d'être des logements) doivent être pondérées pour tenir compte de la rétention foncière naturelle et d'éventuelles problèmes difficiles à appréhender par le seul examen des plans cadastraux et des réglementations en place (terrains conservés en jardins, bâtiments aménagés pour une autre vocation : rangement, loisirs...) une pondération à 50% permet de prévoir 20 logements soit 2 à 3 ans de constructions de logement à pour une augmentation de 1%/an.

Reste que les programmes devront répondre à la demande en matière de petits logements, de logements locatifs et à destination de la population jeune notamment.

I – 3. Equipements

Le niveau d'équipements publics est jugé satisfaisant par la commune. Un projet de restructuration de certains équipements publics est déjà à l'étude :

- à moyen/long terme, la polarité du centre bourg sera renforcée par la construction de la future maternelle, l'extension de la mairie (la configuration des locaux n'est pas adaptée à l'accueil des usagers), l'aménagement d'un nouveau centre technique municipal...

Le foncier nécessaire pour la réalisation de ce projet a été acquis par la commune.

EQUIPEMENTS SCOLAIRES ET DE PETITE ENFANCE

Perthes en Gâtinais possède :

Une école maternelle située chemin de la Guinguère avec 3 classes, l'effectif prévu pour la rentrée de 2009/2010 est de 85 élèves,

Une école primaire située chemin de la Guinguère avec 6 classes, l'effectif prévu pour la rentrée 2009/2010 est de 145 élèves.

Au cours de l'année scolaire 2008/2009 :

- 79 enfants étaient scolarisés en maternelle ce qui représente une moyenne de 26/27 élèves par classe,

- 139 enfants étaient scolarisés en primaire ce qui représente une moyenne de 23/24 élèves par classe.

Il est envisagé de refaire l'école maternelle celle-ci étant constituée de bâtiments préfabriqués : à terme l'école maternelle disposerait de 4 à 6 classes.

Les capacités résiduelles peuvent être exprimées suivant l'hypothèse d'une moyenne de 27 enfants par classe en maternelle et 30 en primaire.

2009/2010	Capacité totale (en nb d'élèves)	Capacité résiduelle (en nb d'élèves)
Maternelle	81	0
Primaire	180	35

L'opération du chemin des Mariniers (zone NAc du POS) prévoit une cinquantaine de logements.

Pour estimer le nombre d'élèves que le groupe scolaire devra accueillir, le calcul se base sur le ratio utilisé par l'éducation nationale pour les logements neufs, celui-ci est de :

Pour les 5 premières années d'occupation des logements neufs il est compté 0.50 élève par logements dans les collectifs et 0.70 élève par logement dans les logements individuels. Au bout de 5 à 6 ans ces ratios baissent notablement.

L'opération du chemin des Mariniers prévoit pour une moitié des maisons de ville et pour l'autre moitié des maisons individuelles, soit une trentaine d'élèves à accueillir sur une période de 4 à 5 ans.

Les capacités résiduelles permettent d'accueillir les élèves en primaire mais pas en maternelle, le projet d'augmentation du nombre de place en maternelle est tout à fait opportun.

A l'intérieur du tissu villageois, dans les dents creuses notamment, une cinquantaine de logements sont estimés (voir chapitre III-4 Superficie des zones, évaluation des réceptivités), ceux-ci pourront être édifiés au cours des 10 à 15 ans à venir. Les élèves issus de ces familles pourront être accueillis au fur et à mesure de leur arrivée dans les équipements scolaires existants et à venir.

Une cantine municipale accueille les élèves demi-pensionnaires des écoles maternelle et primaire.

Une garderie péri-scolaire gérée par la commune accueille les enfants le matin et le soir en dehors des horaires de classes, celle-ci est installée dans l'école maternelle et accueille une cinquantaine d'enfants, elle est au maximum de ces capacités.

Un centre de loisirs intercommunal a été mis en place depuis 2007 par la Communauté de Communes du Pays de Bière situé à Cely en Bière pour les mercredi et les petites vacances. Actuellement elle accueille de 40 à 50 enfants et est au maximum de ses capacités.

Pour la petite enfance, 17 assistantes maternelles sont installées dans le bourg et les hameaux. Un centre de PMI (Protection Maternelle et Infantile) se trouve à Fontainebleau.

Pour se rendre sur les lieux d'enseignement les élèves du secondaire bénéficient d'un service de cars assuré par la société VEOLIA, deux passages de car le matin et le soir

Les élèves de Perthes en Gâtinais fréquentent :

Le collège Christine de Pisan situé rue de Fleury.

Les sections générales et technologiques du lycée polyvalent Frédéric Joliot Curie situé à Dammarie-lès-Lys.

L'université en région parisienne, notamment à Melun et à Marne la vallée.

Les établissements scolaires privés, susceptibles d'être fréquentés par les élèves de la commune, sont situés Dammarie lès lys, à Fontainebleau et à Melun



Sources : Google Earth, plan de la commune

EQUIPEMENTS

EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS

La mairie est située au centre du bourg. Son extension est envisagée notamment pour permettre l'accueil des personnes à mobilité réduite.

Le centre technique municipal a besoin d'être réaménagé.

Le bureau de poste est situé rue de Milly.

L'hôtel des impôts est situé à Melun.

La perception et la trésorerie sont situées à Saint Fargeau Ponthierry.

EQUIPEMENTS DE SECURITE

Le service de lutte contre l'incendie situé à côté de la mairie (11 pompiers).

La gendarmerie est située à Cély en Bière.

EQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS

Les équipements sportifs présents sur la commune comprennent des installations sportives en plein air composées de :

- . 1 salle de sports
- . 1 terrain multisports (hand-ball, tennis...)
- . 1 terrain de football d'honneur, les vestiaires sont dans la salle de sports
- . 1 terrain de football d'entraînement éclairé, avec des vestiaires,
- . 1 boulodrome éclairé, piste de skate,

et 1 gymnase appartenant au syndicat intercommunal du collège Christine de Pisan qui est réservé aux élèves, toutefois celui-ci est accessible en dehors des horaires et périodes scolaires

Les équipements sportifs sont suffisants et en bon état.

EQUIPEMENTS CULTURELS

Une médiathèque comportant une section jeunesse et une section adulte.

Une salle polyvalente de 200 personnes, sa réfection est à envisager ou sa délocalisation sur des terrains appartenant à la commune face au stade.

Les associations se réunissent dans la salle polyvalente, plus d'une vingtaine d'associations sportives, artistiques, musicales et autres sont répertoriées.

Les théâtres, cinémas, lieux d'exposition se trouvent principalement à Melun et à Fontainebleau.

Un complexe cinématographique est en cours de construction à Dammarie lès lys.

EQUIPEMENTS SANITAIRES ET SOCIAUX

Le centre hospitalier le plus proche est celui de Melun.

Les cliniques sont situées à Melun et à Dammarie-lès-lys.

Les maisons de retraite les plus proches sont à Melun, Livry sur Seine, Le Mee sur Seine, Boissise le Roi.

Trois médecins généralistes sont établis sur la commune.

La commune dispose d'un dentiste, d'un prothésiste dentaire, d'une pharmacie, de deux infirmières, d'un kinésithérapeute.

L'unité d'action sociale se trouve à Fontainebleau. Une assistance sociale est de permanence en mairie ½ journée par semaine.

Le CCAS (Centre Communal d'Action Sociale) se trouve à la mairie.

Plusieurs associations oeuvrent sur le secteur Melun/Fontainebleau dont l'objet est l'aide au maintien à domicile des personnes âgées.

Une maison médicale est envisagée dont la localisation n'est pas encore arrêtée.

EQUIPEMENTS TOURISTIQUES

Un café tabac restaurant situé au centre du bourg.

Un chemin de promenade et randonnée (PR) effectue une boucle entre Perthes en Gâtinais et Saint Sauveur sur Ecole dans un circuit de part et d'autre de l'Ecole.

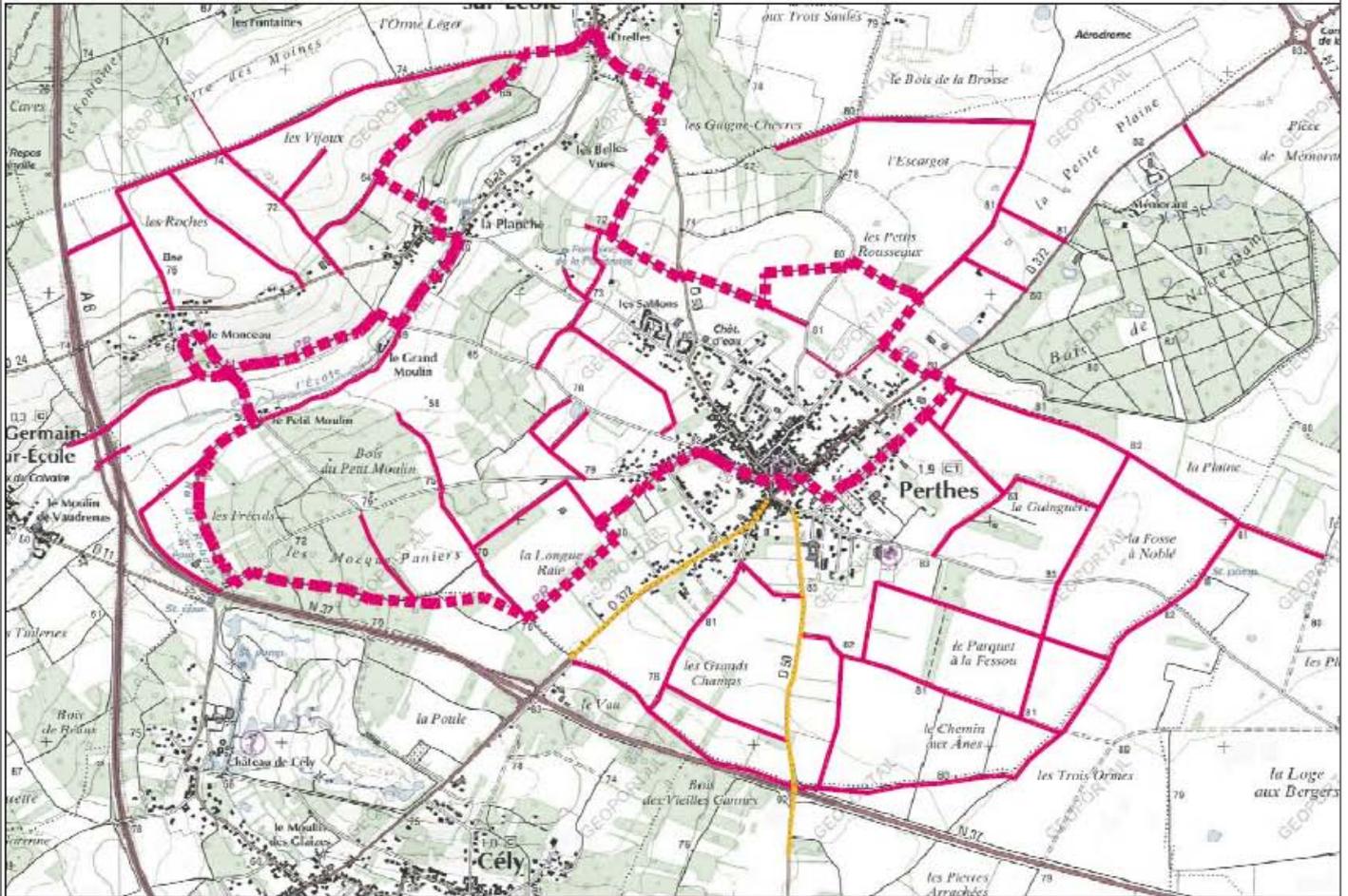
Le plan de randonnée du conseil général inclus de nombreux chemins ruraux et voies vicinales de la commune

Un gîte rural.

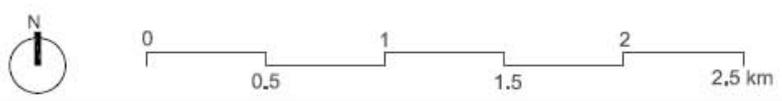
EQUIPEMENTS CULTUELS

L'église Saint Gervais Saint Protais, la messe y est célébrée une fois par mois.

Le cimetière est situé à l'est du bourg, il doit être étendu sur les terrains situés à l'arrière qui appartiennent à la commune. Toutefois cette extension nécessitera de déplacer le terrain d'entraînement de football.



-  Sentiers de Petite Randonnée (PR)
-  Chemins ruraux
-  Liaisons douces en projet



Sources : Géoportail, IGN 2007-2009

LIAISONS DOUCES

La commune est située au centre d'un réseau dense, d'importance régionale et nationale :

L'autoroute A6 à l'ouest, la RD 607 ex RN 7 à l'est et la RD637 au sud.

La RD 372 qui traverse le bourg assure la liaison entre ces trois axes de communication et permet de rejoindre l'agglomération de Melun au nord et Milly la Forêt au sud.

Enfin la RD 50 et la RD 24 sont des voies de dessertes locales.

Le réseau viaire qui dessert le territoire communal présente une organisation radio-concentrique (en étoile) qui a pour centre, le bourg ancien. Il correspond au point de convergence de la RD 372, de la RD 50 et des voies qui relient Perthes-en-Gâtinais à l'ensemble des communes voisines (rappelant son rôle de chef-lieu de canton). Seule la RD 24 rompt le système rayonnant. Cette route suit le tracé de la vallée de l'Ecole et dessert les hameaux du Monceau et de la Planche et les relie à Saint-Germain-sur-Ecole et Soisy-sur-Ecole à l'ouest, à Saint-Sauveur-sur-Ecole à l'est. Elle supporte aussi un trafic important.

La RD 372, colonne vertébrale de l'organisation urbaine de Perthes-en-Gâtinais traverse le territoire communal selon une direction nord-est / sud-ouest. Cet axe structurant à l'échelle départementale, place la commune sur un axe de transit au trafic routier soutenu : 11 000 véhicules dont 600 poids-lourds traversent le bourg quotidiennement. Cet axe, qui dessert la zone commerciale de Villiers-en-Bière, est emprunté par les transporteurs comme voie de contournement du grand quart sud-est de l'agglomération parisienne (RD 372, RN 36 jusqu'à Meaux). La traverse du bourg est problématique et la circulation élevée génère de nombreuses nuisances : bruit, détérioration des espaces publics, sécurité des piétons et des scolaires. L'aménagement récent de la traverse a permis de réduire la vitesse.

Les projets d'échelle communale

La commune et le Conseil Général prévoient route de Milly (RD372) des aménagements pour sécuriser les cheminements piétons.

Un aménagement de sécurité doit être réalisé au croisement Chemin des Mariniers/RD50.

Sont prévus également l'aménagement d'un rond point sur la RN37 avec l'aménagement de liaisons douces entre Fleury et le collège de Perthes, ainsi que la création d'un tunnel pour piétons et deux roues, ces travaux sont gérés par le conseil général.¹⁵ Ces travaux route de Fleury débiteront qu'après finalisation des procédures administratives et d'acquisitions foncières.

Projet d'infrastructure d'échelle intercommunale

Le projet de liaison routière A6-RD607-RD142 est en cours d'étude. Celui-ci permettrait de relier Melun à l'autoroute A6 en évitant la traversée de Pringy Saint Fargeau Ponthierry. Le trafic important sur la RD 372 traversant le bourg de Perthes en Gâtinais en serait aussi diminué.

Plusieurs scénarios de tracés sont à l'étude.

L'ensemble des Maires de la Communauté de Communes du Pays de Bière est favorable à un tracé dont les caractéristiques seraient les suivantes :

- création d'une voirie dont le tracé soit le plus au nord vers la ligne à haute tension et rejoigne la RD607 au niveau du château d'eau de la commune de Boissise le Roi,

à condition que les impératifs suivants soient respectés :

- . création de la voirie en deux fois une voie,
- . création d'un double échangeur sur l'A6 avec signalétique adaptée,
- . aucune création d'intersection avec la RD50, traitement par un passage souterrain,

¹⁵ <http://www.perthes-en-gatinais.fr>

- . création d'une voie enterrée réduisant de façon significative la hauteur et la longueur de l'ouvrage enjambant l'École,
- . création d'un giratoire au niveau du château d'eau de Boississe le Roi,
- . aucune création de voirie nouvelle à travers les plaines et les zones boisées classées de la commune de Villiers en Bière.

L'ensemble du projet doit être traité de manière à éliminer toute nuisance sonore nouvelle pour les populations environnantes.

Le stationnement dans le centre ancien est source de conflits d'usage et des difficultés de circulation. Rue du Docteur Siffre, les places de stationnement latérales gênent le croisement des véhicules et obligent les conducteurs à s'arrêter, générant de fait des perturbations du trafic sur cette rue très empruntée (route menant à Saint-Sauveur-sur-Ecole et aux hameaux de la Planche et de Monceau). De part et d'autre de la traverse de bourg (RD 372), les places de stationnement aménagées en dehors de la voie autorisent les arrêts de courte durée des clients et des usagers des services et des commerces proches. Cependant, l'importance du trafic ne facilite pas les manœuvres pour se garer.

Dans la partie au nord-ouest de la rue de Melun, noyau originel de Perthes, certaines habitations ne possèdent pas de place de stationnement privée, les voitures stationnent dans la rue et l'espace est insuffisant pour les accueillir dans de bonnes conditions.

Dans le cadre de réhabilitation, il conviendra de veiller à ce que les places de stationnement nécessaires soient réservées sur les terrains privés.

Chemin de la Guinguère, une aire de stationnement dessert l'école maternelle et l'école primaire. Quant au collège intercommunal, une aire de stationnement densément plantée est aménagée rue de Fleury.

Les équipements sportifs, rue de Chailly, ne présentent pas de problème spécifique en matière de stationnement.

Dans les secteurs pavillonnaires, le stationnement résidentiel s'effectue majoritairement sur la parcelle, en dehors du stationnement du midi qui se fait sur l'espace public.

Les liaisons douces

Dans le cadre de l'aménagement de la RD 372, la commune et le conseil général prévoient la sécurisation des cheminements piétons existants.

Sont prévus également l'aménagement d'un rond point sur la RN37 avec l'aménagement de liaisons douces entre Fleury et le collège de Perthes, ainsi que la création d'un tunnel pour piétons et deux roues.

L'aménagement du chemin des Mariniers pour les cycles et les piétons dans le cadre de l'opération « du chemin des Mariniers » (zone INAc du POS)

De nombreux chemins ruraux irriguent le territoire desservant les terrains de culture et les espaces boisés.

Les liaisons douces sont à développer en priorité à destination des collégiens, des élèves du primaire, pour la desserte du centre bourg (commerces, équipements...), pour la promenade et les loisirs.

EQUIPEMENTS DE TRANSPORT

Le train

Les gares de voyageurs les plus proches sont celles de Boississe le Roi et de Vosves, ligne SNCF de Juvisy à Melun.

Toutefois la gare de Melun (12 km) relie Paris Gare de Lyon en moins d'une ½ heure avec une fréquence des trains SNCF (grandes lignes ou TER) toutes les ½ heures environ. La gare de Melun est aussi desservie par la ligne du RER D.

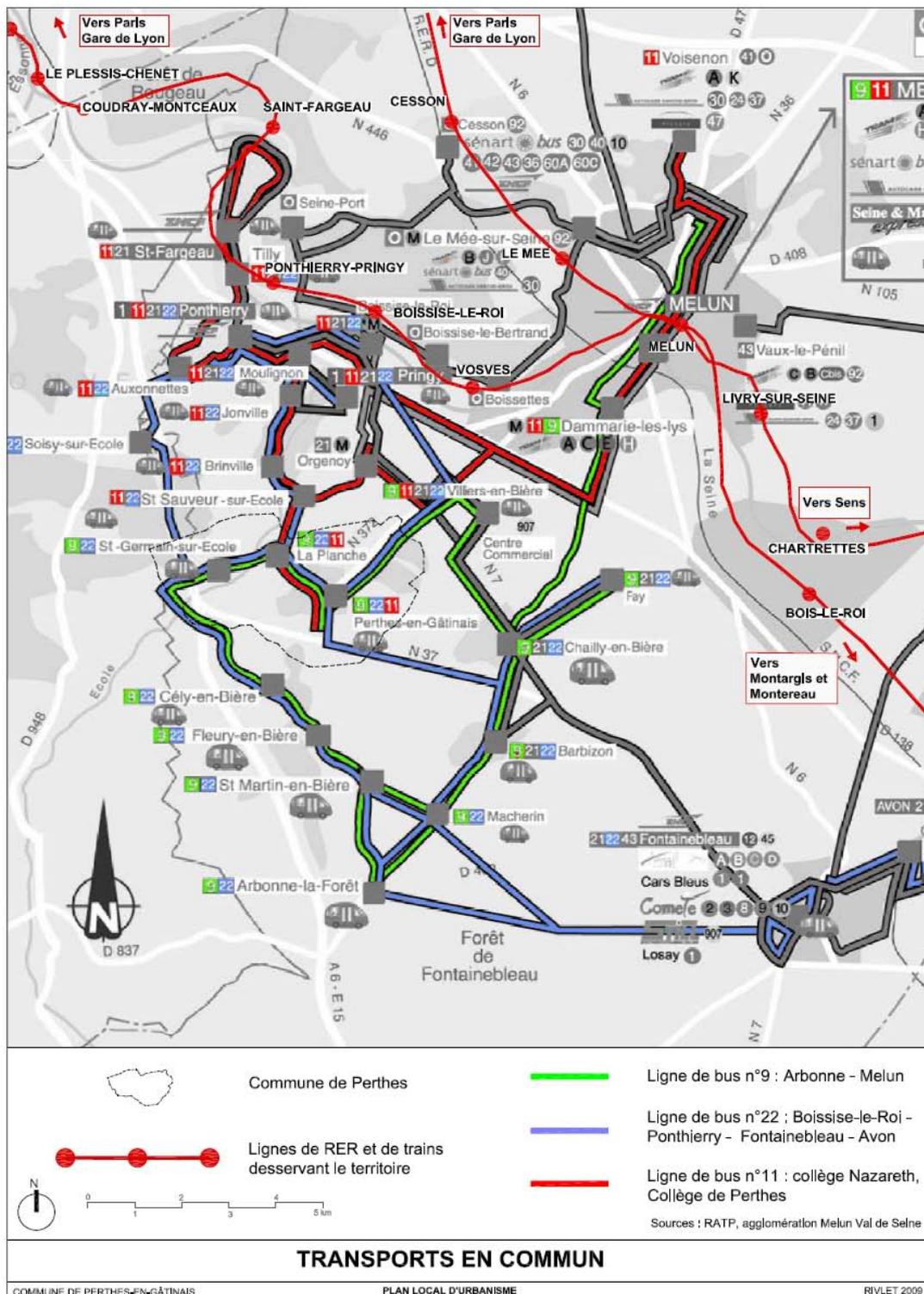
La gare de Bois le Roi (15 km) est utilisée aussi par les perthois.

Les voyageurs peuvent bénéficier du dispositif de la carte orange.

Le bus

Le réseau des transports en commun qui dessert la plaine de la Bière passe par le bourg et les hameaux de La Planche et du Monceau (lignes 9 Melun/Arbonnes et collège de Perthes, 22a Ponthierry/Avon-Fontainebleau et 11 collège Nazareth/collège de Perthes). Elles desservent les communes de la communauté de communes, le centre commercial de Villiers-en-Bière, Dammarie-lès-Lys, Fontainebleau ...

Pendant les périodes scolaires, les cars de ramassage acceptent d'autres usagers et desservent Dammarie, Melun et Fontainebleau.



Des travaux ont été réalisés et la commune est desservie à 98.9% (seulement 22 habitations sont raccordées à un assainissement non collectif). La station d'épuration est neuve et gérée par le SIACRE (Syndicat Intercommunal d'Assainissement Confluent Rebais Ecole) : ce syndicat regroupe les communes de Cely, Saint Germain sur Ecole, Fleury en Bière et Perthes en Gâtinais.

La nouvelle station a été construite en 2001 sur le territoire de Perthes à proximité de Cély en Bière.

Le zonage d'assainissement verse l'ensemble de la commune en zone de forte contrainte hydraulique par conséquent, il s'agira, concernant la gestion des eaux pluviales, de prévoir leur traitement sur l'opération ou à la parcelle. Le sol et le sous-sol sont appropriés à l'infiltration.

• L'assainissement des eaux usées

Le réseau d'assainissement est initialement de type unitaire, mais il est progressivement mis en séparatif.

Le réseau d'eaux usées est constitué de cinq postes de refoulement ou relèvement.

• Le réseau d'eaux pluviales

Dans les secteurs desservis par un réseau d'eaux usées strictes, les eaux pluviales sont en général infiltrées par des puits d'infiltration. Le secteur de la rue de Melun est dirigé vers un bassin d'orage de 1600 m³. Ce bassin s'évacue dans un fossé rejoignant la rivière Ecole.

Le collège possède un bassin de stockage de 300 m³.

Les réseaux eaux pluviales de la rue du Docteur Siffre et de la rue d'Etelles rejoignent le réseau unitaire de la rue de la Planche.

En réseau unitaire les eaux pluviales sont déversées au déversoir d'orage à l'amont de l'ancienne station d'épuration vers le ru de la Pisserotte qui rejoint l'Ecole.

Les collecteurs en place sont dimensionnés pour recueillir seulement les eaux des toitures donnant sur les rues et les eaux de voiries. Chaque nouvelle zone à aménager s'équipera d'un bassin pour limiter les débits à 2l/s/ha.

• La station d'épuration

Les effluents de la commune sont envoyés sur la nouvelle station d'épuration gérée par le Syndicat Intercommunal d'Assainissement du Confluent Rebais-Ecole, située à proximité de Cély en Bière.

Sa capacité est de 4500 équivalents habitants.

Les liaisons de réseau intercommunal sont également gérées par le syndicat (liaison de la Planche à la nouvelle station). Sur l'ancienne station subsiste un bassin de stockage de sécurité installé dans le génie civil existant.

• La collecte des ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères est assurée par SMITOM (Syndicat Mixte Intercommunal de Traitement des Ordures Ménagères) compétence de la communauté de communes.

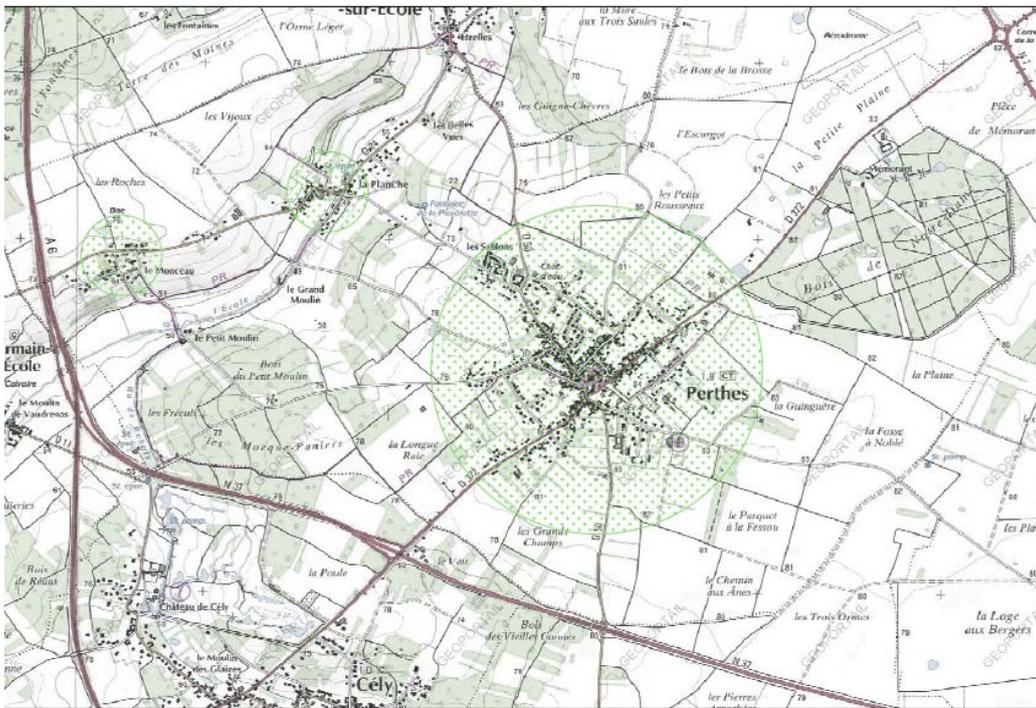
Le ramassage des ordures ménagères a lieu 1 fois par semaine.

Pour le verre et le carton, 4 points d'apport volontaire situés : route de Chailly au niveau du stade, au Monceau, rue d'Etelles au niveau du château d'eau et rue du Grand Moulin. Ce dernier est souvent encombré de déchets de toute sorte. La mairie étudie la possibilité d'enfouir les containers.

Les encombrants sont ramassés 1 fois par an.

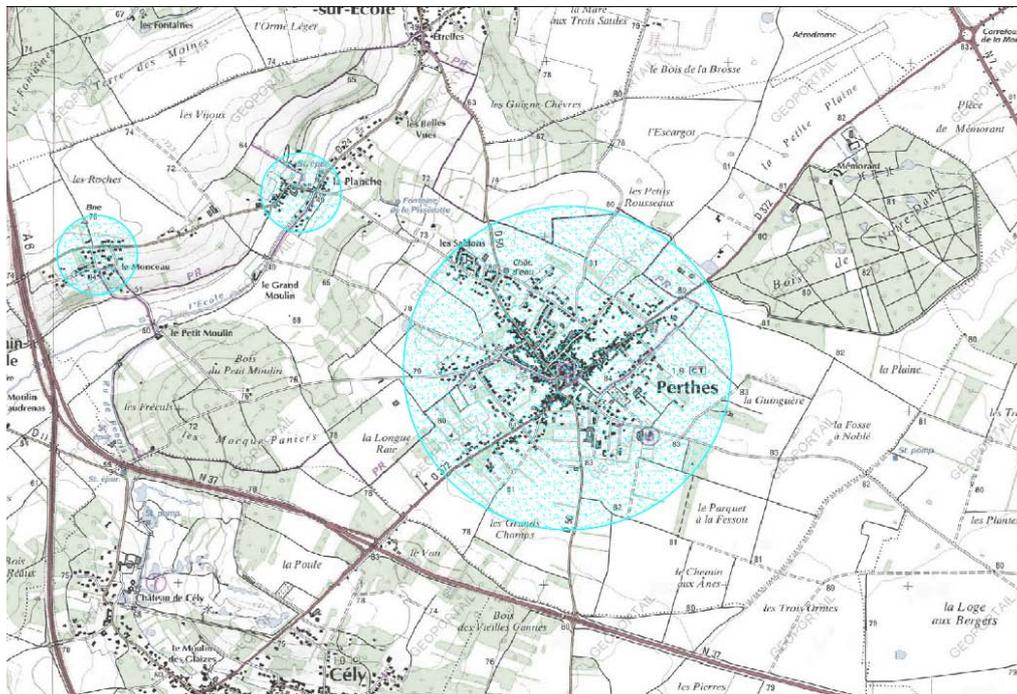
Les déchets verts sont ramassés tous les 15 jours de mars à décembre.

Les emballages sont ramassés tous les 15 jours toute l'année aux mêmes jours que les déchets verts. La déchetterie fréquentée par les perthois est celle d'Orgenoy.



Périmètre de la zone à desserte collective des eaux usées.

Les habitations en dehors des zones décrites ci-dessus sont assainies individuellement



Zone à forte contrainte hydraulique où il faut prévoir :

- une limitation de l'imperméabilisation
- un stockage et une évacuation à la parcelle prioritaire
- une maîtrise des eaux pluviales dans les projets d'urbanisme avec limitation du débit de rejet à 2l/s/ha pour des parcelles > 1 000 m²

Les habitations en dehors des zones décrites ci-dessus sont soumises à une évacuation à la parcelle des eaux pluviales.

EQUIPEMENTS D'ALIMENTATION EN EAU

Concernant l'eau potable et la défense incendie, les capacités du réseau satisfont aux besoins actuels et futurs.

Les ressources :

Le captage est situé à côté du château d'eau.

Une nouvelle unité de traitement de l'eau a été installée au château d'eau.

La distribution :

La distribution de l'eau est assurée par la commune. VEOLIA assure une aide technique.

La totalité des constructions est desservies par le réseau d'eau potable.

La consommation :

Le volume d'eau consommé quotidiennement est de 300 m³ environ.

EQUIPEMENTS D'ALIMENTATION ENERGIE

• Gaz

La commune est desservie presque totalement par le réseau de gaz, une partie des hameaux ne l'est pas.

EQUIPEMENTS EN RESEAUX DE COMMUNICATION

• Téléphone

Le territoire de la commune est desservi par le central de Melun.

• Communications numériques

L'ensemble du territoire communal est desservi par l'ADSL, il n'y a pas encore de dégroupage.

Le collège Christine de Pisan, les écoles et la poste sont équipés en fibre optique.

LES ESPACES PUBLICS

Le bourg

Le secteur de la mairie s'organise autour d'une place publique de grande qualité. Délimitée par un double alignement d'arbres, la place de la mairie compose une promenade ombragée et un lieu de détente de grande qualité qui quadrille un espace central engazonné. Ce mail met en valeur le bâtiment de la mairie et crée un élément de reconnaissance identitaire qui symbolise le cœur du bourg ancien. La promenade plantée se poursuit le long de la salle polyvalente et se prolonge à l'arrière de la mairie pour regagner l'école maternelle. Cependant, la tranquillité des lieux est

perturbée par la traverse de bourg, et l'intensité du trafic. La place de la mairie, surélevée assure une mise en scène de la mairie de grande qualité.

En dehors du mail planté, le centre bourg se caractérise par des espaces publics majoritairement minéraux.

Les secteurs résidentiels

Le traitement de l'espace public est réduit à sa plus simple expression dans les quartiers pavillonnaires. Cependant, quelques espaces verts sont aménagés dans les quartiers résidentiels, par exemple au croisement de la rue de la Planche et de la rue d'Étrelles, le square des Sablons bordé d'arbres.

Le traitement de l'espace public présente une hétérogénéité de matériaux : trottoirs enherbés, en gravier, en asphalte... La mise en valeur de l'espace public repose sur le paysagement de la propriété privée : les arbres, les jardins visibles depuis la rue participent à l'ambiance de l'espace public. Au hameau de la Planche et du Monceau, le caractère rural est préservé par les abords engazonnés des routes, la profusion des végétaux sur la propriété privée et le cadre agricole et arboré de la vallée de l'École

I – 4. Activités et emplois

Situation actuelle

L'agriculture

Deux types principaux de pratiques agricoles sont représentés sur le territoire communal : l'agriculture céréalière et le maraîchage.

Avec 4 (3 dans le bourg et 1 au hameau de La Planche) sièges d'exploitations implantées sur le territoire communal, l'agriculture représente une activité économique importante pour la commune. Le maraîchage représente 3 exploitations dont les sièges ne sont pas sur le territoire communal.

Les silos de la coopérative agricole sont situés sur la RD372 en entrée nord-est de Perthes. La coopérative agricole intéresse tous les agriculteurs du secteur.

L'élevage a aujourd'hui disparu du territoire communal.

Il existe une AMAP dans le secteur du Pays de Bière (Association pour le Maintien d'une Agriculture Paysanne de Proximité) qui met en relation un groupe de consommateurs et une ferme ou un maraîcher.¹⁶

Les activités

La commune recense sur son territoire 38 entreprises artisanales et /ou commerciales dont seulement 4 d'entre elles sont situées dans les hameaux.

Un petit secteur d'activités situé au nord du village en direction de Saint Sauveur sur Ecole rassemble deux entreprises. Les autres entreprises sont disséminées à l'intérieur du village avec une majorité s'égrenant le long de la RD 372 ou s'y raccordant aisément.

C'est un tissu artisanal qui se caractérise par la petite taille des établissements.

Le POS de Perthes en Gâtinais prévoit un secteur de développement d'activités artisanales (IINAx) situé en entrée sud-ouest sur la RD372, bien que relié aisément à l'autoroute A6, celui-ci n'a pas encore été ouvert à l'urbanisation.

Mais il faut considérer aujourd'hui cette problématique dans un cadre intercommunal avec les potentialités d'accueil d'activités sur l'ensemble du bassin d'emploi avec à proximité les pôles d'activités concurrents ou complémentaires.

On recense comme projet, celui d'une zone d'activités intercommunale (Pringy, Boissise le Roi et Villiers en Bière) qui est en cours d'étude.

On recense comme pôle d'une certaine taille, le centre commercial de Villiers en Bière situé sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Bière et en dehors du territoire de la Communauté de Communes, se trouvent le centre commercial de Dammarie lès lys et les zones d'activités de Saint Fargeau Ponthierry.

L'ensemble de ces projets (à l'exception de la zone IINAx de la commune) est situé au nord du territoire communal en connexion avec les grandes infrastructures existantes ou projetées qui desservent Melun et la vallée de la Seine.

¹⁶ interamapsud77.free.fr



- Commerces
- Artisans
- Entreprises et services



Sources : Google Earth, site Internet de la commune

COMMERCES, ACTIVITES ET ENTREPRISES

L'activité commerciale et les services

Une AMAP (Association pour le Maintien d'une Agriculture Paysanne de Proximité) a été créée récemment dans le secteur du Pays de Bière (à Cély en Bière), celle-ci met en relation un groupe de consommateurs et une ferme ou un maraîcher.

Le bourg accueille plusieurs commerces de proximité :

Une boulangerie, un magasin d'alimentation générale avec un point presse, une boucherie - charcuterie, un café tabac brasserie, et une pharmacie.

Outre les services médicaux et para médicaux déjà énumérés on recense les services suivants : notaire, salon de coiffure, institut de beauté, un centre de langue vivante, deux agences immobilières, un service de restauration à domicile, un service pour les animaux et un garage.

La banque postale se situe route de Milly.

Les agences bancaires sont à Melun, Milly la Forêt, Saint Fargeau Ponthierry, Dammaris lès lys.

Le marché se tient 2 fois par semaine à Saint Fargeau Ponthierry, 3 fois à Fontainebleau et 2 fois à Melun.

Une forte concurrence s'exerce depuis les pôles d'intérêts régionaux : centre commercial de Villiers en Bière, de Dammarie lès Lys et centre de Melun.

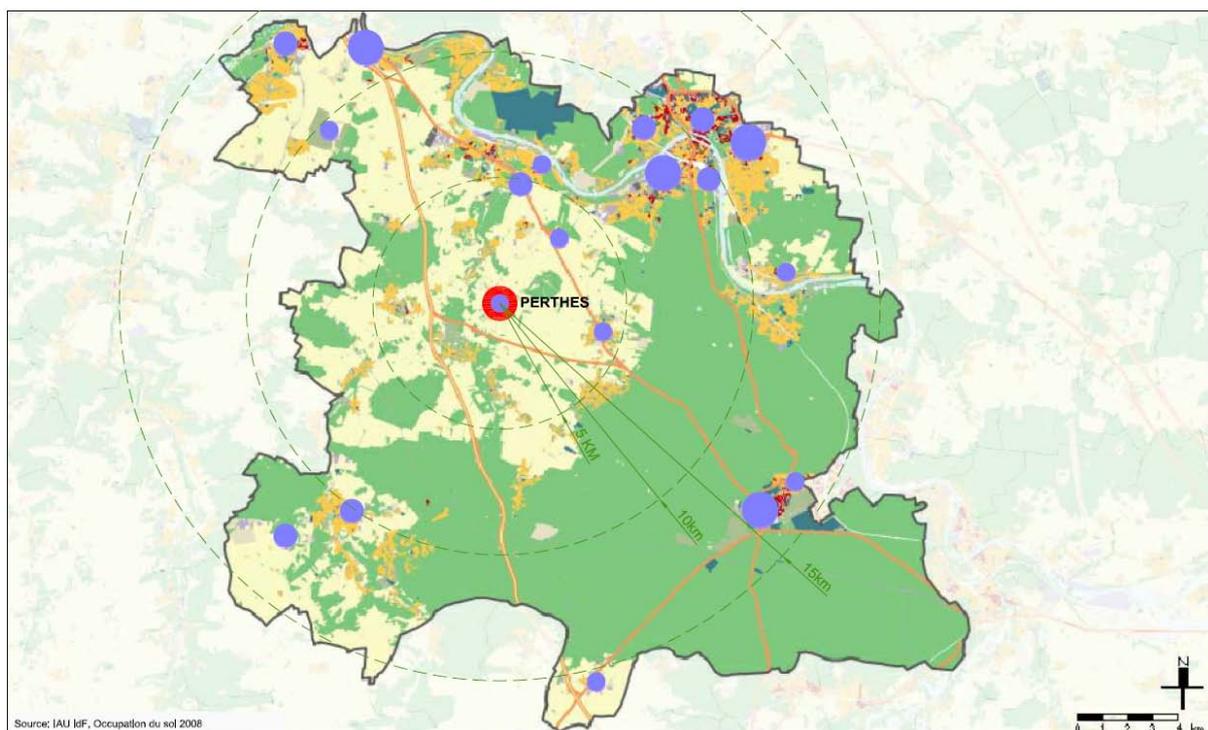
Le bourg dispose de plusieurs commerces de proximité certains se trouvent sur l'axe traversant le bourg (rue de Melun). Cet axe leur assure une bonne visibilité et des places de stationnement ont été aménagées. D'autres commerces (deux commerces alimentaires : boucherie, épicerie et un salon de coiffure) sont situés un peu à l'écart au croisement de la rue du docteur Siffre et de la rue de l'Eglise : les rues sont étroites et il y est difficile d'y stationner.

Une boulangerie était installée également à cet endroit, celle-ci a fermé. Un permis de construire pour une boulangerie pâtisserie qui sera située sur la RD372 face de la pharmacie à côté du bâtiment abritant le service de sécurité incendie est en cours d'instruction.

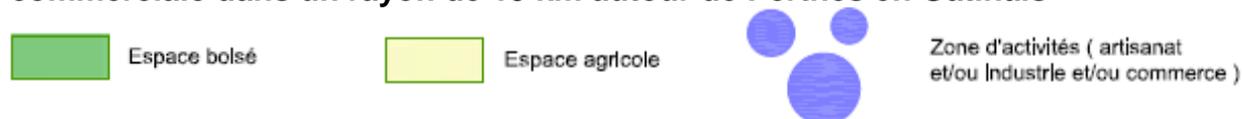
Les commerces alimentaires existants rue de l'église et rue du docteur Siffre possèdent des locaux trop petits qui ne répondent plus aux besoins actuels. Leurs mises aux normes dans le cadre d'un changement d'exploitant ne seront pas possibles. Bien que leur implantation actuelle soit une implantation historique au sein du noyau villageois d'origine, le manque de visibilité et d'accessibilité depuis les axes passants risque de les pénaliser dans l'avenir.

D'une manière générale, ces commerces subissent la concurrence importante des centres commerciaux proches (Villiers en Bièvre, Dammarie-lès-lys).

De nombreux perthois souhaiteraient pouvoir faire leurs courses dans un autre lieu que le centre commercial de Villiers en Bière qui est une structure très importante et vaste mais qui ne répond pas aux besoins quotidiens. Aussi il est important de maintenir une armature commerciale sur la commune.



Localisation des espaces utilisés pour l'activité artisanale, industrielle ou commerciale dans un rayon de 15 km autour de Perthes en Gâtinais



La carte localise les espaces dédiés aux activités économiques et industrielles, selon le MOS 2008, d'une surface supérieure à 5 hectares.

On peut constater sur la carte ci-dessus que dans un rayon de 5 km autour de Perthes en Gâtinais se trouvent 3 sites d'activités, il s'agit des bâtiments de commerces (ameublement, restauration...) et de la zone d'activités (petite industrie) à Pringy, du centre commercial (hypermarché et galerie commerciale) à Villiers en Bière et des activités (services aux entreprises, bureaux...) à Chailly en Bière.

Ces sites existants ne disposent pas d'espaces libres pour accueillir de nouvelles entreprises artisanales. Egalement la petite zone artisanale de Saint Sauveur sur Ecole, limitrophe d'Orgenoy ne dispose pas de potentialité d'accueil.

Dans un rayon de 10 km, on trouve au nord-est de Perthes des espaces consacrés à l'activité aux abords de Melun (Dammarie les lys, La Rochette) et au nord et nord-ouest à Boissise le roi et Saint Fargeau Ponthierry.

Les espaces de Saint Fargeau Ponthierry et Dammarie les lys sont plutôt orientés vers des entreprises d'une taille supérieure à celle d'une entreprise artisanale.

Entre 10 et 15 km, au sud de Perthes ce sont les sites d'activités de Fontainebleau et Avon, Milly la Forêt et Maisse, Ury en limite des 15 km à vol d'oiseau. Au nord de Perthes ce sont Mennecy et Villabé, Melun, Le Mée sur Seine et Vaux le Pénil, à l'est Chartrettes.

Dans une aire proche de la commune, il y a peu d'offres pour les entreprises artisanales qui en général sont installées dans les tissus constitués des villages. C'est pourquoi la reprise d'une inscription à Perthes d'espaces pour l'accueil d'entreprises de petite taille est opportune au regard :

- des services qui ainsi pourront être rendus à la population et aux entreprises dans le périmètre de la Communauté de Communes du Pays de Bière,
- de la création d'emplois à proximité de l'habitat qui contribueront en partie à limiter les déplacements des actifs.

Perspectives d'évolution : activités

L'agriculture

L'objectif est de conforter la vocation agricole à l'échelle communale mais également à l'échelle du secteur. Il s'agit de maintenir de bonnes conditions d'exploitation agricole notamment par les mesures visant à l'intégration des opérations de construction agricole et de ne pas réduire les terres vouées à l'agriculture par des projets d'extension d'urbanisation ou d'infrastructure consommateur de foncier.

L'artisanat

Les perspectives d'évolution résident dans le confortement du tissu artisanal existant à l'intérieur du tissu bâti. Le petit artisanat peut trouver sa place dans le tissu villageois et dans les hameaux dans la mesure où la tranquillité et l'environnement sont préservés.

Le secteur d'activités prévu au POS reconduit dans le PLU pourra accueillir d'autres entreprises artisanales qui ne peuvent trouver place dans le tissu urbain constitué et pour lesquelles il n'est pas nécessaire de s'y trouver.

Le commerce et les services

Les commerces de proximité subissent la concurrence des pôles commerciaux importants situés à quelques kilomètres. Il s'agira de favoriser des accès aisés (stationnement automobile et cycle) à proximité des commerces afin qu'ils puissent perdurer à l'intérieur du tissu bâti du village en relation de voisinage avec l'habitat.

La commune a instauré un droit de préemption pour acquérir des locaux commerciaux qui seraient susceptibles de muter, dans ce cas des conditions favorables de location seront possibles.

Le tourisme

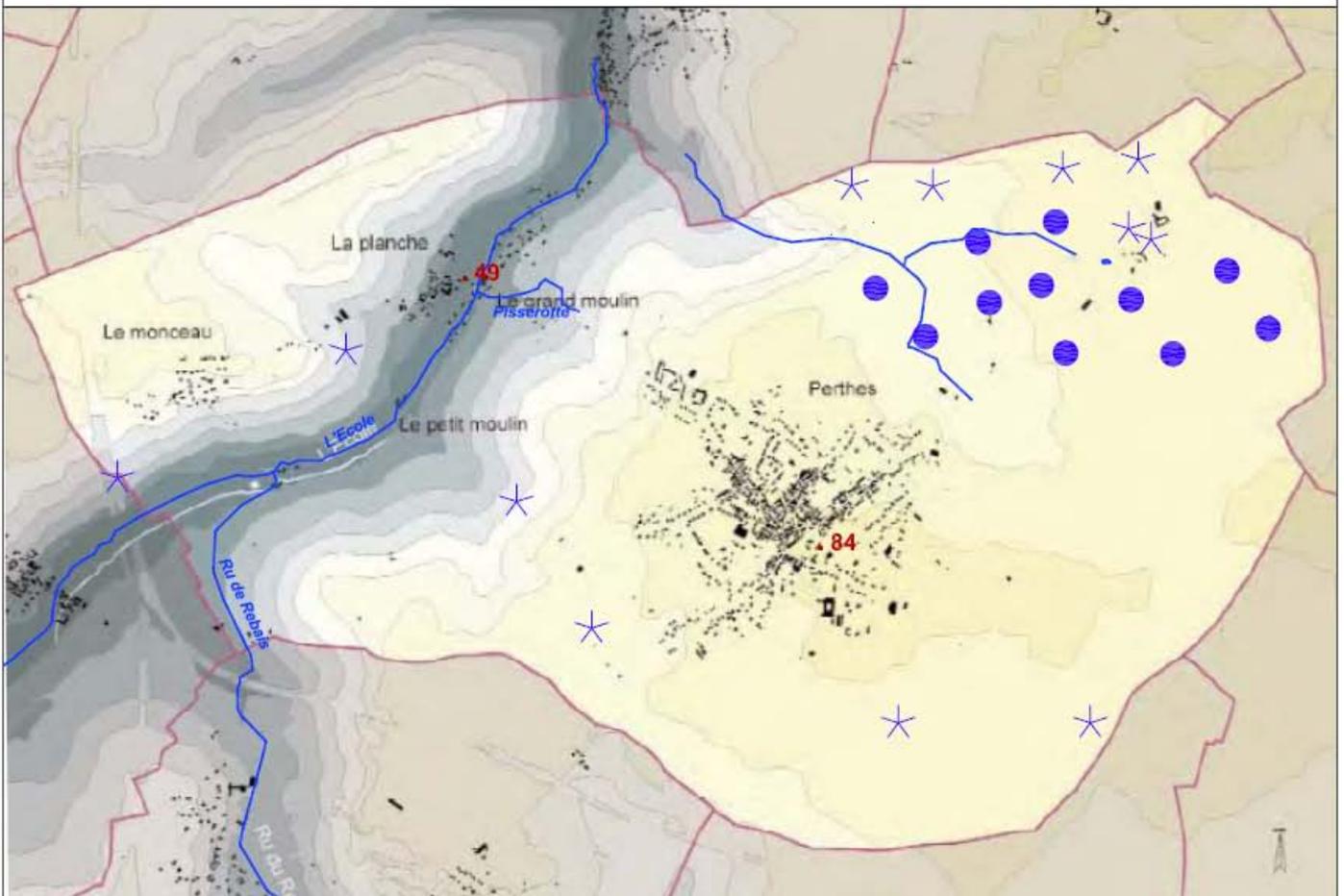
Les activités liées au tourisme restent à développer. Toutefois, d'autres gîtes ruraux ou chambres d'hôte pourraient s'installer pour bénéficier du cadre de la vallée de l'Ecole, de la proximité de la forêt de Fontainebleau et de Barbizon.

Le projet de « Pinderland », projet de parc d'attraction sur le thème du cirque qui serait installé dans le domaine de Mémorant serait un pôle d'attraction touristique important. La desserte de ce site nécessaire pour acheminer les visiteurs doit être étudiée et évaluée. L'impact de ce projet sur la circulation dans le village de Perthes en Gâtinais et sur les axes desservant les communes alentours doit être étudié et compensé. Plus généralement, les études sont à mener.

Le caractère naturel, boisé, humide et patrimonial du parc du domaine de Mémorant est également un des éléments à prendre en compte qui contraint fortement tout aménagement.

L'ouverture d'un tel parc sera fort probablement subordonnée à la réalisation d'aménagements importants, notamment sur le domaine routier public (traversée du village, accès depuis la RD...). C'est pourquoi, dans le cadre du présent PLU, seuls les aménagements des bâtiments existants sans aucune extension pour les loisirs et le tourisme sont envisageables.

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



- Hydrographie
- ★ Mouillère
- Mare
- .84 Altitude



Sources : Atlas communal

RELIEF

II – 1. Caractère général de l'environnement naturel

II – 1.1. Relief

Implanté en limite est de la plaine de la Bière¹⁷ le site de Perthes en Gâtinais est constitué de :

- La plaine agricole d'une altitude moyenne de 82 mètres NGF,
- La vallée de l'Ecole dont le point bas est à 47 mètres NGF,
- La vallée du Rebais dont le point bas est à 50 mètres NGF.

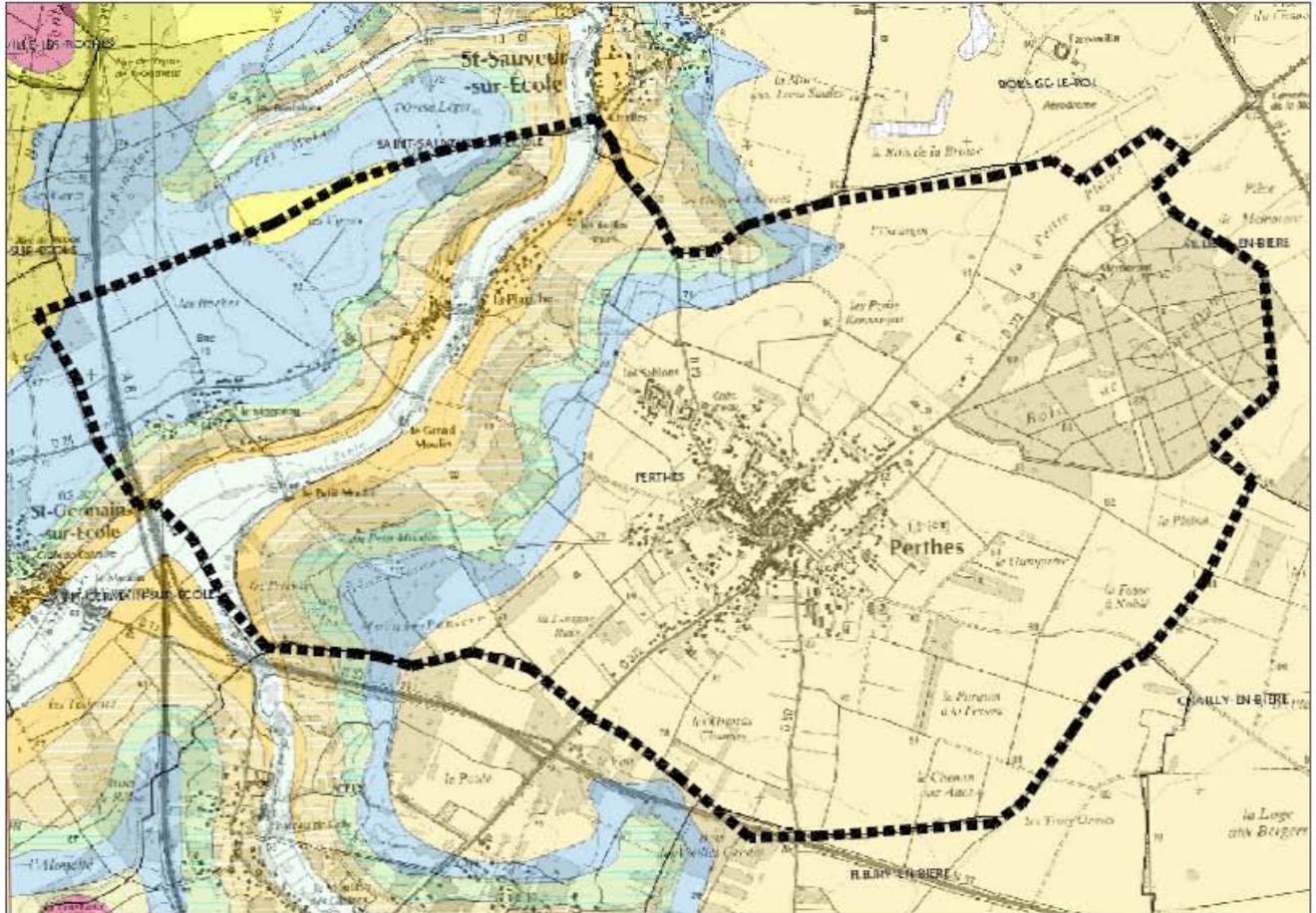
La topographie est assez accentuée, les vallées de l'Ecole et du Rebais sont encaissées avec un dénivelé de 30 mètres environ entre le plateau et le fond de vallée.

Une partie de la commune est située sur la plaine de Bière en surplomb de la vallée de l'Ecole. Le bourg s'est implanté sur une légère surélévation du relief qui est perceptible lorsqu'on arrive du nord-est, du nord-ouest et du sud-ouest. L'entrée sud-est ne présente pas de déclivité topographique sensible.

L'ouest de la commune est entaillé par la vallée de l'Ecole. Le coteau orienté nord-ouest n'est pas habité, en majorité boisé avec quelques clairières de culture. Le coteau orienté sud-est est occupé par deux hameaux: la Planche qui s'est développé le long de l'Ecole, et le Monceau implanté dans un paysage cultivé beaucoup plus dégagé.

La confluence entre l'Ecole et le ru du Rebais se situe sur le territoire communal à son extrémité sud-ouest. Elle est aujourd'hui difficile à remarquer mais elle constitue un lieu stratégique en terme géographique et paysager.

¹⁷ du gaulois biera : la plaine ou petit pays.



- Alluvions récentes : limons, argiles, sables, tourbes localement.
- Marnes supragypseuses : Marnes blanches de Pantin, Marnes bleues d'Argenteuil.
- Calcaire de Brie Stampien et meulière plio-quaternaire indifférenciées.
- Limon loessique.
- Limon des plateaux.
- Calcaire de Champigny, Calcaire de Château-Landon, Marnes de Nemours.
- Alluvions anciennes (basse terrasse de 0-10 m) : Sables et graviers . Colluvions, alluvions



Source : InfoTerre, BRGM

CARTE GEOLOGIQUE

COMMUNE DE PERTHES-EN-GÂTINAIS

PLAN LOCAL D'URBANISME

RIVLET 2009

II – 1.2. Contexte géologique¹⁸

Le territoire de la commune de Perthes-en-Gâtinais s'inscrit dans le centre du Bassin Parisien, où affleurent des formations quaternaires et tertiaires, des plus récentes aux plus anciennes (à l'Ouest dans la vallée de l'Ecole) :

Formations quaternaires d'altération et résiduelles

Le complexe des limons des plateaux : limons, sables et argiles, reposant sur le substrat ici le calcaire de Brie (Stampien inférieur : Sannoisien). Les limons affleurent sur la majeure partie de la commune en placage de moins de 1,5 m, en dehors de la vallée.

Formation quaternaire

Les alluvions actuelles et subactuelles tapissent le fond de la vallée de l'Ecole, elles sont constituées d'argiles, de sables et de limons.

Formation quaternaire

- le substratum sur la commune est représenté par les calcaires et les meulières de Brie du Sannoisien (Stampien inférieur), mais recouvert par toutes les formations précitées, excepté de part et d'autre de la vallée de l'Ecole.
- les marnes vertes du Stampien inférieur (Sannoisien) affleurent en liseré au pied des calcaires précités.
- les marnes blanches de Pantin et les marnes bleues d'Auteuil (Bartonien supérieur : Ludien) apparaissent juste en-dessous.
- enfin affleurent les calcaires de Champigny (Bartonien supérieur : Ludien), recouverts dans le fond de vallée par les alluvions actuelles et subactuelles.

L'ensemble marneux formé par les marnes vertes, les marnes blanches de Pantin et les marnes bleues d'Auteuil a tendance à fluer sur les pentes, ce qui peut générer des problèmes de glissements de terrain. Ce phénomène est accentué par le fait que la nappe du Calcaire de Brie vient se déverser au sommet des marnes vertes (qui constituent une base imperméable pour la nappe), donnant des sources dont la plupart sont temporaires, ainsi que des suintements diffus.

II – 1.3. Hydrologie¹⁹

Le territoire communal est traversé au nord-ouest par la rivière Ecole située à 1.8 km du centre bourg, en contre bas de 30 mètres. L'Ecole se jette dans la Seine à Saint-Fargeau-Ponthierry après avoir traversé les territoires de Saint-Sauveur-sur-Ecole et de Pringy.

Le ru de Rebais contourne Perthes à l'ouest en limite du territoire de Cély en Bière.

La confluence du ru de Rebais et de l'Ecole se trouve à l'ouest du territoire communal.

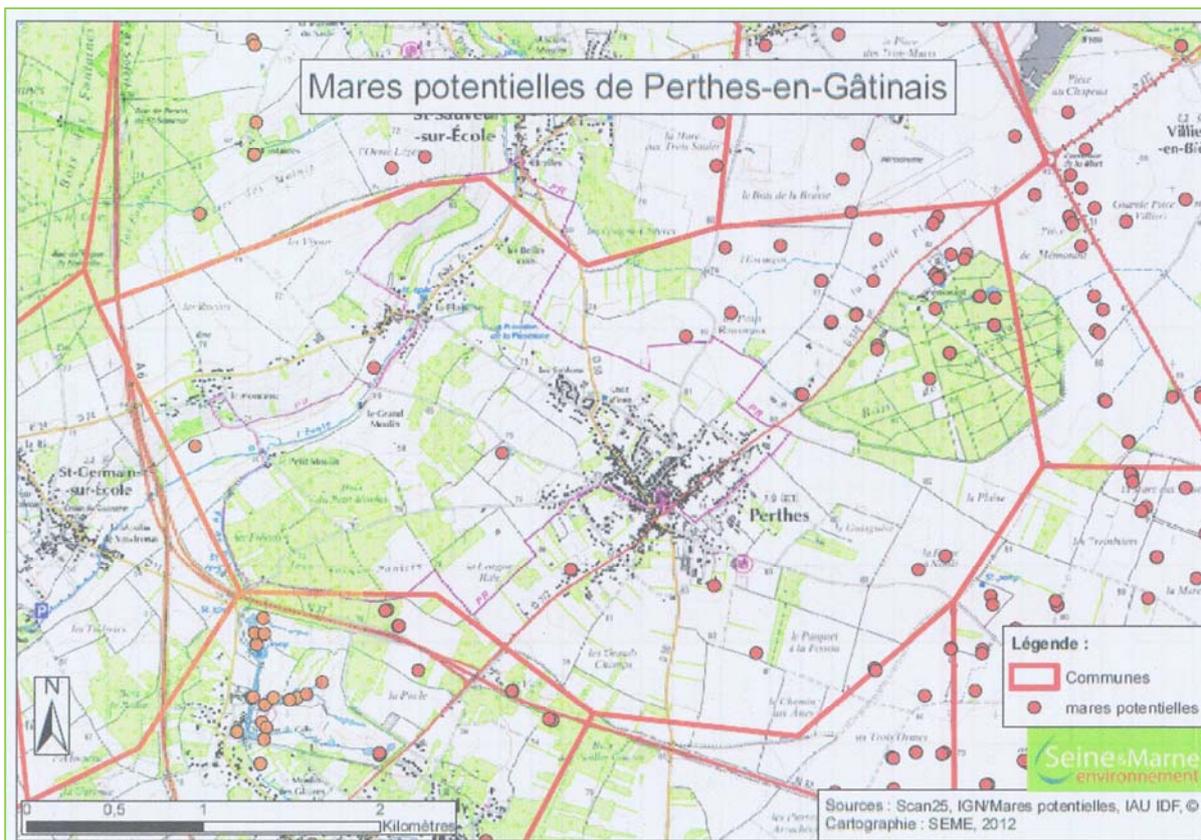
Le ru de la Pisserotte prend sa source au niveau de la Fontaine Pisserotte et se jette dans l'Ecole au hameau de La Planche.

Les parties sud et est du territoire communal qui correspondent principalement à la plaine ne présentent pas de réseau superficiel, toutefois on note la présence de nombreuses mares ou mouillères.

Une excavation à usage de mare située à proximité du silo, au nord-est du bourg, est dédiée à l'infiltration des eaux de ruissellement de ce secteur. Elle s'évacue par le « fossé de la grande vidange », écoulement intermittent qui s'écoule vers Saint Sauveur sur Ecole et possède un affluent en provenance d'une mare située au lieu dit « la petite plaine ».

¹⁸ Source : Atlas communal, Diagnostic - Extra Muros – ECOGEE

¹⁹ Source : Zonage d'assainissement rapport du dossier soumis à enquête publique – avril 2000 -



Source : Porté à connaissance zones humides et biodiversité – CG 77

II – 1.4. Hydrogéologie²⁰

L'alternance de couches perméables et imperméables dans les terrains tertiaires détermine plusieurs réservoirs aquifères distincts :

Nappe du réservoir oligocène ou « Nappe du calcaire de Brie »

Cette nappe, proche du sol, reçoit les eaux d'infiltration dont la percolation est toutefois retardée par la couverture limoneuse très peu perméable qui retient de nombreuses mares. La présence d'une couverture limoneuse, souvent liée à des sables et des matériaux argilo-sableux mêlés au calcaire et meulière, assurent une assez bonne filtration malgré le caractère superficiel de la nappe ; mais celle-ci est vulnérable aux pollutions, surtout chimique, d'origine industrielle, urbaine ou agricole. Cette nappe repose sur les marnes vertes du stampien inférieur.

Nappe du réservoir des calcaires éocènes ou « Nappe du calcaire de Champigny »

C'est de loin la principale nappe aquifère du secteur. Les eaux de cette nappe sont en général un peu alcalines (pH 7 à 7.4), pas très minéralisées ni très dures. Cette nappe alimente en eau potable les communes du secteur (Melun, Dammarie les Lys, Orgenoy, Cély en Bière, Perthes en Gâtinais...).

Nappe du réservoir argilo-sableux de l'éocène inférieur ou « Nappe des sables du Soissonnais »

Cette formation argilo-sableuse constitue un réservoir non négligeable et bien protégé de porosité très variable. Mais les eaux sont difficiles à capter dans ces sables, souvent fins et plus ou moins argileux.

Le captage situé à côté du château d'eau engendre des périmètres de protection qui s'étendent notamment sur le village.

La commune est en partie située dans les périmètres de protection du captage (n°0258 5X 0091/F) de Saint Sauveur sur Ecole dont la protection s'étend particulièrement de part et d'autre de l'Ecole...

²⁰ Source : Zonage d'assainissement rapport du dossier soumis à enquête publique – avril 2000 -

II – 1.5. Faune et flore²¹

L'inventaire des espèces protégées du Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien ne mentionne qu'une espèce protégée **au niveau régional** sur la commune de Perthes-en-Gâtinais.

Nom latin : Zannichellia palustris L.

Nom français : Zannichellie des marais

Date de la dernière observation : 2003

L'inventaire du Conservatoire Botanique ne mentionne pas de localisation. La Zannichellie des marais est une plante des eaux neutres ou basiques pour laquelle plusieurs localisations sont envisageables : Ecole, ru de Rebais, mares...

La protection interdit : " la destruction, la coupe, la mutilation, l'arrachage, la cueillette, ou l'enlèvement, le colportage, l'utilisation, la mise en vente, la vente ou l'achat de tout ou partie des spécimens sauvages " des espèces énumérées.

Toutefois, les interdictions de destruction, de coupe, de mutilation et d'arrachage ne sont pas applicables aux opérations d'exploitation courante des fonds ruraux sur les parcelles habituellement cultivées.

Les milieux naturels

Les milieux naturels présents sur la commune sont diversifiés :

- **des bois assez importants** : les Mocques Paniers à l'ouest, le bois de Notre-Dame à l'est, ainsi que des bois plus petits sur les flancs de la vallée de l'Ecole;

- **des bosquets assez nombreux**, répartis un peu partout;

- **de nombreuses friches herbacées**, qui sont des terrains qui ont été laissés à l'abandon depuis un certain temps (5 à 10 ans minimum) et sur lesquels la flore herbacée peut évoluer selon les conditions du milieu, sans influence humaine.

Ces friches, surtout localisées à proximité des bois, témoignent de la déprise agricole sur le territoire;

- **les friches arbustives** correspondent à un stade d'évolution ultérieur ; ce sont d'anciennes friches herbacées sur lesquelles les arbustes ont eu le temps de se développer;

- **des formations linéaires**, surtout arborées, parfois arbustives : bandes boisées, alignements d'arbres, alignements d'arbres fruitiers...;

- quelques **prairies**;

- **des milieux humides** assez diversifiés (rivière l'Ecole, Ru de Rebais, mares, mouillères, sources...).

Les corridors biologiques

Les corridors biologiques sont également localisés. Ce sont des éléments linéaires du paysage, par exemple des alignements de bois et bosquets, des haies, qui diffèrent de leur environnement et constituent souvent des axes de déplacement préférentiels pour la grande faune. Ce sont également ces corridors qui sont utilisés de façon préférentielle par les espèces animales et/ ou végétales pour coloniser de nouveaux milieux. Ils ont donc une grande importance et relient le territoire communal à son environnement proche et plus lointain.

Sur le territoire de la commune, plusieurs corridors biologiques ont été identifiés :

²¹Source : Atlas communal, Diagnostic - Extra Muros – ECOGEE

- **la vallée de l'Ecole**, qui bien que peu végétalisée constitue cependant un corridor important, notamment pour la faune inféodée aux milieux aquatiques ; il est coupé en limite ouest par l'autoroute, ce qui réduit les connexions biologiques,

- **un corridor formé sur le flanc sud de la vallée** par l'ensemble remarquable de bosquets, bandes boisées, friches qui relie le bois des Mocque-Paniers à la vallée de l'Ecole au lieu-dit les Belles Vues,

- **ce corridor se poursuit, de façon plus lâche, en bordure sud du bourg** de Perthes-en-Gâtinais, grâce aux nombreuses bandes boisées,

- **un corridor plus discontinu, qui relie le bois des Guignes-Chêvres et la vallée du fossé de la Grande Vidange au bois de Notre-Dame**, les mares et petits bosquets formant relais entre les deux ; à noter la circulation importante sur la RD 372, qui là aussi forme un obstacle aux connexions biologiques, auquel s'ajoute la clôture du parc (pour les grands mammifères).

Le bois côté Ouest et ses abords

L'un des deux massifs boisés importants de la commune, situé en bordure sud-ouest du territoire, est formé par l'ensemble bois du Petit Moulin - les Fréculs - les Mocque-Paniers d'une surface totale d'environ 65 ha.

Il s'agit de peuplements assez hétérogènes et souvent dégradés. On rencontre ainsi des boisements de Robinier presque purs, du taillis mélangé sans arbres de haute tige, composé d'Erable sycomore, de Frêne, de Robinier, une chênaie dégradée, toujours sous forme de taillis, avec aussi du Robinier, du Charme, de l'Erable sycomore, du Tilleul, du Frêne, du Noisetier... Les peuplements les moins dégradés sont soit des chênaies, où le Chêne sessile et le Chêne pédonculé s'accompagnent de Pin sylvestre et d'arbustes (Troène, Fusain d'Europe, Aubépine monogyne, Ronce...), soit des chênaies-charmaies, où le Chêne et le Charme sont accompagnés de Pins, d'Erable sycomore, d'Erable champêtre, d'un peu de Tilleul et de Châtaignier.

Quelques **prairies** pâturées par des chevaux, parfois assez enfrichées, sont enclavées dans le bois, côté Ouest. Elles sont favorables au Lapin de garenne et sont également utilisées par de nombreux oiseaux pour la recherche de nourriture (petits invertébrés, baies, graines...).

Le **ru de Rebais** longe la lisière côté Ouest; son cours a été canalisé, les berges sont abruptes et occupées, en haut, par une friche arbustive à herbacée sans espèces hygrophiles. Un Héron cendré et une Poule d'eau ont été observés.

L'Ecole

L'Ecole est une rivière qui a la particularité d'avoir un cours suspendu sur certains tronçons : la rivière a été anciennement dérivée de son cours naturel, en fond de vallée et son cours est maintenant suspendu plusieurs mètres au-dessus de son ancien niveau, grâce à une levée. Le fond de vallée peut ainsi être cultivé en totalité.

C'est le cas sur la commune de Perthes-en-Gâtinais, entre le Petit Moulin et la Planche. Du fait de ces travaux hydrauliques, le profil de la rivière est très uniforme et les habitats aquatiques sont donc peu diversifiés. On observe cependant des herbiers de végétation aquatique fixée au fond (callitriche notamment) et une flore hygrophile sur les berges (laïches, notamment). Ce milieu est favorable à une faune commune typique des milieux aquatiques : Héron cendré, Poule d'eau, Canard colvert, Ragondin, Rat musqué...

L'Ecole est ici une **rivière de première catégorie piscicole**, donc avec un profil salmonicole. La faune piscicole est composée de Truite fario et de ses poissons d'accompagnement (Chabot, Vairon, cyprinidés d'eau vive) mais le peuplement piscicole est moyen.

La ripisylve est quasiment absente, sauf quand la rivière passe en fond de jardin dans le hameau de la Planche et au lieu-dit les Petits Prés, en amont du Petit Moulin, sur environ 200 m (Peuplier, Saule blanc, Chêne pédonculé...)

Le flanc nord de la vallée de l'Ecole

La vallée de l'Ecole est dissymétrique, le flanc nord présente une pente plus accentuée que le flanc sud.

Le **hameau de Monceau**, à l'ouest, est composé de quelques habitations anciennes et de constructions récentes, essentiellement des pavillons, avec des jardins montrant parfois des formations végétales intéressantes (arbres, alignements, haies...) susceptibles d'attirer les oiseaux : Pie bavarde, Rougegorge familier, Bruant jaune, Mésanges...).

Sur la pente, entre Monceau et la Planche, plusieurs parcelles en jachères permettent d'observer une flore qui semble peu diversifiée et composée d'espèces banales (Armoise commune, Cirse commun, Cirse des champs Compagnon blanc, Patience à feuilles obtuses...) mais présente l'intérêt d'être une source de nourriture pour les oiseaux consommant des graines, comme les Chardonnerets.

Certains arbres, assez gros, présentent des cavités susceptibles d'abriter des oiseaux nichant dans les trous des vieux arbres, comme la Chouette chevêche.

Plus à l'est, quand on se rapproche de Saint-Sauveur-sur-Ecole, **des bois de pente** occupent les secteurs les plus pentus donc difficilement cultivables. Au lieu-dit le Bas de l'Orme de Jard, il s'agit d'une chênaie dégradée, où le Chêne pédonculé est accompagné du Charme, de quelques Pins sylvestres, d'un peu de Robinier et d'arbustes (Ronce, Troène, Cornouiller sanguin...).

Le flanc sud de la vallée de l'Ecole

De l'amont vers l'aval, ce flanc sud de la vallée est d'abord occupé par le Bois du Petit Moulin. Ensuite, **au-dessus du Grand Moulin**, on rencontre un **thalweg** marqué, dont la partie basse, proche de l'Ecole, correspond à une très grande parcelle cultivée, alors que la partie haute est constituée par une mosaïque de : cultures, bandes boisées, bosquets, friche herbacées, alignement de noyers..., qui forment un ensemble de grand intérêt faunistique grâce à la diversité des milieux et à leur imbrication.

Ont été observés notamment de nombreuses empreintes de chevreuil et beaucoup d'oiseaux : Pic vert, Buse variable, Bergeronnette grise, Merle noir, Faucon crécerelle...

Aucun écoulement permanent ni intermittent n'existe dans ce thalweg mais la dénomination du lieu-dit en haut de thalweg (la Fontaine à Jean Thomas) ainsi que les aménagements pratiqués en bordure de parcelle : fossés très largement dimensionnés, indiquent des écoulements temporaires qui semblent importants ; ces écoulements sont probablement en partie alimentés par une (ou des) source(s) temporaire(s) équivalente(s) de la fontaine de Pisserotte, avec une alimentation provenant de la nappe des calcaires Brie.

Le **bois des Bas Chesneaux** est une chênaie mélangée, où le Chêne pédonculé s'accompagne de Pin sylvestre, de Bouleau verruqueux, de quelques Peupliers d'Italie et d'une strate arbustive (Fusain d'Europe, Ronce, Aubépine monogyne, Cornouiller sanguin).

De nombreux oiseaux ont été observés et/ ou entendus, notamment plusieurs Sittelles torchepot, qui sont des oiseaux typiquement forestiers et une espèce remarquable, le Pic noir, plus grand pic de nos régions (40-45 cm), également typique des milieux forestiers ; c'est un nicheur rare en Ile-de-France (source : CORIF) et une espèce d'intérêt européen.

Un peu plus au Nord, la **fontaine de la Pisserotte** donne naissance à un ruisseau permanent affluent de l'Ecole. La source a été aménagée, elle est entourée de murs, avec un escalier de pierres permettant de descendre au fond. La végétation identifiable était assez limitée : Epilobe hirsute, Angélique des bois, Cirse commun, Ortie dioïque... Le bois situé en dessous de la source est longé par le ruisseau, il s'agit d'une frênaie. De nombreux oiseaux ont été observés : Mésange charbonnière, Rouge-gorge familier, Troglodyte mignon, Chardonneret élégant, Héron cendré...

Enfin, en bordure nord de la commune, les pentes de la vallée sont cultivées et les parcelles sont souvent bordées de bandes boisées constituées de beaux chênes. Ces bandes boisées ont non seulement un grand intérêt paysager mais elles jouent également un rôle écologique important, notamment pour les oiseaux et la petite faune. Ces bandes boisées de chênes sont parfois doublées d'un alignement d'arbres fruitiers, augmentant encore la diversité des milieux.

Le secteur des mares, entre les Guignes-Chêvres et le bois Notre-Dame

Le bois des Guignes-Chêvres occupe le flanc nord-est de la vallée du fossé de la Grande Vidange, il se poursuit sur la commune voisine de Saint-Sauveur-sur-Ecole.

Sur le territoire communal, il s'agit d'une chênaie-frênaie, affectée par la **cabanisation** en bordure de la VC 11.

La mare du lieu-dit les Petits Rousseaux se trouve en plein champ, à 100-200 m du fossé de la Grande Vidange. Il s'agit d'une dépression assez nette, entourée de grands Saules blancs.

Au lieu-dit **la Petite Plaine**, on observe une autre **mare** de plein champ, qui récupère les eaux pluviales des parcelles par l'intermédiaire de rigoles. Elle est entourée de saules arbustes.

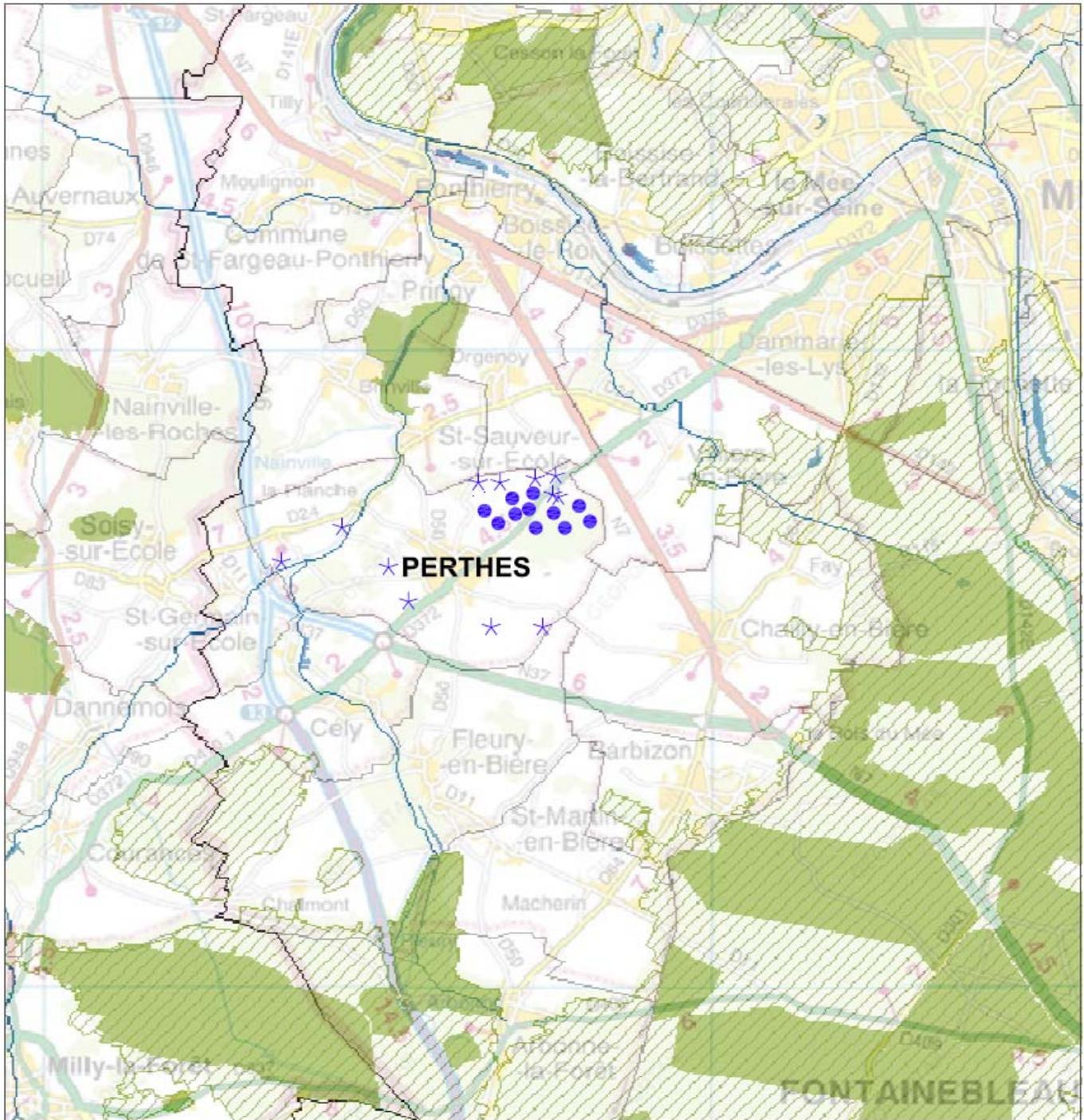
La **mare située face à Mémorant** occupe une dépression allongée et peu marquée (environ 2 m en dessous des cultures). La végétation du fond de la dépression comporte des saules, du Jonc des chaisiers et d'autres plantes héliophytes. La bordure de la dépression montre quelques beaux chênes et quelques frênes. Cette mare est visiblement utilisée comme abreuvoir par la grande faune et la friche qui l'entoure permet d'observer des cheminements très marqués, qui sont probablement régulièrement empruntés.

Enfin, la **mare située au lieu-dit le Malaquet** se présente comme une dépression peu marquée, bordée de saules arbustes seulement du côté ouest. On y observe deux ceintures de végétation : du Jonc des chaisiers en bordure extérieure et à l'intérieur une roselière de Roseau phragmite.

Les mouillères

Les **mouillères** sont des étendues d'eau de petite dimension, très sensibles aux variations des conditions climatiques (pluviométrie, ensoleillement, température) et culturelles (labour ou non). La profondeur ne dépasse pas 50 cm, avec des pentes douces et un éclaircissement maximal. Les espèces qu'elles abritent ont développées des stratégies d'adaptation. De nombreuses espèces végétales sont dites " à éclipse ", elles ne se développent que lorsque les conditions qui leur sont favorables sont réunies. Les espèces animales inféodées à ces milieux subissent le même type de phénomène : leur reproduction peut être très faible ou très forte selon les années et elles peuvent également migrer d'un site à l'autre.

L'inventaire écologique des mares de la Plaine de Bière, réalisé en 1997 par ECOSPHERE pour la DIREN Ile-de-France et l'Agence de l'eau Seine-Normandie avait inventorié sur le territoire communal 24 mares ou mouillères.



- ZNIEFF 1
- ZNIEFF 2
- Cours d'eau
- Plan d'eau
- Commune
- Département

- Sur le territoire de la commune de Perthes**
- Mouillère
 - Mare



Source : DIREN Ile de France, Inventaire des mares de la Plaine de Blère

PATRIMOINE NATUREL

Les autres secteurs cultivés

Les autres secteurs de grandes cultures sont surtout situés en bordures nord et est du territoire communal. Il s'agit de milieux ouverts, où il n'existe ni haie ou bande boisée, ni arbres isolés.

Dans les zones cultivées, les accotements des routes et des chemins sont les seuls lieux où peut se développer une flore herbacée.

Les cultures accueillent la faune classique de plaine : Lièvre, Perdrix grise, Alouette des champs, ainsi que des espèces qui y recherchent leur nourriture : Pigeon ramier, Corneille noire, Corbeau freux, Etourneau sansonnet...

Autour du bourg

La périphérie du bourg se caractérise par un parcellaire en lanières étroites, où l'on note une intrication entre les jardins, de petites parcelles de cultures, de friches, de prairie, des bandes boisées, des alignements d'arbres fruitiers...

Cette mosaïque de milieux est attractive pour la petite faune, comme par exemple les oiseaux familiers des zones habitées : Rouge-gorge, Moineau domestique, Mésanges, Verdier d'Europe, Pie bavarde ainsi que des insectes, des petits mammifères...

Cette mosaïque de milieux ordinaires contribue donc de façon importante à la biodiversité locale. Les vieux arbres fruitiers, qui présentent un réel intérêt écologique quand les arbres sont suffisamment gros et sont creusés de cavités pouvant abriter des insectes xylophages ou des oiseaux nichant dans les trous des arbres, doivent être préservés au maximum quand les conditions de sécurité le permettent.

Le bourg

Le bâti ancien en pierres a un intérêt non négligeable : les murs peuvent constituer un habitat pour certaines plantes, comme la Pariétaire des murs, la Chélidoine, les Orpins...

Les murs exposés au Sud constituent un milieu convenant au Léopard des murailles. Les bases des murs ou les tas de pierres peuvent abriter des Crapauds. De petites cavités dans de vieux murs sont souvent utilisées par certains oiseaux (Rouge-queue noir, Moineau domestique) pour installer leurs nids.

Certains bâtiments (dépendances, combles inoccupés) s'ils sont accessibles peuvent héberger des rapaces nocturnes comme la Chouette effraie ou des chauves-souris.

La carte de la Valeur écologique classe :

- en niveau 3 (milieu d'intérêt régional), la mosaïque de milieux entre les Mocques paniers et la fontaine Pisserotte (flanc sud de la vallée de l'Ecole),
- en niveau 2 (milieu d'intérêt local) la vallée de l'Ecole, le ru de Rebais et le massif boisé qu'il longe, les milieux intéressants situés en périphérie du bourg (bandes boisées, arbres fruitiers...), le secteur des mares, les formations intéressantes sur le flanc nord de la vallée de l'Ecole
- en niveau 1 (milieu à priori sans intérêt), le reste du territoire communal.

Les menaces

Pour les mares et les mouillères

Le comblement, le drainage, l'eutrophisation et la pollution, le creusement.

Pour les bois

Le mitage, la cabanisation, les dépôts sauvage de déchets.

Pour les autres milieux

Déboisements des bosquets, arrachage des arbres et des haies...

Enjeux et stratégie

La **conservation des vieux arbres fruitiers** à cavité est très favorable à la biodiversité (oiseaux, petits mammifères, insectes...)

Le **maintien en jachère** des parcelles situées en bordure de bois ou contiguës à des bandes boisées, alignements d'arbres...est une pratique intéressante du point de vue écologique. L'entretien de ces jachères doit être réalisé de préférence de manière à ne pas nuire au milieu (fauche tardive). Ce sont à la fois des sites de plus grande diversité floristiques et des lieux de grand intérêt fonctionnel pour la faune : nourrissage, nidification...

Le **labour** des mouillères une fois par an, mais sans semer est une pratique permettant de rajeunir le milieu, d'empêcher la colonisation par les ligneux et d'éviter la concurrence avec des espèces plus rudérales.

Dans les jardins et en limite de parcelles, la **plantation de haies** arbustives d'essences locales diversifiées (Troène, Fusain d'Europe, Noisetier, Sureau noir, Cornouiller sanguin, Prunellier, Houx, Buis...) est favorable à la biodiversité en offrant abri et nourriture aux oiseaux et insectes.



Continuité écologique



Milieu d'intérêt régional (niveau 3)



Milieu d'intérêt local (niveau 2)



Milieu a priori sans intérêt écologique marqué (niveau 1)



Milieu d'intérêt potentiel mais non prospecté



Sources : Atlas communal

VALEUR ECOLOGIQUE

II – 2. Caractère général des paysages ²²

II – 2.1. Les éléments du paysage

Les paysages dégagés de la plaine

Les paysages dégagés de la plaine sont ponctués de bandes boisées et du domaine de Mémorant. Ils sont délimités au nord-ouest par les coteaux boisés de la vallée de l'Ecole.

Les coteaux boisés de la vallée de l'Ecole

C'est le sommet de ces boisements de coteau qui marque la limite visuelle de la plaine et crée un effet de mur. La vallée ne peut être vue depuis le rebord du plateau. Ces boisements de coteau forment un seuil visuel avant de basculer dans la vallée. De part et d'autre de la vallée, la présence des boisements des coteaux de l'Ecole est directement présente.

Ces boisements constituent l'arrière plan des paysages. Du fait de leur morphologie intimement liée au relief, ils ne constituent pas un front boisé homogène, mais ils prennent la forme de redents qui suivent la topographie des micro-vallons. Ces boisements "mordent" sur les paysages dégagés de la plaine.

Les chambres de paysage

Ces boisements prennent la forme de redents en suivant la topographie et donnent ainsi des ouvertures dans le paysage. Ils sont relayés par des remises qui se détachent et créent de la profondeur de champ.

Le fond de vallée

Il est globalement dégagé, excepté au niveau de la ripisylve, et ponctué de deux moulins remarquables par leur clos de boisement et les essences très graphiques, comme les peupliers d'Italie, qui y sont présentes.

II – 2.2. Les entités du paysage

La commune présente des entités de paysage bien distinctes. On peut faire une première distinction entre les paysages de la plaine et ceux de la vallée de l'Ecole. Mais chacun de ces deux ensembles se déclinent en différentes variations de paysage.

Les paysages dégagés de la plaine

- les paysages de la plaine orientés sur l'Ecole :

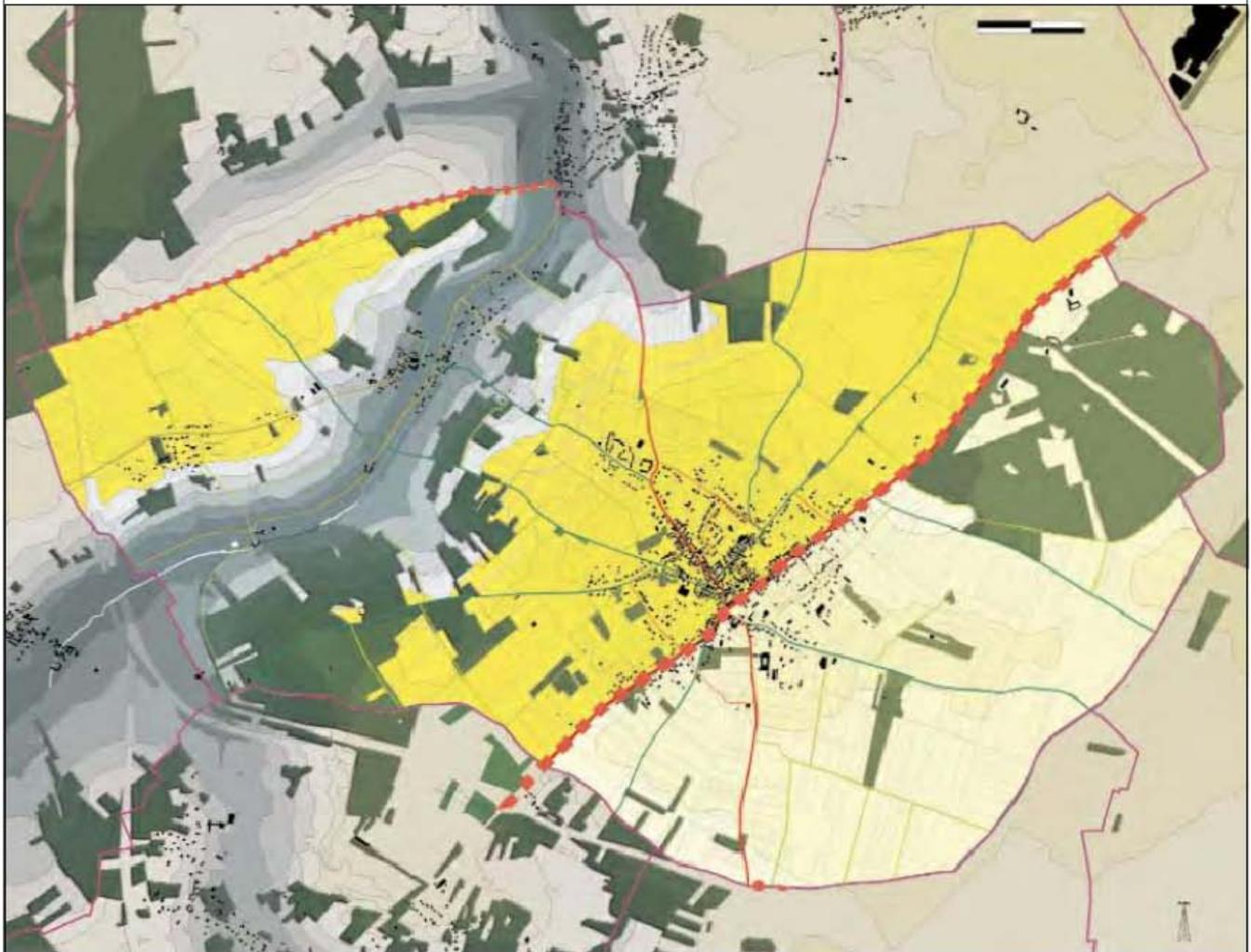
Ces paysages cultivés dégagés sont plus intimistes que ceux du cœur de la plaine de Bière car ils sont modelés par deux éléments : d'une part la topographie vallonnée de l'Ecole, d'autre part par les boisements qui appuient ce relief. Les vues sont beaucoup plus cadrées.

- les paysages en coeur de plaine :

Cette partie de la plaine dégagée se situe au coeur de la plaine de Bière relativement éloignées des limites boisées de l'Ecole ou de la forêt de Fontainebleau qui, si elles sont perceptibles, apparaissent sous forme de fine silhouette lointaine. Le relief, quasiment plat, laisse filer à perte de vue, les champs cultivés, ponctués de remises, point de repère dans le paysage.

L'ex route nationale 372 marque le basculement de ces deux types de paysage.

²² Source : Atlas communal, Diagnostic - Extra Muros – ECOGEE



Plateau orienté sur la vallée de l'Ecole **1**

"Dorsale" limite entre les 2 plateaux **2**

Coeur de la plaine de Blère **3**

Vallée de l'Ecole **4**



Sources : Atlas communal

ENTITES DU PAYSAGE

Les paysages de la vallée de l'Ecole

On distingue très clairement les deux coteaux de l'Ecole :

- le coteau boisé orienté nord ouest,
- le coteau dégagé orienté sud est.

II – 2.3. Les micro paysages

A l'intérieur des grandes entités de paysage de la commune, on observe des micro-paysages qui construisent l'identité paysagère de Perthes-en-Gâtinais.

Les singularités végétales composites du bourg

Le bourg donne à voir une palette végétale composite qui lui confère une identité de "bourg planté". Cette palette va du bourg très minéral et construit ponctué d'arbres remarquables, au tissu urbain plus récent accompagné de plantations sur parcelles privées qui ont un grand impact sur l'espace public.

Les bandes boisées rayonnant autour du bourg

Avant d'entrer dans le centre bourg, on traverse un paysage qui diffère sensiblement de celui de la plaine cultivée. Des bandes boisées en lanière constituées de vergers, de friches ou de remises, rayonnent autour du bourg en suivant la topographie. Elles cloisonnent un peu plus le paysage et constituent en quelque sorte un paravent végétal. Elles sont également perceptibles depuis l'intérieur du bourg.

Le domaine de Mémorant

Ce domaine s'impose par sa superficie boisée et son mur d'enceinte. Il marque l'entrée principale de Perthes-en-Gâtinais, lorsqu'on vient de Villiers-en-Bière et marque l'arrière plan de nombreuses vues sur la commune.

Les chambres de paysages

Elles composent les coteaux de la vallée de l'Ecole et constituent des micro-paysages. Une chambre de paysage donne à voir d'un seul coup d'œil le boisement dense, la lisière, le champ dégagé et la topographie.

Les moulins de la vallée de l'Ecole

Ils donnent à voir un domaine clos, planté souvent d'essences remarquables et graphiques dans le paysage de bois et champs cultivés.



QUALITES DE PAYSAGE

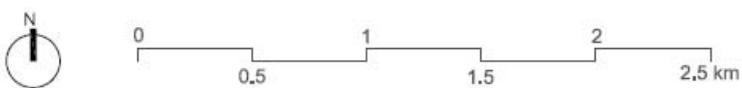
-  enveloppe végétalo-paysagère de bandes boisées rayonnante autour du bourg
-  chambres de paysage
-  domaine de Memorant
-  route de découverte de paysage
-  Point de vue remarquable
-  Repère visuel dans le paysage

POTENTIALITES

-  Chemin piéton et vélo à créer pour seconder la D372
-  Chemin à créer pour prolonger le PR vers Clailly et la forêt de Fontainebleau

POINTS NOIRS

-  coupure artificielle
-  Tronçon de route avec une vitesse des voitures assez importante
-  Entrée à requalifier



Sources : Atlas communal

ELEMENTS REMARQUABLES ET POINTS NOIRS DU PAYSAGE

II – 2.4. La palette végétale de la commune

On distingue deux types de “matière végétale “ qui composent les paysages de la commune et leur donnent couleurs et textures au fil des saisons :

Les masses boisées

Ces masses boisées se déclinent sous plusieurs formes :

- la ripisylve de l'Ecole,
- les boisements de coteau,
- les remises et bandes boisées de la plaine,
- les friches.

Les friches qui correspondent aux boisements qui prennent du terrain sur les espaces cultivés. Elles rendent la limite de paysage moins claire et tendent à boucher les vues.

Les étendues cultivées ou herbacées

- les parcelles de maraîchage intensif,
- les parcelles de culture céréalière,
- les jachères parfois fleuries,

Les étendues cultivées ou herbacées varient beaucoup plus que les masses boisées car selon les modes de culture, la terre peut être mise à nu, les céréales changer de couleur, les jachères et les lignes de maraîchages rythmer le sol de façon différente.

II – 2.5. Les enjeux du paysage naturel

Les éléments remarquables et les points noirs

La commune de Perthes-en-Gâtinais détient un patrimoine paysager structuré sur de grandes entités géographiques : la plaine dégagée cultivée, les coteaux boisés de vallée et une structure urbaine compacte du bourg.

Cependant certains éléments garants de la singularité paysagère de la commune sont à préserver :

- l'enveloppe végétale et paysagère rayonnant autour du bourg ;
- les chambres de paysage ;
- les routes de découvertes offrant des points de vue remarquables.

D'autre part, d'autres éléments sont à renforcer :

- l'entrée de l'ex RN372 dans le bourg,
- une continuité des chemins piétonniers vers l'intérieur du plateau.

La commune de Perthes-en-Gâtinais tient une place géographique importante dans la plaine de Bière, puisqu'elle définit les paysages de la limite boisée de la vallée de l'Ecole avec la commune de Cély-en-Bière ainsi que ceux du cœur du plateau de Bière avec les communes de Chailly-en-Bière, Saint-Martin-en-Bière, Fleury-en-Bière et Villiers-en-Bière.

II – 3. Caractère général de l’environnement bâti

II – 3.1. Les entités formant le milieu bâti

Le tissu traditionnel ancien répond à une logique rationnelle d'utilisation et de valorisation de l'espace et des terres vouées à la grande culture.

Dans le bourg, l'urbanisation ramassée qui s'organise de part et d'autre des quelques rues préservent les terres cultivées de la plaine. La périphérie immédiate du centre ancien est entourée par une petite ceinture à vocation de cultures vivrières (potagers, vergers, petit élevage). Cette proximité réduisait les distances entre lieu d'habitation et les espaces de cultures domestiques.

Les écarts bâtis sont localisés dans la vallée de l'Ecole, le bâti est dominé par la présence de fermes isolées aux Planches et au Monceau.

Dans cette dépression topographique, aux abords immédiats du cours d'eau, sont implantés deux moulins : le Petit Moulin à la confluence du Rebais et de l'Ecole et en aval, le Grand Moulin.

Le développement contemporain de la commune a profondément modifié l'organisation et l'enveloppe bâties du centre-bourg. Perthes-en-Gâtinais présente aujourd'hui une structure aux limites relativement franches : résultat de l'épaississement progressif en couronne du noyau initial à la croisée des routes principales.

Les hameaux ont, dans une moindre mesure, connu des extensions. Ils se prolongent selon un profil linéaire qui suit le tracé de la route et du cours d'eau.

II – 3.2. Le paysage bâti

3.2 1. Morphologie urbaine

Le bâti ancien

Le tissu bâti ancien resserré et implanté à l'alignement structure fortement le village. Quelles que soient les implantations des bâtiments par rapport à la rue, la continuité des masses bâties est assurée par de hauts murs de clôture.

L'implantation dense du bâti répond à une logique de construction rationnelle du territoire : le bâti s'organise sur des parcelles étroites et généralement lanierées, il s'implante, au minimum, sur une des limites séparatives avec un mur pignon ou une façade à l'alignement sur rue. Les arrières de parcelles rappellent la vocation de production domestique : potagers, vergers, petit élevage.

Les corps de ferme occupent des parcelles plus grandes et forment un front bâti continu soit par la présence de murs de clôture qui ferment la cour de la ferme soit par l'implantation des bâtiments à l'alignement.

Le bâti contemporain

Les constructions pavillonnaires rompent cette organisation spatiale dense et resserrée. Une rupture nette apparaît notamment en matière d'ordonnancement.

Le bâti est implanté en retrait de l'alignement et la continuité du tissu n'est plus assurée par des murs de clôture. L'important recul des constructions et les lignes de faitage sans rapport avec l'axe de la voie, "déstructurent" le paysage urbain.

Deux opérations au tissu bâti plus compact ont été réalisées :

- la première, le lotissement Carnot situé route de La Planche, présente des constructions accolées (maison en bande). La superficie au sol des constructions est comprise entre 75 et 55 m², la taille moyenne des parcelles au profil étroit et lanieré est d'environ 300m².

- la seconde, rue de l'Angéus, est composée de maisons isolées ou accolées (type maisons de ville). La superficie moyenne au sol des constructions est de 100 m² et celle des terrains avoisine les 500 m².

Les constructions en second rideau (à l'arrière d'une première construction), très nombreuses sur la commune et les lotissements composent des espaces privés "retranchés" du fonctionnement urbain. La relation entre espace public et espace privé n'est plus aussi prégnante que dans le secteur ancien.

La densité

Les constructions récentes sont consommatrices d'espace. Le coefficient d'emprise au sol (rapport entre la surface au sol du bâti et la surface du terrain d'assiette) est entre 5 et 8 fois moins élevé dans les zones pavillonnaires récentes que dans les secteurs bâtis anciens.

3.2 2. Le bâti

La maison rurale

La maison rurale est destinée à répondre aux besoins en logement liés au travail de la terre. Ce type de bâti présente un volume simple de type rectangulaire, d'une hauteur égale à R+C. Des annexes peuvent être accolées au bâtiment principal ou implantées en arrière de parcelle. La maison rurale est ouverte sur la rue ou sur une cour commune notamment aux abords de l'église Saint-Gervais-Saint-Protais.

La typologie de façade répond à un certain nombre de principes et de règles architecturales. Les ouvertures sont à dominante verticale (plus hautes que larges). Le respect de la verticalité réduit la portée des linteaux et favorise la pénétration de la lumière au plus profond des pièces. L'ornementation des façades, réduite à sa plus simple expression, correspond à la simplicité des techniques employées qui faisait appel au savoir-faire populaire et local.

La maison de bourg

Elle est en harmonie avec la maison rurale. La typologie de l'architecture en est peu éloignée : baies agencées par travées verticales, ordonnancement classique des façades, utilisation des mêmes matériaux.

Elle se distingue de la maison rurale par sa hauteur (deux niveaux avec comble) et par des détails d'architecture plus nombreux mais qui restent discrets : bandeaux d'encadrement, bandeaux d'égout, oculus...

Le corps de ferme

Les bâtiments d'exploitation sont implantés à l'alignement de la rue et en limite de parcelle. Ils s'organisent autour d'une cour fermée, l'habitation est largement ouverte sur cette cour intérieure. Les volumes simples de type monobloc présentent peu d'ouvertures sur rue. La masse bâtie est percée de portes charretières et parfois de lucarnes d'accès aux combles. Aujourd'hui, quatre fermes sont encore en activité sur la commune (trois à Perthes-en-Gâtinais et une à la Planche). Les anciennes fermes insérées dans le tissu bâti sont aujourd'hui transformées maisons d'habitation (plusieurs logements). Les cours ont perdu leur vocation agricole et ont généralement été transformées en jardin ou plus généralement en aire de stationnement.

3.2.3. Le cadre architectural

Le bâti ancien

- matériaux et couleurs

La maison du pays de Bière est reconnaissable par ses maçonneries à dominante de grès. Ces grès de forme allongée et de taille éclatée, forment les chaînes d'angle et les piédroits des baies. Le reste des murs est constitué de moellons de grès jointoyés au mortier de chaux de couleur ocre.

Les couleurs dominantes des constructions sont le résultat de l'association des tonalités grises du grès, de l'ocre du mortier et des tonalités orangées des tuiles.

- toiture et couverture

La couverture, au même titre que les façades, contribue à l'enveloppe de la construction. Sur la commune, toute vue est dominée par la perception des toitures dont l'unité tient à l'emploi d'un matériau unique : la petite tuile plate. La patine, la couleur variée des argiles et les différents modes de cuisson créent un camaïeu rouge-brun. Les bâtiments agricoles et les maisons sont couverts d'une toiture à deux pans.

- clôtures

Implantées le long des rues, les clôtures anciennes figurent parmi les éléments construits les plus perceptibles du paysage bâti de la commune : hauts murs maçonnés prolongeant la continuité du tissu bâti.

De part leur hauteur, les murs favorisent l'intimité des parcelles. A dominante minérale, les murs de clôture sont chaperonnés de tuiles et percés de portes étroites ou de portes charretières qui peuvent être parfois surmontées d'un auvent.

Le bâti contemporain

La construction pavillonnaire domine le paysage bâti récent. Isolé sur la parcelle, le pavillon contemporain ne présente pas de réelles qualités de construction.

Les matériaux utilisés (parpaings enduits, palette de couleurs dominée par le blanc, tuiles mécaniques...) renforcent l'uniformité de la zone d'habitat.

Les constructions présentent majoritairement une architecture standardisée.

Les hauteurs sont contenues (généralement R+C aménagé) et créent une ligne de faîtage uniforme et basse, relativement monotone : absence de jeux de toitures.

La richesse architecturale des constructions anciennes s'efface au profit d'une construction de type monobloc généralement sans détails architecturaux.

Les clôtures participent toutefois à l'animation paysagère. Elles peuvent être végétales et doublées d'un grillage souple ou à armatures soudées. Parfois mixtes, elles sont constituées de haies et de murs ou murets.

Les jardins visibles depuis l'espace public contribuent également à la qualité paysagère des secteurs résidentiels.

Quelques exceptions rompent l'atonie du bâti récent, avec l'expression d'une architecture contemporaine de qualité, réinterprétant matériaux (bois par exemple) et couleur traditionnelle ; par exemple : le collège intercommunal.

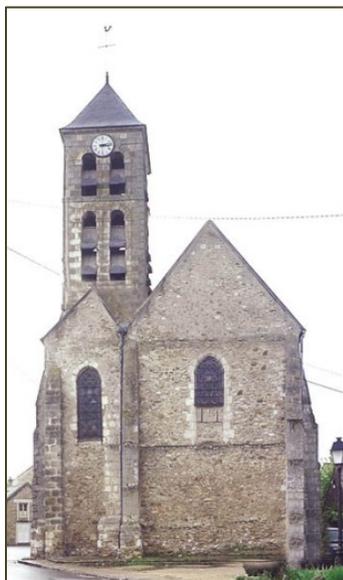
II – 4. Eléments remarquables et patrimoine

Sur le territoire de la commune se trouvent de nombreux éléments du patrimoine bâti ou paysager qui présentent un intérêt culturel ou historique ou écologique.

On rappellera les protections existantes qui reconnaissent les éléments majeurs telles que :

Le site inscrit des abords de la forêt domaniale de Fontainebleau.

La servitude de protection des monuments historiques qui concerne l'église inscrite à l'inventaire,



L'église Saint-Gervais-et-Saint-Protais édifée au XIII^{ème} siècle est inscrite aux Monuments historiques (arrêté du 14 avril 1926). Voutée d'ogives, l'édifice est surplombé par un clocher carré à deux étages (XVIII^{ème} siècle).

Son intérieur est décoré d'éléments mobiliers datant du XVII^{ème} et XVIII^{ème} siècle et d'une statue de la Sainte Vierge en bois dorée (XIX^{ème} siècle).

L'église est probablement construite sur un édifice roman plus ancien. La nef voûtée d'ogives est composée de trois travées et flanquée au sud d'un seul bas-côté, au milieu duquel est percée une porte. Le chœur à chevet plat est voûté en étoile. Le clocher, haut de 30 mètres, est reconstruit et rehaussé entre 1714 et 1737. Les éperons en grès, qui consolident l'édifice, sont posés en 1757. En 1970, l'extérieur est entièrement ravalé et les voûtes du porche sont refaites

Outre ces éléments majeurs on peut recenser :

La mairie



Construite en 1877

Les domaines et jardins remarquables

La commune recense deux châteaux édifés dans des jardins remarquables, jardins qui ont fait l'objet d'un pré-inventaire par le Ministère de la Culture (base Mérimée) :

- jardin d'agrément du château de la Planche constitué d'une terrasse en terre-plein et d'une orangerie (site enquêté en 1981 par les services du Ministère);
- parc de chasse du château de Mémorant remanié au XIV^{ème} siècle, constitué d'allées au tracé régulier et d'étangs (Bois Notre Dame).

Le château de La Planche ²³



Situé le long de la rivière École, ce château possède un parc à la française, une orangerie, un verger et un potager, qui l'apparentent à un manoir. Sa façade en pierre, recouverte d'un crépi ocre, est percée de huit fenêtres et d'une porte agrémentée d'un petit perron accessible par cinq marches. De l'autre côté, une vaste terrasse s'ouvre sur le parc. La cuisine basse est la partie la plus ancienne des bâtiments. Le tracé original du parc n'a pas été conservé.

Le château et le parc de Mémorant



La ferme visible depuis la RD372 abrite les vestiges du château médiéval qui fut la demeure de Christine de Pizan. Elle est entourée d'un plan d'eau qui fait partie des nombreuses zones humides du secteur nord du territoire communal.

²³ Source : <http://fr.topic-topos.com/perthes>

La rivière Ecole et son petit patrimoine

Le relief doux de la vallée de l'Ecole a conduit à des aménagements hydrauliques afin d'augmenter le débit (dévoisement du tracé originel du cours) sur une partie de son passage sur la commune. Ces aménagements peu perceptibles, ont permis l'édification de deux moulins sur le territoire de la commune.

- le Petit Moulin, localisé à la confluence de l'Ecole et du Rebais,
- le Grand Moulin.

Ces deux constructions, aménagées en rive droite du cours d'eau, sont isolées des hameaux. Elles sont peu perceptibles dans le paysage car masquées par des écrans d'arbres de haute-tige.

Le Grand Moulin



Le Petit Moulin



Date : Moyen âge

Au Moyen Âge, le village compte deux moulins : le Petit Moulin et le Grand Moulin qui appartenait aux moines célestins. Concurrencé par les grandes minoteries à vapeur, ce moulin à farine a fermé au début du XXe siècle.

Le cours d'eau et la vallée sont rythmés par trois lavoirs situés respectivement au Monceau, à la Planche et au lieu-dit "la Ferme de Pisserotte".

Le lavoir au Monceau



Le lavoir de la Planche



Les constructions rurales et le petit patrimoine

Maison rurale (Angle rue du Docteur Siffre et rue de Saint Germain)



Date : XIX^{ème} siècle

Le plan traditionnel des fermes organisées autour d'une cour fermée est obtenu par l'ajout de constructions successives, qui possèdent chacune une fonction précise. Indépendamment de son aspect pratique, cet agencement permet une protection efficace contre les agressions extérieures. Cette ferme, accessible par un grand portail, est probablement une moyenne exploitation car la maison de l'agriculteur ne domine pas les autres bâtiments

Le petit patrimoine

Le puits (rue Louis Rodier)



Matériau : enduit, meulière

Le cadastre de 1826 signale l'existence d'environ quatre-vingt-dix puits dans la commune. La plupart ont été creusés en 1730 sur l'ordre de Jérôme d'Argouges, seigneur de Fleury. Ils sont restés en usage, soit comme puits communaux, soit comme puits particuliers, jusqu'à la veille de la Seconde Guerre mondiale. À cette époque, le docteur Siffre, maire de Perthes, fait construire un château d'eau qui permet de généraliser l'eau courante dans la commune. Ce puits communal est construit comme tous les autres avec de la meulière locale. Il présente la particularité d'être couvert d'un toit de petites tuiles.

Les murs de clôture en maçonnerie de pierre

Les murs anciens ont un rôle éminent dans la constitution du paysage bâti du village et des hameaux. Ils caractérisent les quartiers les anciens et les identifient.

Quelques exemples :

Au hameau du Monceau



Au hameau de la Planche



Dans le village

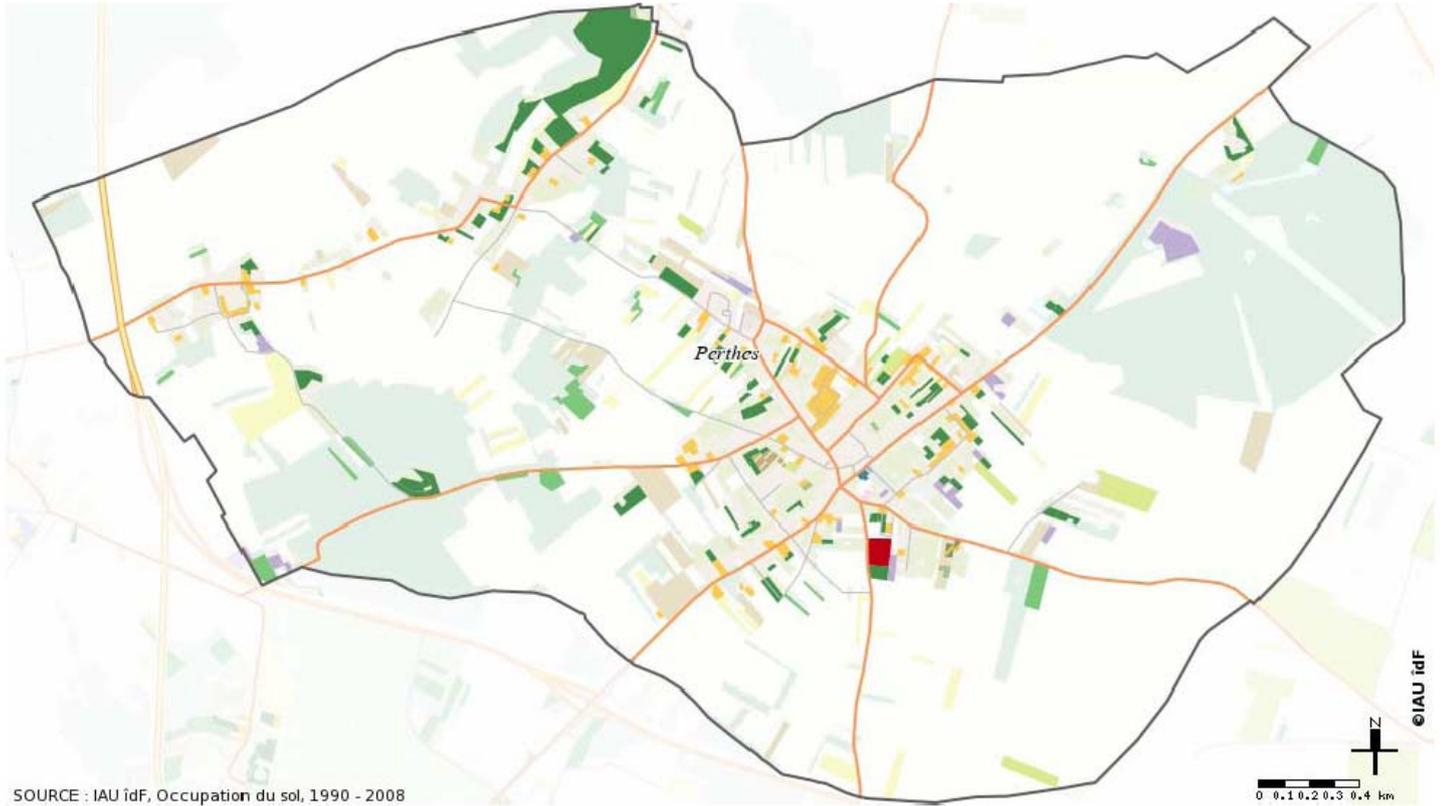


III ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS DEPUIS 1990

Les données utilisées dans ce chapitre sont issues du Mode d'Occupation des Sols (MOS) de 2008 disponible sur le site de l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme Ile de France (IAU).

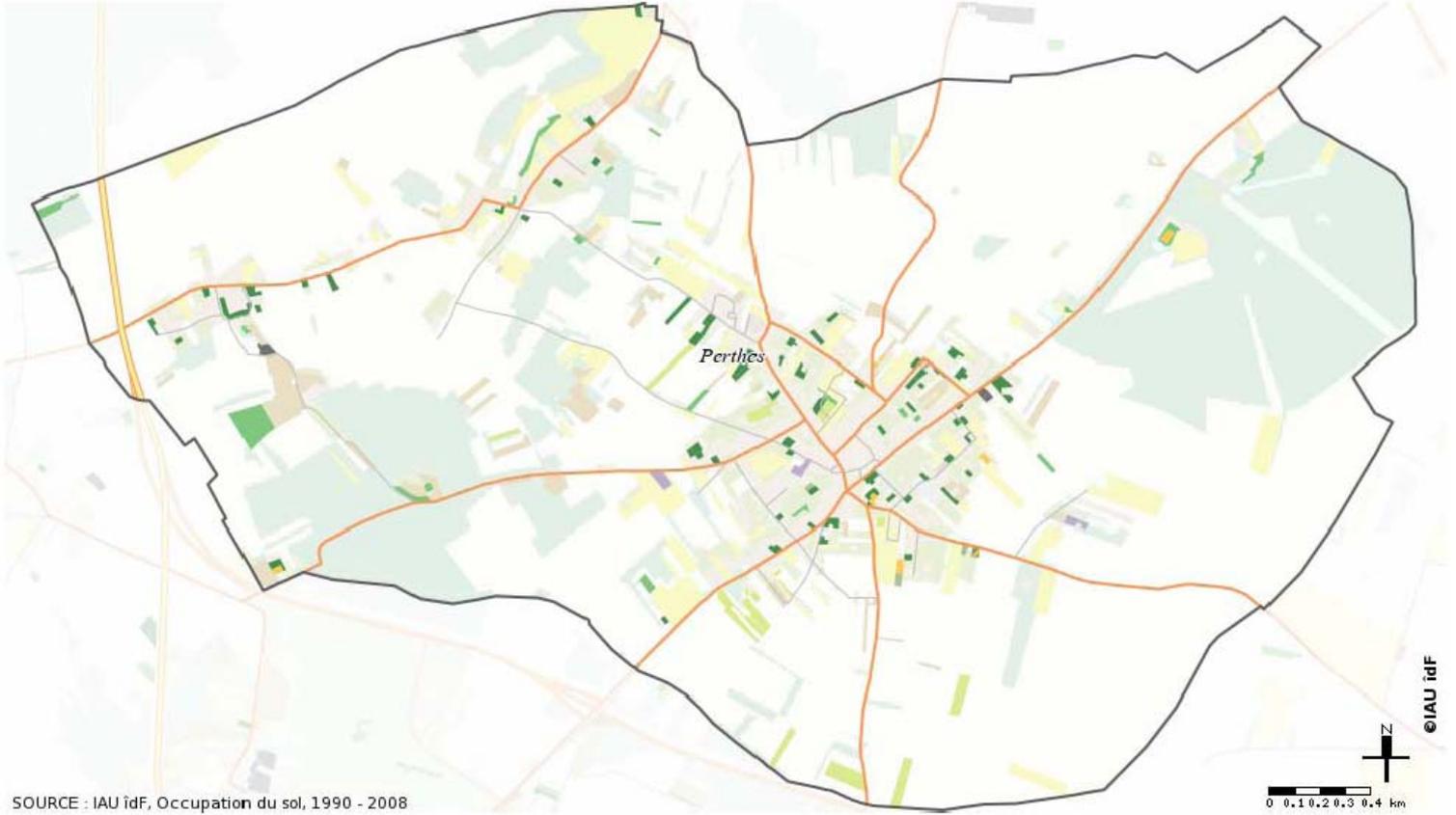
Les cartes utilisées sont élaborées à partir de photographies aériennes.

Sur Perthes en Gâtinais, il convient de préciser que leur interprétation a conduit à verser le collège en habitat collectif et à verser le parc du château de la Planche en « Parcs ou jardins » seulement après 1990, celui-ci étant versé en « cultures » auparavant.



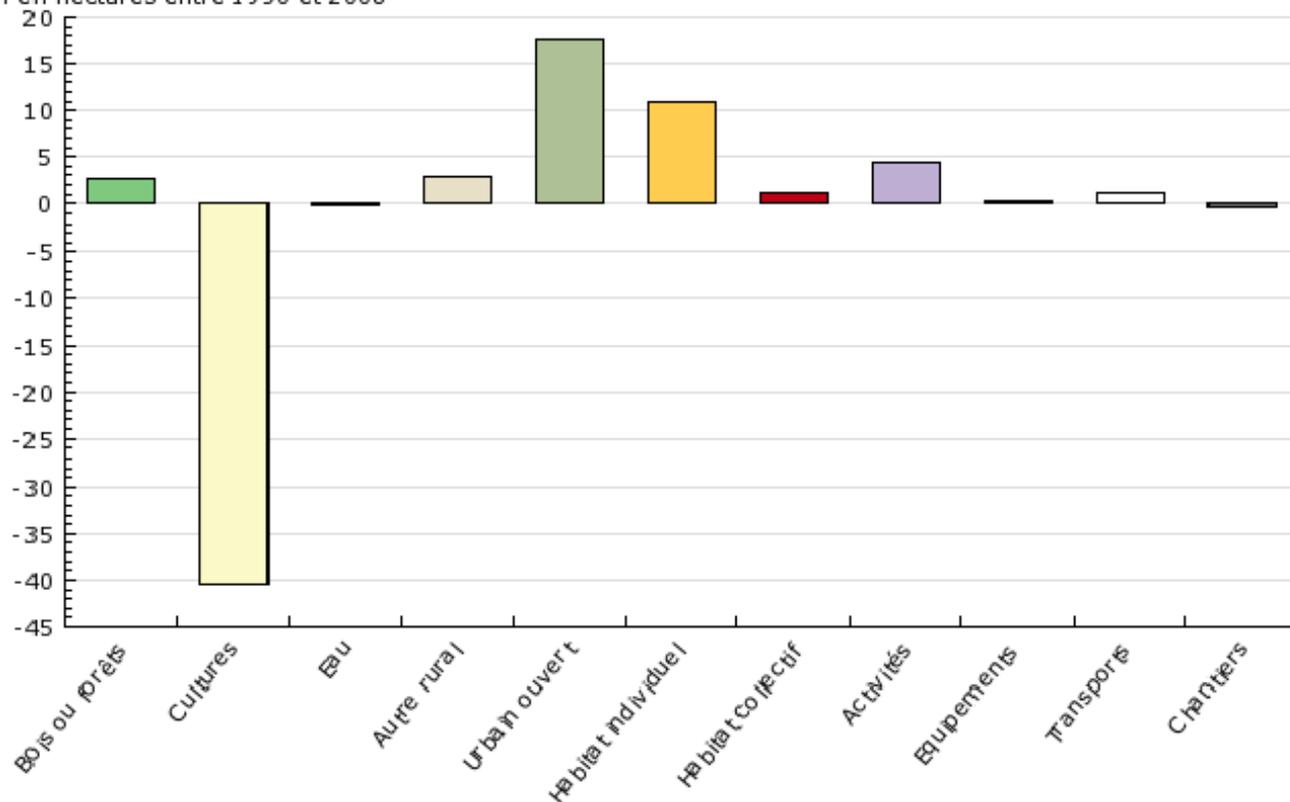
Apparitions d'occupation du sol entre 1990 et 2008

Disparitions d'occupation du sol entre 1990 et 2008



MOS	Surface 1990	Disparition	Apparition	Surface 2008	Bilan	Variation
Bois ou forêts	238,84	-5,80	8,51	241,54	2,71	1,13 %
Cultures	820,68	-55,14	14,65	780,19	-40,49	-4,93 %
Eau	1,95	-0,21	0,00	1,74	-0,21	-10,97 %
Autre rural	31,01	-19,23	22,20	33,99	2,98	9,60 %
Rural	1 092,48	-37,13	2,11	1 057,46	-35,02	-3,21 %
Urbain ouvert	65,83	-8,19	25,79	83,43	17,60	26,74 %
Urbain ouvert	65,83	-8,19	25,79	83,43	17,60	26,74 %
Habitat individuel	53,50	-0,72	11,62	64,41	10,90	20,38 %
Habitat collectif	0,75	0,00	1,09	1,84	1,09	144,40 %
Activités	3,74	-0,92	5,33	8,15	4,41	118,16 %
Equipements	1,15	-0,13	0,50	1,52	0,37	32,05 %
Transports	7,40	0,00	1,12	8,51	1,12	15,10 %
Chantiers	0,47	-0,47	0,00	0,00	-0,47	-100,00 %
Urbain construit	67,01	-0,98	18,40	84,43	17,42	25,99 %
Total	1 225,32	-46,30	46,30	1 225,32	0,00	0,00 %

Bilan en hectares entre 1990 et 2008



Le tableau fait apparaître, sur la période 1990/2008, une diminution globale de 35.02 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers soit 3,21 % de ces espaces. Toutefois apparaît en parc, une surface de 9.3 ha environ, celle-ci est toujours cultivée. Après correction, sur cette période 1.4 ha par an ont été enlevés aux espaces naturels, agricoles et forestiers

Sur le graphique on constate que ce sont les espaces de culture qui pâtissent le plus de l'augmentation de l'urbain ouvert²⁴ (+ 17.6 - 9 = 8.6ha) et de l'habitat individuel (+10.6 ha).

²⁴ A Perthes en Gâtinais, l'urbain ouvert correspond aux jardins de l'habitat, aux terrains de sport en plein air et aux parcs.

CONSTATS ET ENJEUX DU DIAGNOSTIC ET DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Le bourg de Perthes en Gâtinais, pôle d'échelle locale à conforter

Disposant d'équipements et de services de rayonnement intercommunal (collège, casernes de pompiers, bureau de poste, réseau médical, réseau d'activités artisanales et commerciales ...), bien desservie par le réseau routier et par les transports en commun, la commune occupe une position relativement centrale dans le territoire de la Communauté de Communes du pays de Bière et possède une certaine attractivité à l'échelle locale.

Deux communes du canton de Perthes ont eu un développement important : Saint-Fargeau-Ponthierry avec plus de 12 000 habitants et Dammarie-lès-Lys avec plus de 21 000 habitants, toutefois Perthes reste toujours le chef-lieu du canton.

La charte du Parc Naturel Régional du Gâtinais français identifie Perthes en Gâtinais parmi les 5 pôles structurants du parc.

Le tissu urbain du bourg possède (dans les zones urbaines du POS et sur la base de la réglementation du POS) des capacités d'accueil évaluées à une vingtaine de constructions, le projet en cours du chemin des Mariniers permet d'accueillir une cinquantaine de logements. Le cœur d'îlot, rue de Milly, du Moulin, Saint-Germain et chemin des Mariniers, (zone IINA du POS) peut accueillir sous réserve de mesure d'aménagement propres à gérer l'intimité des habitants actuels et futurs entre 20 constructions sur la base d'une densité semblable à celle existante le long de la rue des Mariniers et 70 et plus constructions sur la base d'une densité semblable à celle existante rue du Grand Moulin .

Les activités artisanales et commerciales existantes sont diffusées dans le tissu urbain du bourg et des hameaux.

Les hameaux n'ont pas vocation à être étendus. Il s'agit d'encourager la mixité fonctionnelle déjà existante en laissant la possibilité d'implantation de petites activités intégrées et compatibles avec le tissu résidentiel. C'est plus particulièrement dans les hameaux que des gîtes ruraux pourraient être aménagés.

Un parc de logement peu adapté à la taille des ménages

On observe un vieillissement modéré de la population qui toutefois reste plus jeune que celle de la communauté de communes mais plus âgée que celle du canton. L'évolution démographique est également marquée par l'augmentation des ménages d'une ou deux personnes.

On notera que la croissance de la population a été plus dynamique à Perthes en Gâtinais que dans l'ensemble de la Communauté de Communes du pays de Bière et encore plus par rapport au canton. La commune reste toujours attractive pour les familles qui y trouvent un ensemble de services dans un cadre naturel de grande qualité.

Dans le même temps, le parc de logement composé à 90,3 % en 2006 de maisons individuelles dont 75,5 % de 4 pièces et + en 1999 est trop peu diversifié pour permettre un parcours résidentiel des jeunes, jeunes couple, familles monoparentales et couples âgés sur la commune. L'augmentation des prix de l'immobilier de ces dernières années, même si celle-ci a tendance actuellement à se stabiliser, a pour conséquence la reproduction du phénomène observé dans les années quatre vingt : le départ des jeunes perthois qui ne disposent pas des revenus suffisants pour s'établir sur la commune.

La réalisation du quartier du chemin des Mariniers va permettre de répondre en partie à cette demande par la construction notamment de maisons de ville.

Un niveau d'équipements satisfaisant mais qu'il convient de faire évoluer

La proximité des villes de Melun et de Fontainebleau met à quelques kilomètres de Perthes en Gâtinais de grands équipements tels que le centre hospitalier, la préfecture, les gares SNCF/RER, des cinémas et des théâtres...

La commune par elle-même dispose d'un bon niveau d'équipement public. Toutefois l'école maternelle nécessite une reconstruction et une extension, car il y est aujourd'hui difficile d'y accueillir des jeunes enfants en nombre supérieur.

La salle polyvalente a besoin de travaux importants de remise aux normes.

La configuration de la mairie ne permet pas d'accueillir correctement tous les publics.

Enfin, le cimetière a besoin d'être étendu.

Pour ces différents projets, la commune a déjà acquis les terrains nécessaires à proximité de la place de la Libération et en continuité du cimetière.

Les travaux, réalisés ces dernières années, d'amélioration, de mise en conformité des réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales et la construction d'une nouvelle station d'épuration intercommunale permettent à la commune de disposer désormais d'un réseau performant et préserve l'environnement.

Pour ce qui concerne la gestion des déchets aujourd'hui intercommunale, il convient d'encourager la limitation des quantités de déchets, par exemple par le compostage et l'application du tri .

Une desserte de la commune régionale et nationale

La très bonne accessibilité routière de la commune a pour corollaire un trafic de transit important notamment sur la route de Milly et la rue de Melun (11 000 véhicules par jour dont 600 poids lourds) qui traversent le bourg et perturbent le bon usage des espaces publics du centre malgré les aménagements récents qui visent à ralentir les véhicules.

Le collège a induit un trafic supplémentaire sur la RD50 malgré la desserte par le bus.

L'offre de stationnement reste à améliorer notamment en centre bourg.

En centre bourg le nombre de places de stationnement est insuffisant pour répondre à la demande induite par la présence des équipements (mairie, salle polyvalente...) et par les commerces (pharmacie, café restaurant...). De plus les places existantes le long de la rue de Melun nécessitent un stationnement par créneau qui est parfois peu aisé lorsque la circulation est intense sur cet axe.

Les commerces de la rue de l'Eglise et de la rue du docteur Siffre ne bénéficient pas ou peu de places de stationnement à proximité immédiate.

Dans la partie au nord-ouest de la rue de Melun, noyau originel de Perthes, certaines habitations ne possèdent pas de place de stationnement privée, les voitures stationnent dans la rue et l'espace est insuffisant pour les accueillir dans de bonnes conditions.

Dans le cadre de réhabilitation, il conviendra de veiller à ce que les places de stationnement nécessaires soient réservées sur les terrains privés.

De nombreux chemins ruraux, permettant la promenade, irriguent le territoire, mais les trottoirs dans les parties construites sont souvent insuffisants. Plusieurs projets visent à améliorer les déplacements doux (RD372, RD50 et chemin des Mariniers).

Un tissu d'activités artisanales et commerciales traditionnelles et de proximité

Seulement 16.5% des actifs travaillent sur la commune : la consolidation du tissu existant et la création de nouvelles activités généreront des emplois qui pourront être occupés en partie par des perthois réduisant ainsi les temps de déplacement domicile/travail.

En outre, l'ensemble de ces activités et services contribue à faciliter la vie quotidienne. Leur maintien et leur développement, non seulement permettra de renforcer cet agrément mais contribuera à limiter les déplacements automobiles des perthois qui trouveront sur place une partie des services et commerces dont ils ont besoin.

Ainsi près d'une quarantaine d'entreprises est recensée, la grande majorité se situant dans le bourg. La moitié a un objet lié aux travaux de bâtiment, d'aménagement extérieur et de décoration.

Les trois commerces de proximité sont situés un peu à l'écart de l'axe principal au croisement de la rue du docteur Siffre et de la rue de l'Eglise. La fragilité de leur activité conduit à prendre des dispositions pour s'assurer de leur maintien voir de leur développement.

Pour d'autres besoins les perthois sont contraints de fréquenter les grands centres commerciaux (Villiers-en-Bière, Dammarie-lès-lys) situés à proximité.

Une vocation agricole importante en termes d'économie et de paysage

Occupant 65% de la superficie du territoire communal, l'activité agricole contribue à façonner le paysage et l'identité communale.

Le maraîchage qui s'étend aussi sur les communes environnantes fait la réputation de ce secteur et approvisionne le marché de l'Ile de France.

Une certaine diversification des pratiques agricoles commence à voir le jour notamment dans les communes voisines, au travers de l'agriculture de proximité et des ventes de produits à la ferme. Il s'agit de permettre les évolutions nécessaires permettant d'enrichir et de diversifier les pratiques liées à l'agriculture.

Des paysages naturels et urbains variés, des espaces naturels et des ressources naturelles sensibles

Les paysages naturels :

. Les paysages dégagés de la plaine offrent des vues éloignées sur les horizons de la plaine de la Bière.

. Les paysages de la vallée de l'Ecole et du Rebais avec un coteau boisé orienté nord-ouest et un coteau dégagé orienté sud-est sont plus intimes.

. Les micro paysages avec en particulier :

Les vergers, bandes boisées qui entourent le bourg qui sont une caractéristique singulière de Perthes en Gâtinais. Ces éléments sont fragiles car certains ne sont plus exploités ni entretenus.

Le parc de Mémorant en grande partie boisé et ceint d'un mur de pierre qualifie l'entrée sur le territoire communal depuis le nord-est.

Les paysages bâtis :

Ils présentent des caractéristiques différentes selon les quartiers et l'époque de leur édification. La reconnaissance de ces caractéristiques permet de prendre en compte le contexte urbain des futures constructions afin de s'appuyer sur celui-ci pour inventer un vocabulaire architectural contemporain et intégré.

Le patrimoine bâti est représenté par les lavoirs, les moulins, bâtiments ruraux ... qui constituent autant de témoignages de l'histoire de la commune et la caractérisent. Ces éléments possèdent un attrait touristique et jalonnent les parcours qui traversent les paysages perthois (la plaine, la vallée de l'Ecole et ses coteaux).

Les espaces naturels :

Des milieux naturels qui enrichissent la biodiversité sont fragiles tels que les mares et les mouillères.

L'Ecole possède une valeur piscicole qui peut être valorisée pour le tourisme et le loisir.

Les bandes boisées, vergers, friches, jachères et prairies sont à maintenir par des gestions adaptées pour préserver ces milieux particuliers.

Les grands boisements n'ont pas sur Perthes en Gâtinais de valeur économique toutefois outre leur intérêt paysager ils sont des refuges pour la grande faune.

Le patrimoine naturel principalement représenté par les mares et les mouillères et les formations arbustives telles que vergers, haies qui rayonnent autour du bourg participent de la constitution des paysages perthois et de leurs attraits.

Les ressources naturelles :

Sur le territoire communal, la protection des ressources naturelles concerne :

. l'eau, avec la présence notamment de la nappe du calcaire de Champigny qui alimente en eau potable les communes du secteur. Il est nécessaire de veiller au bon fonctionnement de l'ensemble des ouvrages d'assainissement. Le SPANC (Service Public d'assainissement Non Collectif) a été mis en place.

Le captage d'eau est protégé par des périmètres de protection dans lesquels certaines activités sont interdites ou réglementées.

La suppression des produits chimiques (désherbants, insecticides...) dans l'entretien des espaces verts communaux contribuera à la protection de cette ressource.

. l'air, dont la préservation de la qualité passe principalement par le développement des modes de transport alternatifs à la voiture particulière (transports en commun et liaisons douces).

. l'énergie, dont l'économie passe par la mise en œuvre d'une politique communale visant à limiter les consommations énergétiques et à promouvoir les énergies renouvelables dans les équipements publics et les opérations d'urbanisation à destination d'habitat ou d'activités.

IV DISPOSITIONS DU P.L.U. METTANT EN ŒUVRE LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

IV - 1. Explication des choix retenus pour établir le P.A.D.D.

IV – 1.1. Les orientations générales

Les grands constats issus du diagnostic et de l'état initial de l'environnement qui fondent le projet d'aménagement et de développement durables sont :

- Le bourg de Perthes en Gâtinais, pôle d'échelle locale à conforter,
- Un parc de logement peu adapté à la taille des ménages,
- Un niveau d'équipements satisfaisant mais qu'il convient de faire évoluer et d'adapter,
- Une desserte de la commune régionale et nationale,
- Un tissu d'activités artisanales et commerciales traditionnelles et de proximité,
- Une vocation agricole importante en termes d'économie et de paysage
- Des paysages naturels et urbains variés, des espaces naturels et des ressources naturelles sensibles

Le PADD s'articule autour de trois grandes orientations :

- I. VALORISER LE BOURG ET LES HAMEAUX POUR UN MEILLEUR CADRE DE VIE**
- II. DEVELOPPER L'ACTIVITE ECONOMIQUE LOCALE**
- III. PRESERVER ET VALORISER LES QUALITES ENVIRONNEMENTALES DU TERRITOIRE COMMUNAL**

VALORISER LE BOURG ET LES HAMEAUX POUR UN MEILLEUR CADRE DE VIE

● Renforcer le centre bourg

La qualité de vie à Perthes tient en partie aux aménités urbaines qui constituent et animent le centre bourg. Les équipements publics et les commerces distribués par des types d'espaces publics variés (place, placette, rues de largeurs différenciées, mail planté ...), la relative homogénéité des constructions qui les bordent (implantation en bordure de l'espace public, hauteur, prégnance de la végétation sur les espaces publics ...) forment un centre bourg identitaire. Toutefois le développement de la population perthoise, l'évolution de la mobilité en particulier grâce à la voiture, la proximité de centres commerciaux d'envergure nécessitent de faire évoluer le centre pour l'adapter aux modes de vie contemporains.

C'est pourquoi le PADD prévoit la possibilité de restructurer le centre autour de la place de la Libération pour permettre l'arrivée de nouveaux commerces ou bien de déplacer ceux qui se trouvent un peu à l'écart de l'axe principal afin de les faire bénéficier d'une vitrine sur les axes les plus empruntés et d'améliorer leur visibilité et leur accessibilité. L'espace de la place bordée d'arbres d'alignement peut accueillir d'autres circulations piétons/cycles et des espaces de repos et de déambulation. Des accès piétons aux équipements restructurés (école maternelle, mairie) peuvent se faire par la place, de même des places de stationnement supplémentaires doivent être aménagées à proximité.

Le développement des liaisons douces contribue à lutter contre l'émission des gaz à effet de serre, contre le bruit et la pollution.

● Développer les pôles attractifs secondaires

Le village de Perthes en Gâtinais, outre son centre, a développé des secteurs particuliers qui rayonnent autour du centre et viennent le compléter (le collège, les équipements sportifs et l'église et le cœur historique. Il a été choisi de les pérenniser afin de conserver la diversité de leurs services et fonctions, leur proximité avec le centre ne les posent pas en concurrence avec celui-ci. Les disponibilités foncières du centre ne permettent pas d'accueillir toutes les besoins utilités d'un village.

Le collège Christine de Pisan est l'objet d'une animation matin et soir qui pourra se voir conforter par un équipement de services et/ou de commerces

Le centre et les pôles attractifs secondaires se trouvent dans un rayon de moins de 500 mètres qui permet l'utilisation de la marche à pied ou du vélo et ainsi d'éviter l'utilisation de la voiture pour satisfaire une partie des besoins des habitants du village.

Améliorer et développer les circulations piétons/cycles entre ces pôles et le centre bourg et les quartiers résidentiels afin de réduire les petits déplacements automobiles et lutter contre les gaz à effet de serre.

● Renforcer la mixité urbaine

La qualité de vie dans le village repose notamment sur la diversité des services disponibles (équipements, commerces, activités artisanales, logements diversifiés...).

La pénurie de logement de petite taille et de logement locatif pénalise les ménages d'une ou deux personnes qui souhaitent rester ou s'installer à Perthes.

A l'intérieur du périmètre bâti, dans le bourg et les hameaux résident des possibilités de constructions nouvelles, d'extension, de réhabilitation qui pourront permettre de diversifier l'offre de logement.

L'accueil de la plus grande partie des nouveaux habitants devra se faire dans le bourg qui bénéficie de nombreuses aménités, de préférence aux hameaux. Dans les hameaux les nouvelles constructions se feront à l'intérieur du périmètre bâti par le comblement des « dents creuses »²⁵.

● Améliorer les conditions de déplacement

Si les dysfonctionnements de la desserte automobile locale sont à prendre en compte dans le cadre d'un plan de circulation, il s'agit également de développer des solutions alternatives à l'emploi de la voiture particulière par l'amélioration des conditions de déplacement des piétons et des cycles notamment dans les parcours inter quartiers et de desserte vers les équipements et les services et par le développement de l'offre en matière de transport collectif.

● Valoriser le paysage bâti

Le paysage bâti notamment du centre ancien et des noyaux originels des hameaux participent à l'identité de la commune et à la qualité de ses paysages.

C'est pourquoi la reconnaissance des caractéristiques qui fondent ces paysages anciennement ruraux permet de gérer l'insertion des futures constructions.

Les paysages bâtis du village et des hameaux sont déterminés en particulier par les modes d'implantation des constructions, le plus souvent sur l'alignement et sur le pourtour des parcelles. Les nombreux murs de clôture en pierre participent à l'écriture de ces ambiances. Ces dispositions assurent l'intimité des jardins et des maisons.

Le PADD prévoit que les règles qui sont mises en place valorisent ce type d'implantation assurant ainsi une intégration cohérente des constructions futures.

DEVELOPPER L'ACTIVITE ECONOMIQUE LOCALE

● Conforter le tissu artisanal et commercial local

Il s'agit de préserver un ensemble de services à la population qui participent à la qualité du cadre de vie Perthois en contribuant à la mixité fonctionnelle, à l'animation du tissu urbain et à la valorisation du patrimoine au travers de la reconversion du bâti rural. C'est pourquoi le projet pérennise les possibilités d'implantation d'activités économiques de proximité dans le tissu urbain et amorce la réflexion pour favoriser le maintien voire le développement de l'activité commerciale existante.

²⁵ Une **dent creuse** est, en urbanisme, un espace non construit entouré de parcelles bâties.

● Développer l'activité artisanale

En tant que pôle de développement local, Perthes est appelée à poursuivre le développement du tissu artisanal à l'échelle intercommunale par la création d'un petit parc d'activités : localisée en entrée sud du bourg, le projet d'un éco-parc d'activités bénéficie d'une bonne desserte et d'une visibilité sur la RD372 et permettra de répondre à la demande locale.

● Préserver le potentiel agricole

C'est un des grands traits de l'identité du territoire dans l'expression des paysages et sa valeur économique est forte. Le projet d'aménagement prévoit donc de conforter les mesures visant à préserver l'intégrité des terrains de culture et les conditions d'exploitation et incite à poursuivre la diversification des pratiques dans ce domaine.

● Développer le potentiel touristique

Profitant de la proximité d'un site d'intérêt touristique de rayonnement national que représente Fontainebleau et son massif forestier, Perthes peut s'inscrire dans la dynamique d'une offre complémentaire. C'est pourquoi le PADD mentionne notamment l'hébergement (gîtes ou chambres d'hôtes) comme un potentiel de développement dans ce secteur de l'économie touristique et souligne sa possible contribution à la reconversion et donc à la préservation du patrimoine bâti.

PRESERVER ET VALORISER LES QUALITES ENVIRONNEMENTALES DU TERRITOIRE COMMUNAL

Le PADD reconnaît la richesse et la variété des qualités environnementales du territoire au travers de la protection et de la valorisation de trois grands ensembles de milieux naturels :

- **Les bois**, qui jouent un rôle important dans la constitution des corridors écologiques et la biodiversité,
- **Les espaces agricoles**, dont les intérêts paysagers et économiques ont été rappelés ci-avant,
- **Les espaces naturels**, qui se déclinent en une variété de milieux (milieux humides, espaces ouverts...) et marquent la diversité du patrimoine naturel.

Le projet vise donc à renforcer le cadre de protection de ces qualités écologiques en contenant l'urbanisation de manière à préserver l'intégrité de ces milieux et les ressources naturelles qu'ils recèlent.

OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LA LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers s'est établie à quasi une moyenne de 2 hectares par an sur la période 1990/2008, à ce rythme ce sont encore 20 hectares qui pourraient être artificialisés en 10 ans.

C'est pourquoi l'objectif fixé dans le PADD pour la surface d'extension est la reprise du paragraphe RESPECTER LES PRINCIPES D'URBANISATIONS SUIVANTS de la mesure 16 de la charte du PNRGF, à savoir 5% de l'espace urbanisé.

Pour lutter également contre l'étalement urbain et répondre à la demande notamment en matière de logement, le PADD reprend également la densité résidentielle minimale de 23 logements à l'hectare pour les projets d'extension préconisée par la charte du PNRGF pour les pôles structurants dont Perthes en Gâtinais fait partie.

IV - 2. Explication des motifs des orientations d'aménagement

IV – 2.1. Orientation d'aménagement « Le Chemin des Mariniers »

Qualifier l'insertion de l'opération dans l'environnement

Cet objectif se met en œuvre au travers des orientations suivantes :

- . La définition des paysages dans le parcours d'entrée dans le village tant sur la RD50 qu'en frange sud de l'opération en relation avec l'espace ouvert du plateau agricole.
- . La préservation des éléments du paysage (bandes boisées notamment), pour structurer le futur quartier, favoriser la biodiversité et préserver des continuités écologiques.
- . Le développement des relations inter îlot par la mise en place d'un maillage des circulations automobiles et piétons/cycle en continuité avec le réseau en périphérie (aménagement du chemin des Mariniers, liaison piéton/cycle est-ouest au centre du futur quartier).

Contribuer à la diversification de l'offre de logement

Cet objectif se met en œuvre au travers de l'orientation suivante :

- . Définition d'un parti d'aménagement favorisant au nord le développement d'un tissu bâti de caractéristiques proches de celles du bourg et l'accueil notamment de logement de petite taille puis le développement vers le sud d'un parti d'aménagement favorisant une plus grande variété de type d'habitation.

IV – 2.2. Orientation d'aménagement « Le cœur d'îlot »

Qualifier l'insertion de l'opération dans l'environnement

Cet objectif se met en œuvre au travers des orientations suivantes :

- . La préservation d'espace jardiné entre l'espace constructible en cœur d'îlot pour préserver les constructions existantes au pourtour et contribuer à la biodiversité.
- . Le désenclavement des terrains constructibles et le développement des relations inter îlot par la mise en place d'emplacements réservés permettant la création d'accès depuis les voies en périphérie

IV – 2.3. Orientation d'aménagement « Le cœur de village »

Qualifier l'insertion de l'opération dans l'environnement

Cet objectif se met en œuvre au travers des orientations suivantes :

- . La définition des paysages dans le parcours d'entrée dans le village avec la mise en place de bandes boisées en frange et à l'intérieur des terrains en zone Ue en relation avec l'espace ouvert du plateau agricole.

. Qualification de l'espace public permettant l'amélioration des usages de circulation, de stationnement et de promenade en relation avec les quartiers aux abords et la desserte des équipements.

Structurer le renforcement du centre bourg, renforcer la mixité urbaine, diversifier l'offre de logement, répondre aux besoins et améliorer l'offre en matière d'équipement

Ces objectifs se mettent en œuvre au travers des orientations suivantes :

. Programmation d'un agrandissement, d'une réhabilitation lourde, voire d'une reconstruction des équipements structurants au cœur du village (par exemple : école maternelle) (zone Uf), d'une relocalisation du terrain de football et du projet d'implantation d'un équipement sportif intercommunal (zone Ue).

. Programmation pour une nouvelle localisation d'équipements structurants -la salle polyvalente, des services techniques et des locaux des pompiers- (zone Ue), dans des conditions permettant notamment une meilleure accessibilité.

. Programmation pour la création de logements, services et commerces au cœur du village.

IV – 2.4. Orientation d'aménagement « Le parc d'activités »

Qualifier l'insertion de l'opération dans l'environnement

Cet objectif se met en œuvre au travers des orientations suivantes :

. La définition du paysage en façade sur la RD372 dans le parcours d'entrée dans le village avec la mise en place d'espaces paysagers pour la gestion des EP notamment et le recul des constructions en façade.

. La mise en place d'un halo d'espaces naturels avec des espaces libres localisés sur les pourtours sud-est et sud-ouest pouvant recevoir des bassins de rétention, des noues, des fossés... ou tout autre ouvrage permettant de gérer les eaux pluviales et aux pourtours nord-est et nord-ouest pour préserver les éléments du paysage.

. La mise place d'un principe de continuité écologique avec les espaces naturels situés au sud-est de la RD372 qui s'étendent vers la plaine agricole avec ceux situés au nord de la zone qui s'étendent sur le flanc de la vallée de l'Ecole par la réservation d'espaces naturels plantés d'essences propices à créer des refuges, des milieux et des habitats attirants les insectes notamment pollinisateurs, les petits mammifères, les oiseaux...

. De principes de desserte avec un aménagement de sécurité permettant un accès aisé pour les voitures et les camions et de desserte piéton/cycle se raccordant sur les aménagements pour piétons aménagés de part et d'autre de la RD372 doit être réalisée.

Constitution de l'entrée du village sud par la RD 372

Le site occupe une position stratégique dans la qualification du parcours d'entrée sud dans le village par la RD 372 en composant les façades de la frange du périmètre urbain de l'agglomération au sud-ouest.

Cette opération d'urbanisme joue donc un rôle éminent dans la qualification de l'image à venir de la frange et de la façade en pénétration dans l'agglomération. Le traitement de l'accès de la voie de desserte à partir de la RD et celui des franges bâties en façade sur la RD372 voie contribuera à structurer à la fois l'image du parc d'activités et celle du village.

Les covisibilités lointaines qualifient également les relations de la future ZA avec l'espace ouvert agricole à l'est et depuis la RD 50.

1 : La prise en compte des nuisances

Les nuisances éventuelles à prendre en compte dans le cadre de la présente opération résultent de la proximité de la future zone d'activités avec des parcelles à vocation d'habitat en franges nord-est et sud-est.

C'est pourquoi des zones de recul des constructions sont inscrites et visent à gérer l'interface activités/habitat ou les franges en contact avec les espaces agricoles.

Eu égard aux nuisances susceptibles d'être induites par la circulation des véhicules fréquentant la zone d'activités, les voies créées ne sont jamais en contact avec les espaces occupés par des constructions à usage d'habitat.

2 : La prise en compte de la sécurité

La RD 372 supporte un trafic de transit qui traverse le village. Pour sécuriser l'accès au nouveau site d'activités, celui-ci doit se faire à partir de la RD 372 et pour cela un aménagement de sécurité doit être réalisé.

3 : La prise en compte de la qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages

Opportunité de la localisation du secteur d'activité

La localisation de la future zone d'activités à vocation artisanale dominante profite de la desserte par la RD 372 à l'écart du tissu urbain résidentiel dense. Cette localisation en continuité du tissu constitué du village offre aux futurs usagers la proximité des services de la commune et possiblement une desserte par les circulations douces pour les résidents employés sur le site.

Intégration du projet urbain dans le développement de l'agglomération

La morphologie générale des terrains s'inscrit dans la trame foncière existante en continuité de la trame générale du secteur et détermine des limites intégrées à la silhouette générale de l'agglomération.

Les possibilités de desserte et la configuration générale des terrains ainsi que le caractère de l'environnement naturel et urbain permettent une mutation éventuelle de la vocation de ce secteur.

Constitution de la silhouette générale de l'opération

Le site est visible depuis l'espace ouvert de l'étendue agricole et notamment depuis l'arrivée par la RD372. L'entrée dans Perthes depuis cet axe d'intérêt majeur va être modifiée par cet aménagement, et c'est pourquoi il devra être tenu compte de cette situation afin de valoriser une entrée active en organisant la transition entre l'espace agricole et l'espace bâti.

La constitution du nouveau front urbain en entrée du village nécessite des emprises suffisantes en rapport avec les volumes bâtis susceptibles d'être construits pour établir la transition entre l'espace naturel et les bâtiments d'activités.

Depuis la RD 372 au droit des terrains, l'espace public développé par la nouvelle voie permettra d'appréhender toute la profondeur de l'urbanisation et offrir une échappée vers l'espace agricole au-delà. L'ambiance de cet espace public pourra être marquée par les ouvrages de gestion des eaux pluviales qui plantés d'essences en rapport avec le milieu humide qu'ils constitueront, contribueront au renforcement de la biodiversité.

Pour contrôler l'impact des constructions dans le paysage certaines couleurs pour les matériaux de façade sont proscrites. Les dispositions concernant les clôtures constituées soit d'une grille doublée d'une haie ou support de plantes grimpantes soit d'un grillage doublé d'une haie ou support de plantes grimpantes conforteront cette équilibre.

IV - 3. Explication des choix retenus pour établir la délimitation des zones et le règlement

III-3.1. La délimitation des zones

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET LES ZONES DU PLU

VALORISER LE BOURG ET LES HAMEAUX POUR UN MEILLEUR CADRE DE VIE

● Renforcer le centre bourg

Cette orientation trouve sa traduction particulièrement dans le versement en Uf du secteur regroupant des équipements publics tels que les écoles, la mairie, les services techniques... Dans ce secteur se trouvent des terrains non bâtis qui pourraient recevoir des équipements publics mais aussi des logements, des commerces, des bureaux et ainsi renforcer les services publics et privés et la mixité fonctionnelle du centre bourg. Le versement en Ua et Ub des espaces entourant le centre et le prolongeant contribue à cette orientation en permettant là-aussi que la mixité des fonctions s'enrichisse et que les constructions existantes puissent s'adapter, s'agrandir pour répondre aux exigences des nouveaux modes de vie.

L'orientation d'aménagement N°3.3 « Le cœur de village » vient compléter ce dispositif.

Des emplacements réservés sont inscrits pour compléter ce dispositif.

Le règlement de la zone Uf permet de temporiser la réalisation de ces opérations qui nécessitent la mise en jeu d'acteurs publics et privés, une modification du PLU ou toute procédure adéquate permettra le moment venu d'introduire les éléments nécessaires à la réglementation pour la réalisation de l'aménagement du centre bourg.

La zone 2AU non ouverte à l'urbanisation par le présent PLU constitue un potentiel de développement ultérieur qui viendra renforcer l'attractivité du centre élargi.

● Développer les pôles attractifs secondaires

Le pôle attractif secondaire autour de l'église est versé en zone Ua pour contribuer au maintien et au développement de la mixité des fonctions et pour que les constructions existantes puissent s'adapter, s'agrandir pour répondre aux exigences des nouveaux modes de vie.

Le pôle à dominante de sport et de loisirs de part et d'autre de la route de Chailly en Bière est versé en zone Ue dont la vocation est de recevoir des équipements collectifs.

L'orientation d'aménagement N°3.3 « Le cœur de village » vient compléter ce dispositif.

Le pôle attractif secondaire autour du collège est versé en zone Ub et en zone 1AU, cette dernière permet notamment le développement de nouveaux logements diversifiés à proximité du centre et face au collège, des commerces, des bureaux, des activités de petites tailles sont autorisés et viennent ainsi renforcer la mixité fonctionnelle du centre bourg élargi, complétés par une emprise (1AUb2) réservée aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, un projet de maison de retraite est à l'étude.

● Renforcer la mixité urbaine

Cette orientation trouve sa traduction par le versement des espaces bâtis du village en zone Ua et Ub. Les zones Uf, Ue et 1AU renforcent la mixité. En particulier dans la zone 1AU un emplacement N°11 est prévu pour l'édification de logements locatifs à loyer plafonné afin d'offrir des types de logements variés.

Les zones Uc et Ud qui recouvrent les hameaux de La Planche et du Monceau autorisent les activités (commerces, bureaux, artisanat) et permettent là-aussi que la mixité des fonctions s'enrichisse et que les constructions existantes puissent s'adapter, s'agrandir pour répondre aux exigences des nouveaux

modes de vie. Au regard de la sensibilité paysagère des espaces naturels qui entourent les hameaux, les zones Uc et Ud circonscrivent le périmètre bâti actuel.

● **Améliorer les conditions de déplacement**

Des emplacements réservés sont inscrits pour la création de liaisons douces et de nouvelles dessertes afin que les nouvelles constructions et les constructions existantes puissent être reliées à un réseau maillé qui permet un accès aisé au centre bourg et à ses services.

● **Valoriser le paysage bâti**

Les zones Ua, Ub, Uc et Ud ainsi que 1AU prévoient des dispositions réglementaires qui visent à conforter le paysage bâti des parties anciennes et des parties plus récentes du tissu bâti.

L'inscription au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme d'éléments du paysage bâti ou naturel vient compléter ce dispositif.

Le versement des jardins en cœur d'îlot en zone Na participe à la qualité du paysage bâti en préservant des îlots de verdure qui accompagnent le milieu construit.

DEVELOPPER L'ACTIVITE ECONOMIQUE LOCALE

● **Conforter le tissu artisanal et commercial local**

Les zones Ua, Ub, Uc et Ud ainsi que 1AU prévoient des dispositions réglementaires qui permettent l'insertion d'activités dans le tissu urbain et le développement de celles qui sont en place.

La zone UX reconnaît un petit secteur à vocation d'activité et permet sa pérennité.

● **Développer l'activité artisanale**

La création de la zone AUx met en œuvre cette orientation.

● **Préserver le potentiel agricole**

La création de la zone A met en œuvre cette orientation. Son secteur Aa permet de développer de nouvelles constructions destinées à l'activité agricole bien intégrées aux paysages naturels et bâtis.

● **Développer le potentiel touristique**

L'hébergement hôtelier, les chambres d'hôtes ou gîtes ruraux sont possibles dans les zones Ua, Ub, Uc et Ud.

Le versement en Nc des constructions du domaine de Mémorant pour une destination de tourisme et de loisirs développée uniquement dans l'existant reconduit cette vocation déjà reconnue dans le POS.

L'inscription au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme d'éléments du paysage bâti ou naturel vient compléter ce dispositif.

PRESERVER ET VALORISER LES QUALITES ENVIRONNEMENTALES DU TERRITOIRE COMMUNAL

Les zones N et A traduisent cette grande orientation.

● **Les bois**

Les bois dont les deux plus importants en superficie sont versés en zone N de protection, ils sont également versés en « espace boisé classé ». Les bosquets, les bandes boisées (anciens vergers, haie arbustives...) sont aussi protégés par la trame « espace boisé classé ».

● **Les espaces agricoles**

Les espaces agricoles sont soit versés en zone A, soit versés en zone N.

Le secteur Aa permet de développer de nouvelles constructions destinées à l'activité agricole bien intégrées aux paysages naturels et bâtis.

● **Les espaces naturels**

Les espaces naturels sont soit versés en zone Ab, soit versés en zone N.

Les milieux humides (mares, mouillères, vallée de l'École), les continuités écologiques et les espaces ouverts sont versés en zone Ntvb ou Atvb (Trame Verte et Bleue).

Dans ces espaces des constructions isolées sont reconnues par un zonage Nb, Nc et Nd afin de permettre leur évolution dans le respect du milieu naturel.

IV-3.2 Le règlement

IV-3.2.1 La zone urbaine

PRESENTATION DES ZONES Ua, Ub, Uc et Ud

Les zones Ua, Ub, Uc et Ud correspondent au village et aux hameaux de La Planche et du Monceaux. Elles regroupent principalement des constructions à usage d'habitat, d'équipements collectifs, d'artisanat et de commerces. Elles participent à la mixité fonctionnelle qu'il convient de favoriser, mettant en relation de proximité les services et l'habitat.

Pour la partie la plus ancienne de l'urbanisation, elle présente un paysage urbain caractérisé par des implantations à l'alignement, des murs de clôtures, des implantations sur les limites séparatives et pour certaines parties un parcellaire de petite taille et une emprise importante (le noyau villageois). Les secteurs les plus anciens des hameaux présentent des caractéristiques similaires avec toutefois une densité moindre. Ce paysage urbain spécifique concourt à la fondation de l'identité communale. Il convient de le préserver.

Pour les parties récentes, les constructions sont en retrait par rapport à la rue, souvent détachées des limites de propriété, le parcellaire est de taille moyenne voire de grande taille et l'emprise est faible.

L'évolution du bâti doit permettre l'aménagement avec ou sans changement de destination et la réhabilitation des constructions existantes, des extensions des constructions existantes, de nouvelles constructions dans le respect du paysage urbain environnant et les constructions annexes qui le accompagnent.

La zone Ua correspond au noyau villageois c'est-à-dire la partie la plus ancienne du village.

La zone Ub correspond essentiellement aux extensions urbaines de la deuxième moitié du 20^{ème} siècle du village.

Elle comprend un secteur Ub1, situé au sud-est du bourg à côté du collège, comprenant de nombreux boisements versés en espaces boisés classés sur le document graphique. Son développement devra être très modéré pour conserver le caractère boisé et jardiné de ce secteur qui en fait son agrément.

La zone Uc correspond aux noyaux historiques des hameaux de La Planche et du Monceau.

La zone Ud correspond aux extensions récentes des hameaux.

Une orientation d'aménagement a été élaborée sur « le chemin des Mariniers » afin d'organiser son aménagement et sa construction.

L'orientation d'aménagement N°3.1. « Le chemin des Mariniers » présente les orientations d'aménagement de la zone 1AU replacées dans le contexte de l'îlot dans son ensemble ce qui concerne aussi la zone Ub (desserte automobile et piétonne).

Dans la perspective d'une ouverture à l'urbanisation du cœur d'îlot délimité par :

- la rue du Grand Moulin,
- la rue de Milly,
- le chemin rural n°2 dit des Mariniers,
- la voie communale n°10 de Saint Germain sur Ecole à Perthes en Gâtinais.

Une orientation d'aménagement a été élaborée sur « le cœur d'îlot » afin de préserver les conditions d'un développement harmonieux et respectueux du voisinage.

L'orientation d'aménagement N°3.2. « Le cœur d'îlot » présente d'ores et déjà les orientations d'aménagement principales de la zone 2AU replacées dans le contexte de l'îlot dans son ensemble ce qui concerne aussi les zones Ua et Ub.

Dans la perspective d'une ouverture à l'urbanisation de l'îlot de la mairie, une orientation d'aménagement a été élaborée afin de préserver les conditions optimum de son urbanisation future.

L'orientation d'aménagement N°3.3. « Le cœur du village » présente d'ores et déjà les orientations d'aménagement principales des zones Ue et Uf replacées dans le contexte du centre du bourg élargi, ce qui concerne aussi les zones Ua et Ub.

Les orientations d'aménagement portent essentiellement dans les zones Ua et Ub sur le réseau de liaisons douces et sur la localisation d'espaces de jardin.

Le règlement

Les articles Ua, Ub, Uc, Ud 1 et Ua,Ub, Uc, Ud 2 :

Afin d'inciter à la constitution d'un tissu urbain qui abrite des fonctions diversifiées et rend proches de l'habitat les services et les commerces, les occupations et utilisations du sol autorisées recouvrent l'habitat, les équipements ainsi que les commerces, les bureaux, l'artisanat et l'hébergement hôtelier, ces quatre dernières vocations étant autorisées sous conditions.

Compte tenu du caractère rural de la commune et de l'existence de sièges d'exploitation agricole dans la zone, les constructions agricoles sont aussi autorisées sous condition.

L'article Ua, Ub, Uc, Ud 3 :

Il vise à garantir la desserte (en termes de sécurité et de commodité) nécessaire et suffisante des constructions nouvelles.

Il est complété par les orientations d'aménagement.

L'article Ua, Ub, Uc, Ud 4 :

Les zones U sont desservies par le réseau d'eau potable et le réseau d'assainissement, les constructions doivent s'y raccorder. Le traitement des eaux pluviales doit être géré sur le terrain propre à l'opération conformément au schéma directeur d'assainissement excepté pour certaines constructions implantées le long des rues dans le village.

La généralisation du tri pour les déchets nécessite que soit prévus des emplacements pour stocker les récipients, afin d'éviter que ceux-ci ne soient laissés sur les voies. Pour les constructions nouvelles lors du permis de construire, un emplacement devra être délimité à l'intérieur de la construction ou à l'extérieur sur le terrain de l'opération.

L'article Ua, Ub, Uc, Ud 5 :

Il est sans objet. Il n'y a pas lieu de fixer une superficie minimale de terrain constructible au regard de contraintes dues à un assainissement non collectif ou pour préserver une urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone.

L'article Ua, Ub, Uc, Ud 6 :

Dans les zones Ua et Uc, afin de préserver un paysage à caractère villageois et permettre une densification de la zone U, l'article 6 dans les secteurs Ua et Uc incite à l'implantation des constructions en bordure des voies. Il vise à maintenir la matérialisation de l'alignement soit par des constructions, soit par des murs de clôture.

Dans les zones Ub et Ud, l'implantation des constructions est plus libre, car les constructions sont généralement en retrait de l'alignement toutefois, il convient que des bâtiments annexes, par exemple, puissent être implantés à l'alignement.

Une bande de constructibilité a été instaurée dans certains secteurs afin de préserver des cœurs d'îlot et d'éviter des constructions en deuxième rang desservies seulement par des appendices d'accès peu propices à la constitution d'un tissu urbain de qualité.

Les capacités d'évolution des constructions existantes au-delà de la bande de constructibilité visent à conforter ce patrimoine, sans remettre en cause la préservation de cœurs d'îlots « verts ».

Il n'est pas souhaité que les dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme soient appliquées. Les règles instaurées par le règlement du PLU, notamment celles qui sont relatives à l'implantation des constructions et qui ont un impact fort sur la constitution du paysage villageois, doivent s'appliquer à chaque terrain éventuellement créés et non au terrain d'origine avant division.

L'article Ua, Ub, Uc, Ud 7 :

Dans les zones Ua et Uc, afin de préserver le paysage à caractère villageois, l'article U 7 permet l'implantation sur les limites séparatives.

Dans les zones Ub et Ud, l'implantation des constructions en retrait des limites est possible ; les parcelles étant de taille plus importante cette disposition est opérationnelle.

Une bande non constructible de 6 mètres de large de part et d'autre de l'Ecole et du Rebaïs est préservée pour conserver ou rétablir la continuité écologique liée à ces milieux humides.

L'article Ua, Ub, Uc, Ud 8 :

Dans les zones Ub, Uc et Ud une marge de 4 mètres minimum entre deux bâtiments permet une facilité d'entretien de l'espace entre les bâtiments.

L'article Ua, Ub, Uc, Ud 9 :

L'emprise au sol est déterminée par l'emprise existante dans la zone, avec la volonté de préserver des espaces non bâtis pour limiter l'imperméabilisation des sols.

L'article Ua, Ub, Uc, Ud 10 :

Les hauteurs maximales des constructions sont déterminées en fonction des hauteurs constatées dans le secteur. Celle-ci est fixée à 11 mètres pour la zone Ua, soit rez de chaussée + 1 étage + des combles aménagés ou aménageables et à 9 mètres pour les zones Ub, Uc et Ud soit rez de chaussée + des combles aménagés ou aménageables en tenant compte des pentes de toitures exigées à l'article 11 du règlement.

Dans le cas d'une construction existante d'une hauteur au faitage supérieure à 11 mètres, son extension pourra atteindre la même hauteur que le bâtiment existant afin d'avoir une harmonie architecturale.

L'article Ua, Ub, Uc, Ud 11 :

L'article 11 contient un certain nombre de dispositions qui visent à inciter à une bonne qualité architecturale en accord avec le caractère villageois. Les clôtures ayant un impact très fort sur la constitution du paysage de la rue, l'aspect des clôtures est réglementé en limitant le nombre de type de clôtures afin d'assurer une certaine homogénéité.

Les règles concernant les toitures peuvent être amendées pour un projet d'architecture contemporaine ou bioclimatique notamment pour permettre l'intégration de panneaux solaires et une conception privilégiant l'orientation par rapport au soleil.

L'article Ua, Ub, Uc, Ud 12 :

Il fixe les exigences en matière de places de stationnement répondant aux différentes vocations autorisées dans la zone.

Dans la zone U où les unités foncières sont parfois de faible superficie et afin de favoriser la réhabilitation de constructions existantes pour le commerce de proximité, le bureau et l'artisanat il n'est pas exigé de place de stationnement pour ces vocations.

L'article Ua, Ub, Uc, Ud 13 :

Dans les zones Ub, Uc et Ud, il impose au moins 40% d'espace vert de pleine terre, afin de préserver une partie des unités foncières en jardin et éviter une minéralisation excessive du tissu urbain. L'espace vert de pleine terre est un espace vert de grande qualité qui permet la plantation d'arbres de haute tige se développant sur la durée. De plus il limite l'imperméabilisation des sols et permet de gérer une partie des eaux pluviales tombant sur la parcelle.

Des éléments de paysage ont été identifiés, avec en particulier les arbres du mail du centre du village qui doivent être préservés et entretenus. Ces éléments ayant un impact très fort sur la constitution du paysage.

L'article Ua, Ub, Uc, Ud 14 :

Les règles d'emprise au sol, de hauteur, d'implantation par rapport à l'alignement, aux limites séparatives et par rapport aux constructions sur une même propriété définissent un gabarit. Il n'y a pas lieu de définir un COS qui n'apporterait pas de qualité supplémentaire au paysage urbain et pourrait au contraire limiter la densité à l'intérieur du gabarit défini. En outre cela pourrait surtout limiter des aménagements avec création de surface de plancher dans les constructions existantes, ce qui serait contraire à la volonté d'optimiser le tissu bâti existant et d'incitation à la réhabilitation des constructions existantes.

PRESENTATION DE LA ZONE Ue

La zone Ue recouvre des équipements publics existants et des terrains voués à l'implantation d'équipements collectifs.

Elle est concernée par l'orientation d'aménagement « cœur de village ».

Elle est située en entrée du village de part et d'autre de la route de Chailly en Bière.

La principale occupation ou utilisation du sol autorisée est :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans la perspective d'une ouverture à l'urbanisation de l'îlot de la mairie, une orientation d'aménagement a été élaborée afin de préserver les conditions optimum de son urbanisation future.

L'orientation d'aménagement N°3.3. « Le cœur du village » présente d'ores et déjà les orientations d'aménagement principales des zones Ue et Uf replacées dans le contexte du centre du bourg élargi, ce qui concerne aussi les zones Ua et Ub.

Le règlement

Les articles Ue 1 et Ue 2 :

La zone Ue a pour vocation de recevoir des équipements publics communaux ou intercommunaux. Les articles 1 et 2 permettent l'implantation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'article Ue 3 :

Il vise à garantir la desserte (en termes de sécurité et de commodité) nécessaire et suffisante des constructions nouvelles.

Il est complété par les orientations d'aménagement.

L'article Ue 4 :

Les zones U sont desservies par le réseau d'eau potable et le réseau d'assainissement, les constructions doivent s'y raccorder. Le traitement des eaux pluviales doit être géré sur le terrain propre à l'opération conformément au schéma directeur d'assainissement.

La généralisation du tri pour les déchets nécessite que soit prévus des emplacements pour stocker les récipients, afin d'éviter que ceux-ci ne soient laissés sur les voies. Pour les constructions nouvelles lors du permis de construire, un emplacement devra être délimité à l'intérieur de la construction ou à l'extérieur sur le terrain de l'opération.

L'article Ue 5 :

Il est sans objet. Il n'y a pas lieu de fixer une superficie minimale de terrain constructible au regard de contraintes dues à un assainissement non collectif ou pour préserver une urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone.

L'article Ue 6 :

Les vocations autorisées : constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent pouvoir être implantées selon leur vocation précise (équipements sportifs, salle de loisirs ...) et le programme, c'est pourquoi la règle reste souple.

L'article Ue 7 :

Les vocations autorisées : constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent pouvoir être implantées selon leur vocation précise (équipements sportifs, salle de loisirs ...) et le programme, c'est pourquoi la règle reste souple.

L'article Ue 11 :

L'article 11 contient un certain nombre de dispositions qui visent à inciter à une bonne qualité architecturale en accord avec le caractère villageois.

L'article Ue 12:

Il fixe les exigences en matière de places de stationnement répondant aux différentes vocations autorisées dans la zone.

L'article Ue 13 :

L'orientation d'aménagement gère en grande partie les espaces libres et plantations.

L'article Ue 14 :

La constructibilité sera déterminée par le programme des équipements collectifs.

C'est un secteur déjà bâti dans lequel réside encore de nombreuses possibilités de construction au regard de sa situation au centre du bourg. C'est pourquoi pour préserver ce potentiel dans l'attente de la réalisation des études d'un projet visant à conforter le centre bourg la zone Uf a été créée. Elle permet l'évolution des constructions existantes nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone Uf recouvre un des secteurs de développement de la commune. Cet ensemble regroupe de nombreux équipements communaux. Certains d'entre eux nécessitent soit un agrandissement, une réhabilitation lourde, voire une reconstruction. La commune a déjà acquis des terrains dans ce secteur en prévision de ces restructurations.

La zone Uf est destinée à accueillir de l'habitat, des commerces, des services, des bureaux et des équipements publics.

Dans l'attente de l'élaboration d'un projet précis, le règlement de la zone Uf ne permet que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans le cadre de l'orientation d'aménagement.

Pour la réalisation d'un projet alliant la diversité des fonctions d'un centre village une modification ou une révision du PLU sera nécessaire.

L'orientation d'aménagement N°3.3. « Le cœur du village » présente d'ores et déjà les orientations d'aménagement principales de la zone Uf replacées dans le contexte du centre bourg élargi.

Le règlement

Les articles Uf 1 et Uf 2 :

Les vocations autorisées sont volontairement restreintes pour préserver les possibilités ultérieures d'évolution.

L'article Uf 3 :

Il vise à garantir la desserte (en termes de sécurité et de commodité) nécessaire et suffisante des constructions nouvelles.

Il est complété par les orientations d'aménagement.

L'article Uf 4 :

Les zones U sont desservies par le réseau d'eau potable et le réseau d'assainissement, les constructions doivent s'y raccorder. Le traitement des eaux pluviales doit être géré sur le terrain propre à l'opération conformément au schéma directeur d'assainissement excepté pour certaines constructions implantées le long des rues dans le village.

La généralisation du tri pour les déchets nécessite que soit prévus des emplacements pour stocker les récipients, afin d'éviter que ceux-ci ne soient laissés sur les voies. Pour les constructions nouvelles lors du permis de construire, un emplacement devra être délimité à l'intérieur de la construction ou à l'extérieur sur le terrain de l'opération.

L'article Uf 5 :

Il est sans objet. Il n'y a pas lieu de fixer une superficie minimale de terrain constructible au regard de contraintes dues à un assainissement non collectif ou pour préserver une urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone.

L'article Uf 6 :

Dans l'immédiat les vocations autorisées : constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent pouvoir être implantées selon leur vocation précise (école, bureaux administratifs...) et le programme, c'est pourquoi la règle reste souple.

L'article Uf 7 :

Dans l'immédiat les vocations autorisées : constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent pouvoir être implantées selon leur vocation précise (école, bureaux administratifs...) et le programme, c'est pourquoi la règle reste souple.

L'article Uf 10 :

La hauteur maximale des constructions est déterminée en fonction des hauteurs constatées dans le secteur, toutefois celle-ci est portée à 12 mètres afin de permettre aux équipements de se distinguer des constructions environnantes et ainsi se signaler dans le tissu urbain du centre.

L'article Uf 11 :

L'article 11 contient un certain nombre de dispositions qui visent à inciter à une bonne qualité architecturale en accord avec le caractère villageois.

L'article Uf 12:

Il fixe les exigences en matière de places de stationnement répondant aux différentes vocations autorisées dans la zone.

De plus afin de favoriser l'usage des cycles, des emplacements réservés au stationnement des vélos sont demandés.

L'article Uf 13 :

La protection des éléments végétaux existants (mail) et l'orientation d'aménagement gère en grande partie les espaces libres et plantations.

L'article Uf 14 :

La constructibilité sera déterminée par le programme des équipements collectifs.

PRESENTATION DE LA ZONE UX

Il s'agit d'une zone destinée à l'accueil d'activités économiques qui ne présentent aucune gêne pour l'environnement bâti.

Elle est située en entrée du village rue d'Etrelles.

Le règlement

Les articles UX 1 et UX 2 :

L'ensemble des destinations compatibles avec un secteur d'activités et la situation des lieux sont autorisées.

L'article UX 3 :

Il vise à garantir la desserte (en termes de sécurité et de commodité) nécessaire et suffisante des constructions nouvelles.

L'article UX 4 :

Les zones U sont desservies par le réseau d'eau potable et le réseau d'assainissement, les constructions doivent s'y raccorder. Le traitement des eaux pluviales doit être géré sur le terrain propre à l'opération conformément au schéma directeur d'assainissement excepté pour certaines constructions implantées le long des rues dans le village.

La généralisation du tri pour les déchets nécessite que soit prévus des emplacements pour stocker les récipients, afin d'éviter que ceux-ci ne soient laissés sur les voies. Pour les constructions nouvelles lors du permis de construire, un emplacement devra être délimité à l'intérieur de la construction ou à l'extérieur sur le terrain de l'opération.

L'article UX 5 :

Il est sans objet. Il n'y a pas lieu de fixer une superficie minimale de terrain constructible au regard de contraintes dues à un assainissement non collectif ou pour préserver une urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone.

L'article UX 6 :

La règle du POS précédent est reprise, le recul demandé permet un aménagement d'espaces verts devant les bâtiments qui participe à la constitution du paysage de la rue et organise une mixité minérale/végétale.

L'article UX 7 :

La règle du POS précédent est reprise.

L'article UX 8 :

Une marge de 8 mètres minimum entre deux bâtiments permet que des plantations soient réalisées entre les bâtiments.

L'article UX 9 :

L'emprise au sol est déterminée pour permettre l'évolution et l'agrandissement des bâtiments à usage d'activité. Elle correspond à l'optimisation de l'aménagement qui doit prévoir outre l'emprise des bâtiments, les aires de stationnement nécessaires et des espaces libres plantés.

L'article UX 10 :

La limite de la hauteur est reprise du POS précédent. Elle permet d'intégrer les constructions dans la silhouette du village vue depuis la rue d'Etelles.

L'article UX 11 :

L'article 11 contient un certain nombre de dispositions qui visent à inciter à une bonne qualité architecturale.

Les clôtures ayant un impact très fort sur la constitution du paysage de la rue, l'aspect des clôtures est réglementé en limitant le nombre de type de clôtures.

L'article UX 12 :

Il fixe les exigences en matière de places de stationnement répondant aux différentes vocations autorisées dans la zone.

De plus afin de favoriser l'usage des cycles, des emplacements réservés au stationnement des vélos sont demandés.

L'article UX 13 :

Il impose au moins 20% d'espace vert de pleine terre, afin d'éviter une minéralisation excessive du tissu urbain. L'espace vert de pleine terre est un espace vert de grande qualité qui permet la plantation d'arbres de haute tige se développant sur la durée.

Des plantations doivent être réalisées pour assurer la transition à la fois avec les espaces agricoles au nord et les espaces construits au sud.

L'article UX 14 :

Les règles d'emprise au sol, de hauteur, d'implantation par rapport à l'alignement, aux limites séparatives et par rapport aux constructions sur une même propriété définissent un gabarit. Il n'y a pas lieu de définir un COS.

IV-3.2.2 La zone à urbaniser

PRESENTATION DE LA ZONE 1AU

C'est un secteur à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation.
La zone 1AU recouvre un des secteurs de développement de la commune.

La zone 1AU est destinée à accueillir de l'habitat et des équipements de services.

La zone 1AU est divisée en deux secteurs :

- Le secteur 1AUa, situé au nord de la zone AU, proche du bourg possède un règlement qui permet la constitution d'un tissu bâti de caractéristiques proches de celles du bourg (densité, alignement, implantation sur les limites...)

- Le secteur 1AUb, recouvrant le reste de la zone, qui permet d'organiser une progression du tissu bâti du nord au sud, avec au sud en interface avec l'espace agricole des espaces verts et un recul des constructions par rapport à l'espace public et en progressant vers le nord par une intensification du bâti visible en particulier depuis la RD50, marquant l'entrée dans le village et organisant un vis-à-vis au collège situé en face.

Ce secteur se divise en deux sous-secteurs :

Le secteur 1AUb1 destiné à recevoir de l'habitat et des activités associables.

Le secteur 1AUb2, situé au sud de la zone 1AU, destiné à recevoir uniquement des constructions et des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Un projet de maison de retraite est à l'étude et pourrait prendre place dans ce secteur.

L'orientation d'aménagement N°3.1. « Le chemin des Mariniers » complète le règlement de la zone 1AU.

Aujourd'hui, la zone 1AU est accessible en voiture par la RD 50. Le chemin des Mariniers, chemin agricole, la borde sur sa frange sud.

Située au sud du village, en continuité du centre bourg, le site du projet est occupé :

- en partie nord par un terrain enherbé occupé encore par un hangar qui abrite du matériel à usage agricole, (1AUa),

- dans sa partie centrale par des jardins attenants à des habitations desservies par la rue du Docteur Regoby. Ces jardins, en général assez vastes, sont occupés en partie par des boisements protégés au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, (1AUb1), une construction à usage d'habitation, en bon état, occupe l'angle nord-ouest du secteur 1AUb1, celle-ci doit être prise en compte dans le projet d'aménagement.

- dans sa partie sud par des champs et d'anciens vergers dont les lignes d'arbres fruitiers sont également protégées au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme (1AUb1 et 1AUb2).

Elle a une superficie totale de 4.7 hectares qui se divise en :

1AUa 0.7 ha,

1AUb1 3.2 ha,

1AUb2 0.8 ha.

Le règlement

Les articles 1AU 1 et 1AU 2 :

Afin d'inciter à la constitution d'un tissu urbain qui abrite des fonctions diversifiées et rend proches de l'habitat les services et les commerces, les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions recouvrent l'habitat, les équipements, les commerces, les bureaux, l'artisanat et l'hébergement hôtelier.

Afin d'obtenir un nouveau quartier cohérent et la réalisation des équipements collectifs nécessaires, l'aménagement de ce secteur doit se faire dans le cadre d'un plan d'ensemble intéressant la totalité du secteur. Les constructions au coup par coup n'y sont pas possibles.

L'article 1AU 3 :

Il vise à garantir la desserte (en termes de sécurité et de commodité) nécessaire et suffisante des constructions nouvelles.

L'article 3 est complété par des orientations d'aménagement.

L'article 1AU 4 :

Il prévoit notamment que les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle essentiellement par infiltration.

La généralisation du tri pour les déchets nécessite que soit prévus des emplacements pour stocker les récipients, afin d'éviter que ceux-ci ne soient laissés sur les voies. Pour les constructions nouvelles lors du permis de construire, un emplacement devra être délimité à l'intérieur de la construction ou à l'extérieur sur le terrain de l'opération.

L'article 1AU 5 :

Il est sans objet. Il n'y a pas lieu de fixer une superficie minimale de terrain constructible au regard de contraintes dues à un assainissement non collectif ou pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager.

L'article 1AU 6 :

La règle laisse une grande liberté d'implantation par rapport à l'alignement excepté aux endroits stratégiques du paysage urbain où l'implantation est régie par les orientations d'aménagement.

Il n'est pas souhaité que les dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme soient appliquées. Les règles instaurées par le règlement du PLU, notamment celles qui sont relatives à l'implantation des constructions et qui ont un impact fort sur la constitution du paysage villageois, doivent s'appliquer à chaque terrain éventuellement créés et non au terrain d'origine avant division.

L'article 1AU 7 :

Au regard de la proximité du noyau villageois la possibilité d'implantation sur les deux limites est possible, l'article 1AU 7 permet l'implantation sur les limites séparatives.

L'article 1AU 8 :

Une marge de 8 mètres minimum entre deux bâtiments permet que des plantations soient réalisées entre les bâtiments.

L'article 1AU 9 :

Pour le secteur 1AUa, au regard de la proximité du noyau villageois l'emprise maximum est de 50%.
Pour le secteur 1AUb1, pour réserver des espaces plantés l'emprise au sol maximum est de 30%.

La volonté est de préserver des espaces non bâtis pour limiter l'imperméabilisation des sols.

L'article 1AU 10 :

Pour le secteur 1AUa, il est fixé une hauteur maximale de 11 mètres (R + 1 + C) correspondant à la hauteur fixée dans la zone Ua limitrophe.

Pour le secteur 1AUb, il est fixé une hauteur maximale de 8 mètres (R + C) légèrement inférieure à la hauteur fixée dans la zone Ub limitrophe (9 mètres).

L'article 1AU 11 :

Il fixe les exigences minimales pour l'aspect extérieur des constructions. Afin de constituer le paysage de la rue et d'assurer une certaine homogénéité, des types de clôtures sont imposés.

L'article 1AU 12 :

Il fixe les exigences en matière de places de stationnement répondant aux différentes vocations autorisées dans la zone.

L'article 1AU 13 :

Il demande que les aires de stationnement, à partir d'une certaine taille, soient plantées, afin d'éviter des surfaces dédiées au stationnement d'un seul tenant totalement minéralisées.

L'article 1AU 14 :

Pour le secteur 1AUa, le COS de 0.60 permet la réalisation maison de village sur des terrains de superficie limitée.

Pour le secteur 1AUb, le COS de 0.40 permet une densité un peu supérieure à la densité moyenne de la zone Ub limitrophe.

Dans le POS approuvé le 11 octobre 1993, une zone IINAx était inscrite au document graphique de zonage en entrée sud-ouest du village, cette zone n'était pas ouverte à l'urbanisation.

Cette zone IINAx accessible par la route de Milly (RD372), était localisée à droite en arrivant depuis l'échangeur avec la RD637. Un projet de modification du POS en 2008 pour ouvrir à l'urbanisation cette zone avait fait apparaître que la maîtrise du foncier serait difficile. Ce projet de modification du POS a été abandonné.

De plus, son accès depuis la RD372 ne pouvait être réalisé que dans une bande étroite, limitrophe d'habitations et la légère courbure de la RD à cet endroit limite la visibilité dans le sens de l'arrivée vers le village.

Des alignements d'arbres fruitiers en bon état à conserver pour leur intérêt paysager, écologique et agricole (même si leur exploitation n'est certainement plus lucrative aujourd'hui) en bordure et à l'intérieur de la zone, rendaient son aménagement compliqué et difficilement rentable.

La zone IINAx du POS avait une superficie de 3.3 ha (annoncée pour 6ha dans le tableau récapitulatif page 39 du rapport de présentation du POS).

C'est pourquoi, la zone AUx du présent PLU ne reprend pas la localisation de la zone IINAx. La zone AUx est inscrite sur la gauche de la RD372 en entrée sud-ouest du village, au lieu-dit le parquet à Bizord.

La localisation de la zone AUx bénéficie également de la desserte depuis et vers la RD637. L'accès à la zone depuis la RD372 peut s'opérer sur une large façade et être aménagé à l'endroit optimum. Elle se situe également en continuité de l'urbanisation existante. Les terrains qu'elle couvre représentent une friche agricole qui est progressivement gagnée par un boisement spontané, actuellement encore à l'état de baliveau pour une majorité des arbustes, du fait de l'entretien déficient.

Le SDRIF de 1994 verse ces espaces en « espaces paysagers ». Le SDRIF indique qu'« Il faut y garantir le caractère naturel et paysager... » et « Il importe donc de permettre que l'activité humaine s'y exerce en harmonie avec la qualité de ce milieu. »

« L'extension des parties actuellement urbanisées des bourgs, villages et hameaux situés dans ces espaces s'effectuera ...dans le cadre d'un développement modéré, respectueux de l'environnement et réalisé en continuité avec le bâti existant. »

La zone AUx a une superficie de 2.6 hectares ce qui permet de diminuer la consommation des espaces agricoles et naturels par rapport à la zone IINAx du POS (- 0.7 ha). Des prescriptions figurant en particulier dans l'orientation d'aménagement ont pour objectif d'insérer ce secteur dans le cadre paysager et naturel par la constitution d'espaces verts, de bosquets, d'espaces pour la gestion des eaux pluviales qui se feront sous forme de noues paysagères et d'une continuité écologique à préserver. Les nouvelles constructions respecteront le recul existant des constructions existantes aux abords.

La zone AUx couvre un secteur actuellement naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation pour de l'activité artisanale. L'activité logistique (transport et stockage temporaire de produit sans fabrication) n'y est pas admise.

Des activités artisanales sont déjà implantées dans le village et dans les hameaux et cette configuration se retrouvent également dans les villages voisins. La zone AUx est destinée à accueillir les activités artisanales nécessitant des locaux et des espaces plus vastes que ceux qui peuvent être encore aménagés dans les villages. Elle a une superficie de 2.6 hectares et pourrait accueillir entre 10 et 15 petites entreprises qui rayonneraient, en particulier, sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Bière.

La zone AUx recouvre un des secteurs de développement de la commune.

Le site du projet est occupé actuellement par une friche agricole.

Ce parc d'activités artisanales bien que situé sur la commune de Perthes en Gâtinais sera un parc d'activités intercommunal. La maîtrise d'ouvrage sera assurée par la Communauté de Communes du Pays de Bière.

L'orientation d'aménagement N°3.4. « Le parc d'activités artisanales » complète le règlement de la zone AUx.

Le règlement

Les articles AUx 1 et AUx 2 :

Les bureaux, l'artisanat, les entrepôts et les équipements sont autorisés sous conditions, l'hébergement hôtelier, les activités industrielles et les commerces ne sont pas autorisés. Ces vocations correspondent à la constitution d'un parc d'activités artisanales.

Les constructions à usage d'habitat sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de l'activité et qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activité. En effet, les bâtiments d'activités seront d'une architecture dite « industrielle », la juxtaposition d'un logement détaché du bâtiment principal pourrait engendrer une disharmonie entre les deux types de bâtiment. L'intégration dans le bâtiment d'activité permet de ne pas prendre ce risque.

L'article AUx 3 :

Il vise à garantir la desserte (en termes de sécurité et de commodité) nécessaire et suffisante des constructions nouvelles.

L'article 3 est complété par des orientations d'aménagement.

L'article AUx 4 :

Il prévoit notamment que les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle essentiellement par infiltration.

La généralisation du tri pour les déchets nécessite que soit prévus des emplacements pour stocker les récipients, afin d'éviter que ceux-ci ne soient laissés sur les voies. Pour les constructions nouvelles lors du permis de construire, un emplacement devra être délimité à l'intérieur de la construction ou à l'extérieur sur le terrain de l'opération.

L'article AUx 5 :

Il est sans objet. Il n'y a pas lieu de fixer une superficie minimale de terrain constructible au regard de contraintes dues à un assainissement non collectif ou pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager.

L'article AUx 6 :

La règle laisse une grande liberté d'implantation par rapport à l'alignement excepté aux endroits stratégiques du paysage urbain où l'implantation est régie par les orientations d'aménagement.

L'article 6 est complété par des orientations d'aménagement.

Il n'est pas souhaité que les dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme soient appliquées. Les règles instaurées par le règlement du PLU, notamment celles qui sont relatives à l'implantation des constructions et qui ont un impact fort sur la constitution du paysage villageois, doivent s'appliquer à chaque terrain éventuellement créés et non au terrain d'origine avant division.

L'article AUx 7 :

Afin de réserver des espaces non bâtis qui permettront des vues entre les bâtiments sur les espaces libres depuis les espaces publics, un recul d'au moins 5 mètres est demandé.

L'article 7 est complété par des orientations d'aménagement.

L'article AUx 8 :

Une marge de 8 mètres minimum entre deux bâtiments permet que des plantations soient réalisées entre les bâtiments.

L'article AUx 9 :

L'emprise au sol correspond à l'optimisation de l'aménagement qui doit prévoir outre l'emprise des bâtiments, les aires de stationnement nécessaires et des espaces libres plantés.
La volonté est de préserver des espaces non bâtis pour limiter l'imperméabilisation des sols.

L'article AUx 10 :

La limite de la hauteur de 10 mètres permet d'intégrer les constructions dans la silhouette du village vue depuis la RD372 et correspond à une hauteur fonctionnelle pour les bâtiments d'activité.

L'article AUx 11 :

Il fixe les exigences minimales pour l'aspect extérieur des constructions. Afin de constituer le paysage de la rue et d'assurer une certaine homogénéité, des types de clôtures sont imposés.

L'article AUx 12 :

Il fixe les exigences en matière de places de stationnement répondant aux différentes vocations autorisées dans la zone.

L'article AUx 13 :

Il demande que les aires de stationnement, à partir d'une certaine taille, soient plantées, afin d'éviter des surfaces dédiées au stationnement d'un seul tenant totalement minéralisées.
L'article 13 est complété par des orientations d'aménagement.

L'article AUx 14 :

Les règles d'emprise au sol, de hauteur, d'implantation par rapport à l'alignement, aux limites séparatives et par rapport aux constructions sur une même propriété définissent un gabarit. Il n'y a pas lieu de définir un COS.

PRESENTATION DE LA ZONE 2AU

La zone 2AU recouvre le cœur d'de l'îlot délimité par :

- la rue du Grand Moulin,
- la rue de Milly,
- le chemin rural n°2 dit des Mariniers,
- la voie communale n°10 de Saint Germain sur Ecole à Perthes en Gâtinais.

Elle est divisée en deux secteurs non contigus.

La zone 2AU recouvre des espaces non bâtis principalement utilisés en jardin.

La zone 2AU est pourvue d'un règlement strict. Son ouverture à l'urbanisation nécessitera une modification ou une révision du PLU.

Cette zone pourra alors accueillir principalement de l'habitat et des activités compatibles avec le caractère résidentiel à l'image du centre du village.

L'orientation d'aménagement N°3.2. « Le cœur d'îlot » présente d'ores et déjà les orientations d'aménagement principales de la zone 2AU replacées dans le contexte de l'îlot dans son ensemble.

Le règlement

Les articles 2AU 1 et 2AU 2 :

Afin de ne pas compromettre le futur aménagement, ces articles autorisent aucune occupation ou utilisation du sol

Les articles 2AU 3 à 2AU 14 n'ont pas lieu d'être réglementés.

IV-3.2.3 La zone agricole

PRESENTATION DE LA ZONE A

Ce sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

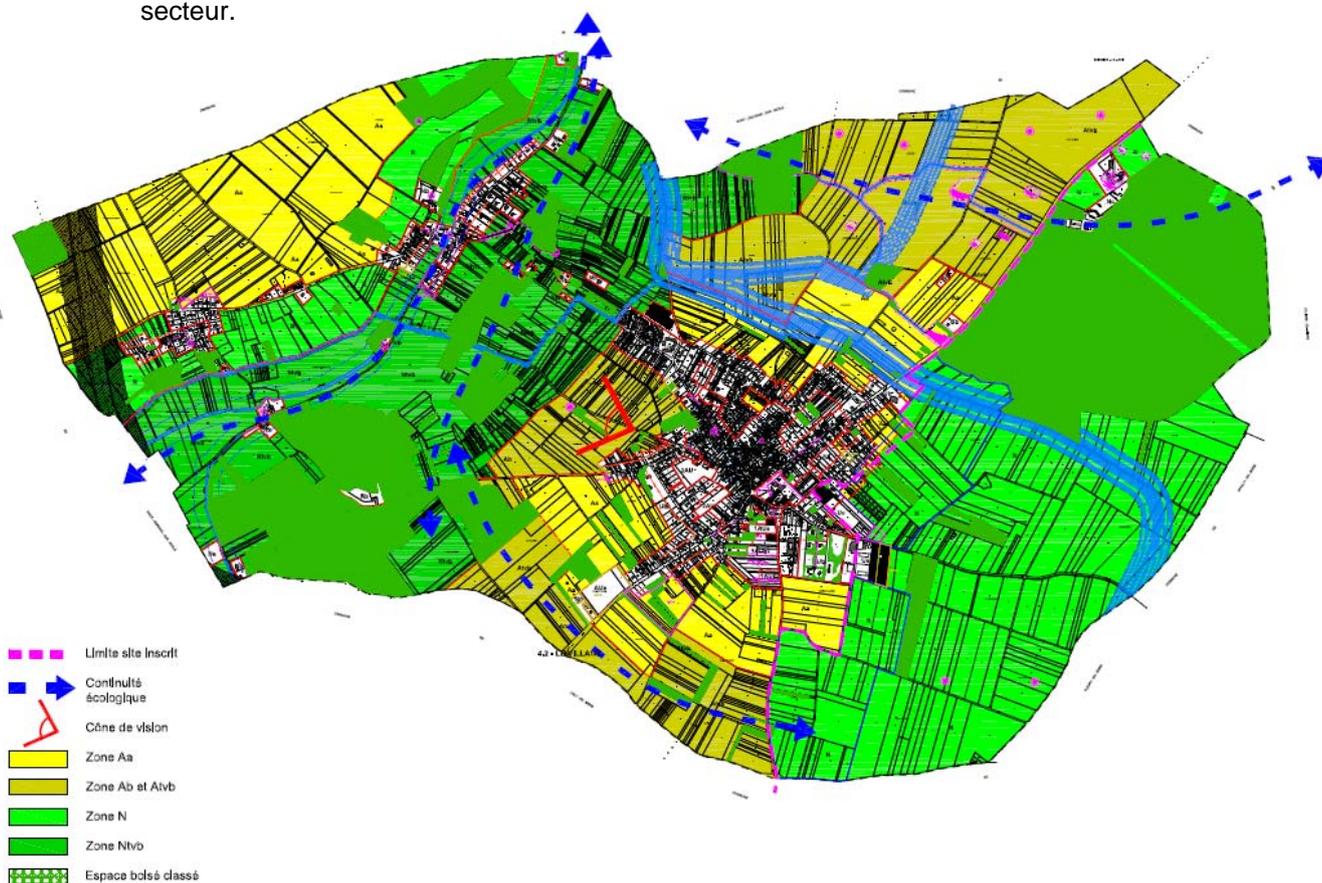
Elle englobe la partie du territoire communal correspondant au coteau nord-ouest de la vallée de l'Ecole et aux espaces autour du bourg évitant le site inscrit des abords de la forêt domaniale de Fontainebleau versé en zone N.

Deux petits secteurs sont insérés dans le bourg.

Elle reconnaît la vocation agricole dominante de ces espaces et organise sa pérennité.

Cette zone est divisée en quatre secteurs ;

- **le secteur Aa**, correspondant à des espaces situés soit à l'intérieur même du village, soit en continuité du village, soit sur le coteau ouest de la vallée de l'Ecole dans lesquels les constructions destinées à l'activité agricole sont autorisées.
- **le secteur Ab**, correspondant à des espaces, vierges de toute construction excepté un secteur proche du village où s'est établie une exploitation récente. Ces espaces en continuité du village ou non ouvrent des perspectives sur la vallée de l'Ecole, il convient d'y interdire les constructions. **Un sous-secteur Ab1** englobe l'exploitation récente afin d'autoriser des extensions pour permettre à cette exploitation de se développer.
- **Le secteur Ac**, correspond à une entreprise dont la pérennité doit être assurée. Il convient d'y permettre les activités artisanales et commerciales. Des constructions nouvelles sont autorisées pour développer l'activité économique. C'est un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées au sens du 2^{ème} alinéa du 14^o de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme.
- **Le secteur Atvb**, correspondant aux continuités écologiques repérées, il se situe d'une part, au sud du village entre les abords de celui-ci et la limite communale (passage des RD637 et RD637) et d'autre part au nord entre les abords du village et la limite communale. Il couvre une grande partie des mares, mouillères, fossés et petits rus repérés et qui caractérisent ce secteur.



Le règlement

Les articles A 1 et A 2 :

Conformément à la loi SRU, seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics sont autorisées dans la zone A.

Toutefois un secteur Ab a été créé dans lequel les constructions ne sont pas autorisées ; en effet ce secteur correspond à des espaces sensibles du point de vue du paysage et qui doivent être préservés de tout mitage par des constructions. Dans le secteur Ab1, seules les extensions des constructions existantes sont autorisées afin de permettre l'évolution de l'exploitation agricole existante.

De plus, l'intégrité des pièces agricoles participe à la pérennité de l'activité. Egalement un secteur Atvb reconnaissant les continuités écologiques est mis en place : les constructions n'y sont pas autorisées afin de ne pas perturber les déplacements de la faune.

Le secteur Ac conformément au 2^{ème} alinéa du 14° de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme, permet le développement limité d'une activité existante située en limite de la zone agricole et d'une zone urbaine (Ub).

Les secteurs Aa sont situés en continuité du village ou des hameaux et permettent d'accueillir les constructions agricoles à proximité des espaces déjà bâtis.

L'article A 3 :

Il vise à garantir la desserte (en termes de sécurité et de commodité) nécessaire et suffisante des constructions nouvelles.

L'article A 4 :

En l'absence de réseau d'assainissement, les constructions doivent être assainies par un système autonome conforme, pour vérifier cette conformité le SPANC a été mis en place.

Le traitement des eaux pluviales doit être géré sur le terrain propre à l'opération conformément au schéma directeur d'assainissement.

La généralisation du tri pour les déchets nécessite que soit prévu des emplacements pour stocker les récipients, afin d'éviter que ceux-ci ne soient laissés sur les voies. Pour les constructions nouvelles lors du permis de construire, un emplacement devra être délimité à l'intérieur de la construction ou à l'extérieur sur le terrain de l'opération.

L'article A 5 :

Il est sans objet. Il n'y a pas lieu de fixer une superficie minimale de terrain constructible au regard de contraintes dues à un assainissement non collectif ou pour préserver une urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone.

L'article A 6 :

Pour satisfaire à l'obligation d'établir une règle à cet article, une règle souple est inscrite. En effet, la localisation des secteurs Aa ne présente pas d'enjeux particuliers par rapport à la constitution du paysage bâti, de plus les contraintes techniques pour ce type de bâtiment sont importantes et doivent pouvoir être prises en compte.

L'article A 7 :

Pour satisfaire à l'obligation d'établir une règle à cet article, une règle souple est inscrite. En effet, la localisation des secteurs Aa ne présente pas d'enjeux particuliers par rapport à la constitution du paysage bâti, de plus les contraintes techniques pour ce type de bâtiment sont importantes et doivent pouvoir être prises en compte.

L'article A 8 :

Il n'y a pas lieu de fixer de règle.

L'article A 9 :

La capacité d'accueil limitée du secteur Ac se définit notamment par l'emprise au sol, c'est pourquoi celle-ci est réglementée en Ac.

L'article A 10 :

La hauteur des constructions autorisées dans la zone Aa est de 15 mètres, celle-ci correspondant aux impératifs techniques des constructions autorisées.

La capacité d'accueil limitée du secteur Ac se définit notamment par la hauteur, c'est pourquoi celle-ci est également réglementée en Ac.

L'article A 11 :

L'article 11 est contient un certain nombre de dispositions qui visent à inciter à une bonne qualité architecturale en accord avec le caractère villageois et le paysage agricole.

Dans le secteur Atvb, pour permettre la circulation de la faune, les clôtures sont réglementées.

L'article A 12 :

Au regard des vocations autorisées, il est simplement rappelé que les stationnements qui leur sont liés doivent être assurés sur les terrains privés, en dehors de la voie publique.

L'article A 13 :

Afin de conserver les arbres qui enrichissent le paysage, des « éléments de paysage » ont été identifiés.

L'article A 14 :

Il n'y a pas lieu de fixer de règle.

IV-3.2.4 La zone naturelle et forestière

PRESENTATION DE LA ZONE N

Elle recouvre des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N est destinée à pérenniser les espaces naturels et à les préserver de toute urbanisation. Ce sont principalement la vallée de l'Ecole et les boisements qui l'accompagnent et le site inscrit des abords de la forêt de Fontainebleau.

La zone Ntvb est destinée à pérenniser les espaces naturels et à les préserver de toute urbanisation, elle correspond à des continuités écologiques et à des espaces de vie pour la faune qui s'intègrent dans la trame verte et bleue (tvb). Les constructions de toute nature sont interdites dans cette zone. Les clôtures nécessaires sont réglementées.

La zone N est concernée par :

- l'article L.111-1.4 du code de l'urbanisme. A ce titre, cette zone ne fait pas l'objet de prescriptions particulières, aussi l'article L.111-1.4 génère une bande inconstructible dont la traduction réglementaire se trouve à l'article N 6.

Le règlement

Les articles N 1 et N 2 :

Pour assurer la protection de ces espaces les vocations sont volontairement restreintes, dans la zone N, seules sont autorisées les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux réseaux divers ainsi que les constructions nécessaires à la gestion forestière.

Dans la zone Ntvb, seules les constructions liées à la gestion forestière sont autorisées sous condition du maintien de la qualité des milieux.

L'article N 3 :

Il vise à garantir la desserte (en termes de sécurité et de commodité) nécessaire et suffisante des constructions nouvelles.

L'article N 4 :

Le traitement des eaux pluviales doit être géré sur le terrain propre à l'opération conformément au schéma directeur d'assainissement.

L'article N 5 :

Il est sans objet. Il n'y a pas lieu de fixer une superficie minimale de terrain constructible au regard de contraintes dues à un assainissement non collectif ou pour préserver une urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone.

L'article N 6 :

Pour satisfaire à l'obligation d'établir une règle à cet article, une règle souple est inscrite. En effet, celle-ci permet de gérer les implantations en fonction de la configuration des lieux, les constructions nouvelles étant très réduites.

L'article N 7 :

Pour satisfaire à l'obligation d'établir une règle à cet article, une règle souple est inscrite. En effet, celle-ci permet de gérer les implantations en fonction de la configuration des lieux, les constructions nouvelles étant très réduites.

L'article N 11 :

L'article 11 est contient un certain nombre de dispositions qui visent à inciter à une bonne qualité architecturale.

Dans le secteur Ntvb, pour permettre la circulation de la faune, les clôtures sont règlementées.

L'article N 12 :

Au regard des vocations autorisées, il est simplement rappelé que les stationnements qui leur sont liés doivent être assurés sur les terrains privés, en dehors de la voie publique.

L'article N 13 :

Afin de conserver ou de rétablir la continuité écologique le long de l'Ecole et du Rebais une bande inconstructible de 6 mètres de large de part et d'autre doit recevoir un aménagement favorisant la faune et la flore liées au milieu humide.

L'article N 14 :

Il n'y a pas lieu de fixer un COS.

PRESENTATION DES ZONES Na, Nb, Nc et Nd

Les zones Na, Nb, Nc et Nd recouvrent des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Ces zones sont des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées au sens de l'article R 123-8 du code de l'urbanisme.

La zone Na correspond à des espaces non bâtis situés au cœur de plusieurs îlots du bourg. Ils ont un usage de jardins pour la plupart, quelques lanières sont cultivées. Ils constituent des espaces verts de respiration au sein du tissu villageois.

Elle correspond également à un petit secteur de jardin situé à l'arrière de constructions édifiées sur la commune limitrophe de Saint Sauveur sur Ecole.

La zone Nb correspond aux habitations isolées, il convient de permettre des extensions, afin si besoin d'adapter les habitations à l'évolution des familles et des modes de vie

La zone Nc correspond aux constructions existantes du domaine de Mémorant.

La zone Nd correspond à un secteur occupé par quelques constructions qui pour certaines abritent une entreprise dont la pérennité doit être assurée. Il convient de permettre l'activité artisanale, l'activité agricole et l'habitation. Des constructions nouvelles sont autorisées pour développer l'activité, en revanche seules les extensions sont autorisées pour l'habitat comme dans la zone Nb.

La zone Ne correspond à la partie de la station d'épuration intercommunale située sur le territoire de Perthes en Gâtinais.

Le règlement

Les articles Na, Nb, Nc et Nd 1 et Na, Nb, Nc et Nd 2 :

Dans le secteur Na :

Ce sont des zones de jardins qui n'ont pas vocation à être bâtis et seules les annexes et l'extension des constructions existantes y sont autorisées.

Dans le secteur Nb :

Seule l'extension limitée des constructions existantes à destination d'habitation est autorisée, cette possibilité correspond à la destination de ce secteur particulier qui reconnaît par des zones de taille limitée les constructions existantes dans les zones naturelles.

Dans le secteur Nc :

Ce secteur situé en bordure du bois de Mémorant, prévoit sous réserve qu'elles s'établissent dans le volume des constructions existantes des vocations de loisirs et de tourisme qui permettent d'utiliser ces bâtiments en compatibilité avec leur situation. Cette disposition est reprise du POS précédent.

Dans le secteur Nd :

Ce secteur correspond à une activité existante qui doit pouvoir se développer dans le respect du caractère naturel des lieux. Ce secteur peut recevoir des constructions à destination d'artisanat ou d'activité agricole. Les constructions à usage d'habitat ne peuvent que s'étendre de manière limitée à l'image du secteur Nb.

L'article N 3 :

Il vise à garantir la desserte (en termes de sécurité et de commodité) nécessaire et suffisante des constructions nouvelles.

L'article N 4 :

Le traitement des eaux pluviales doit être géré sur le terrain propre à l'opération conformément au schéma directeur d'assainissement.

L'article N 5 :

Il est sans objet. Il n'y a pas lieu de fixer une superficie minimale de terrain constructible au regard de contraintes dues à un assainissement non collectif ou pour préserver une urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone.

L'article N 6 :

Dans le secteur Nd

Une règle de recul importante est établie en accord avec l'orientation d'aménagement qui concerne la zone AUx limitrophe. Cette règle vise à organiser une façade « verte » le long de la RD372 en entrée de village.

L'article N 7 :

Pour satisfaire à l'obligation d'établir une règle à cet article, une règle souple est inscrite. En effet, celle-ci permet de gérer les implantations en fonction de la configuration des lieux, les constructions nouvelles étant très réduites.

L'article N 8 :

Les constructions étant très limitées dans la zone il n'y a pas lieu de régler cet article.

L'article N 9 :

La capacité d'accueil limitée de ces secteurs se définit notamment par l'emprise au sol, c'est pourquoi celle-ci est réglementée pour tous les secteurs pour lesquels cela est nécessaire.

L'article N 10 :

La capacité d'accueil limitée de ces secteurs se définit notamment par la hauteur, c'est pourquoi celle-ci est réglementée pour tous les secteurs pour lesquels cela est nécessaire.

L'article N 11 :

L'article 11 contient un certain nombre de dispositions qui visent à inciter à une bonne qualité architecturale en accord avec le caractère naturel de ces zones. Les clôtures ayant un impact très fort sur la constitution du paysage, l'aspect des clôtures est réglementé en limitant le type de clôtures à des clôtures végétales.

L'article N 12 :

Au regard des vocations autorisées, il est simplement rappelé que les stationnements qui leur sont liés doivent être assurés sur les terrains privés, en dehors de la voie publique.

L'article N 13 :

Afin de conserver les arbres qui ponctuent le paysage et pour compléter la protection « des éléments de paysage » il est demandé que les arbres existants soient maintenus ou remplacés.

Afin de conserver ou de rétablir la continuité écologique le long de l'Ecole et du Rebais une bande inconstructible de 6 mètres de large de part et d'autre doit recevoir un aménagement favorisant la faune et la flore liées au milieu humide.

L'article N 14 :

Il n'est pas fixé de COS, la capacité d'accueil étant régie par l'emprise au sol et la hauteur.

IV-3.2.5 Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés correspondent à des boisements d'échelles variables, d'intérêt paysager et/ou écologique d'intérêt majeur à l'échelle du territoire communal et intercommunal.

Outre leur intérêt paysager, les boisements offrent des refuges à la faune, participent à la continuité des corridors écologiques et contribuent à la biodiversité.

On recense notamment les ensembles structurants suivants :

Les deux massifs boisés que sont le Bois de Mémorant et le bois des Mocques Paniers sont protégés. Les bois qui ponctuent les coteaux de la vallée de l'École sont protégés ainsi que ceux qui accompagnent les hameaux et les constructions isolées dans la vallée ou sur les pentes.

Autour du village, les boisements, les vergers ou les haies arbustives sont protégés par le versement en espace boisé classé. En effet, ces boisements ont un rôle particulier dans la constitution des silhouettes du village et dans le paysage de la plaine agricole qui s'étend au sud et à l'est du village.

A l'intérieur du village et des hameaux des boisements repérés pour leur rôle dans le paysage bâti sont aussi protégés soit par la trame espace boisé classé soit par l'identification au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Les mails qui accompagnent les équipements publics (écoles, mairie...) sont protégés comme élément de paysage (article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme), cette protection permet l'aménagement de cheminements qui dans le cadre de renforcement du centre du village pourront desservir notamment les écoles.

L'ensemble des espaces boisés classés du POS ont été reconduits excepté ceux qui recouvraient les mails du centre du village.

La transposition des espaces boisés classés du POS au PLU a nécessité quelques ajustements dus à la différence des fonds de plans, lorsqu'un changement a été nécessaire celui-ci a été fait en fonction de la réalité du boisement observé sur la photographie aérienne (Source : GEOPORTAIL).

L'ensemble des Espaces Boisés Classés au PLU du territoire communal représente une superficie de 243 hectares.

IV-3.2.6. Les emplacements réservés

Ils sont au nombre de 9 inscrits au bénéfice de la commune.

N°	DESTINATION	Collectivité bénéficiaire	Surface en m2	Parcelles concernées
1	Sans objet			
2	Extension des équipements sportifs et sociaux éducatifs	Commune	14 402	242, 243, 244, 245, 246
3	Sans objet			
4	Création d'un espace vert	Commune	1364	512
5	Extension des équipements et stationnement	Commune	1538	1175, 383, 352, 351
6	Extension des équipements et stationnement	Commune	1323	667, 1232
7	Création de voirie	Commune	978	1187
8	Création de voirie	Commune	220	1154
9	Création de liaison douce	Commune	730	497, 496, 576
10	Création de liaison douce	Commune	932 (3 m de large)	231
11	Création de logements au titre de l'article L123-2b du code de l'urbanisme ²⁶	Commune	1052	503

Les ER n° 9 et 10 sont destinés à des aménagements de liaisons douces et vont compléter le réseau piéton existant. Les ER n° 9 et 10 sont repris du POS précédent.

Les ER n°7 et 8 sont destinés à des créations de voirie pour desservir « le cœur d'îlot », ils viennent compléter l'orientation d'aménagement correspondante, leur principe est repris du POS.

L'ER n°2 est destiné à des équipements à dominante sportive et est situé sur la route de Chailly en Bière et contribue à renforcer ce pôle attractif de la commune.

Les ER n°5 et n°6 destinés à l'extension des équipements et au stationnement du centre village contribueront au renforcement du centre village.

L'ER n°4 destiné à un espace vert et l'ER n°11 destiné à des logements locatifs complètent l'orientation d'aménagement « le chemin des Mariniers ».

L'emplacement réservé n°11 est réservé pour des logements locatifs dont le loyer devra être plafonné.

Par exemple : logements à loyers conventionnés par l'Etat, logements financés par un prêt locatif intermédiaire (PLI), logements concernés par le dispositif de la loi Scellier...

La pénurie de logement locatif sur la commune et à l'échelle intercommunale motive la création de cet emplacement réservé.

²⁶ Article L123-2 :

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

Sur cet emplacement réservé au moins 75% de la surface hors œuvre nette sera à usage d'habitat. Ainsi les 25% restant peuvent accueillir des activités dans un objectif de mixité fonctionnelle.

Ces logements pourront bénéficier de la proximité du centre du village et leur localisation dans la zone 1AU permet de constituer un quartier dans lequel les logements proposés seront diversifiés et ainsi de mettre en œuvre l'orientation du PADD « Renforcer la mixité urbaine ».

L'institution des emplacements réservés offre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés en contrepartie de la servitude qui leur est imposée (article L 230-1 du code de l'urbanisme). Ils peuvent ainsi mettre en demeure la commune d'acquiescer leur terrain.

Les emplacements réservés pour le logement au titre de l'article L 123-2 b du code de l'urbanisme n'impliquent pas forcément l'acquisition des terrains par la commune. L'opération peut être privée et réalisée par le propriétaire ou tout autre opérateur privé.

IV-3.2.7. Les éléments de paysage

Il s'agit de renforcer la protection des éléments du paysage reconnu d'intérêt majeur :

- de part leur propre qualité,
 - en raison de leur rôle éminent dans la structuration du paysage,
- dans le cadre d'un dispositif réglementaire particulier, ces éléments ne faisant pas l'objet d'une protection (au titre des Monuments Historiques, des espaces boisés classés par exemple....).

Extrait de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme :

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, le règlement peut :

7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;

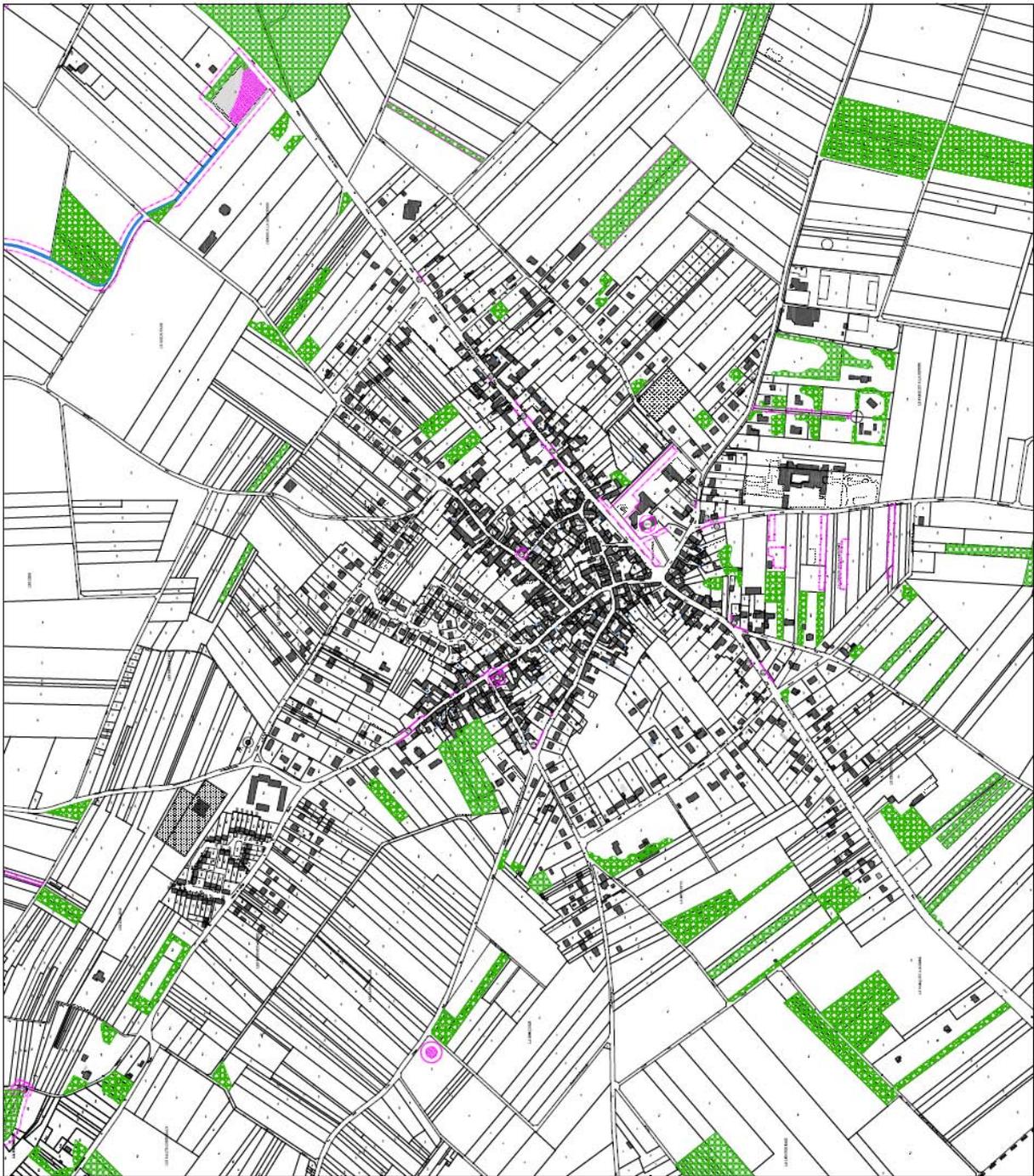
Il résulte de cette identification que :

- Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R. 421-23 h du Code de l'Urbanisme).
- Des règles particulières peuvent être introduites dans le règlement les concernant.

Les éléments identifiés en application de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont :

Les éléments identifiés en application de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont localisés sur les documents graphiques de zonage. Ils sont répertoriés en quatre catégories :

- Elément naturel et/ou végétal, il s'agit par exemple d'anciens vergers, de bosquets, d'arbres isolés ou en alignement, de haies composant des lanières boisées, il s'agit aussi des mares et des mouillères, de fossés et petits rus, de sources dont la localisation est connue ...
- Mare ou mouillère – localisation approximative, il s'agit de mares ou de mouillères repérées sur le terrain mais non figurées sur le plan cadastral.
- Elément bâti, il s'agit des lavoirs, puits, moulins, maison rurale, ferme, châteaux ...
- Mur à protéger, il s'agit de mur de clôture ancien en maçonnerie de pierre donnant sur l'espace public,



Le village et ses abords

Article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme :



Elément naturel ou végétal



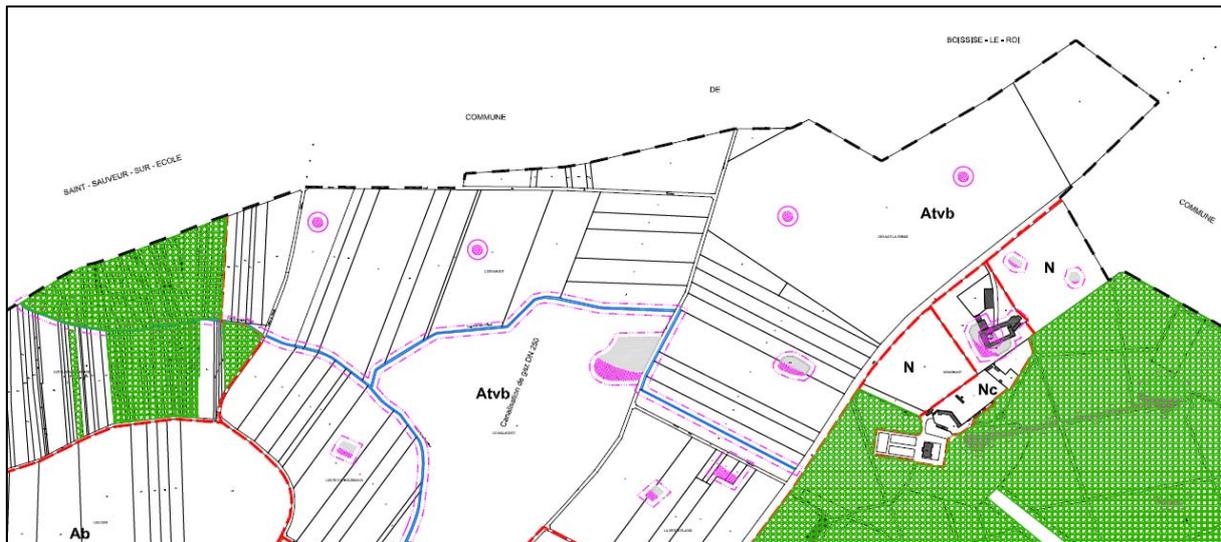
Elément bâti



Mare ou mouillère
(localisation approximative)



Mur à protéger

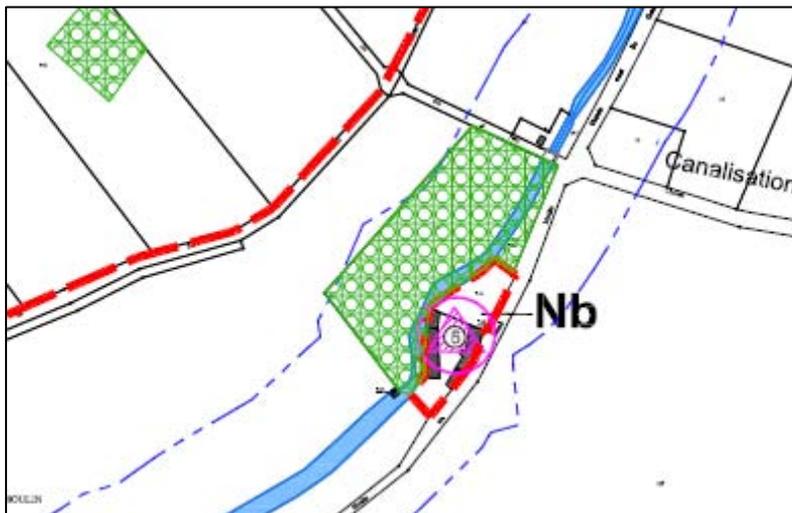


Article L 123-I-5 7° du code de l'urbanisme :

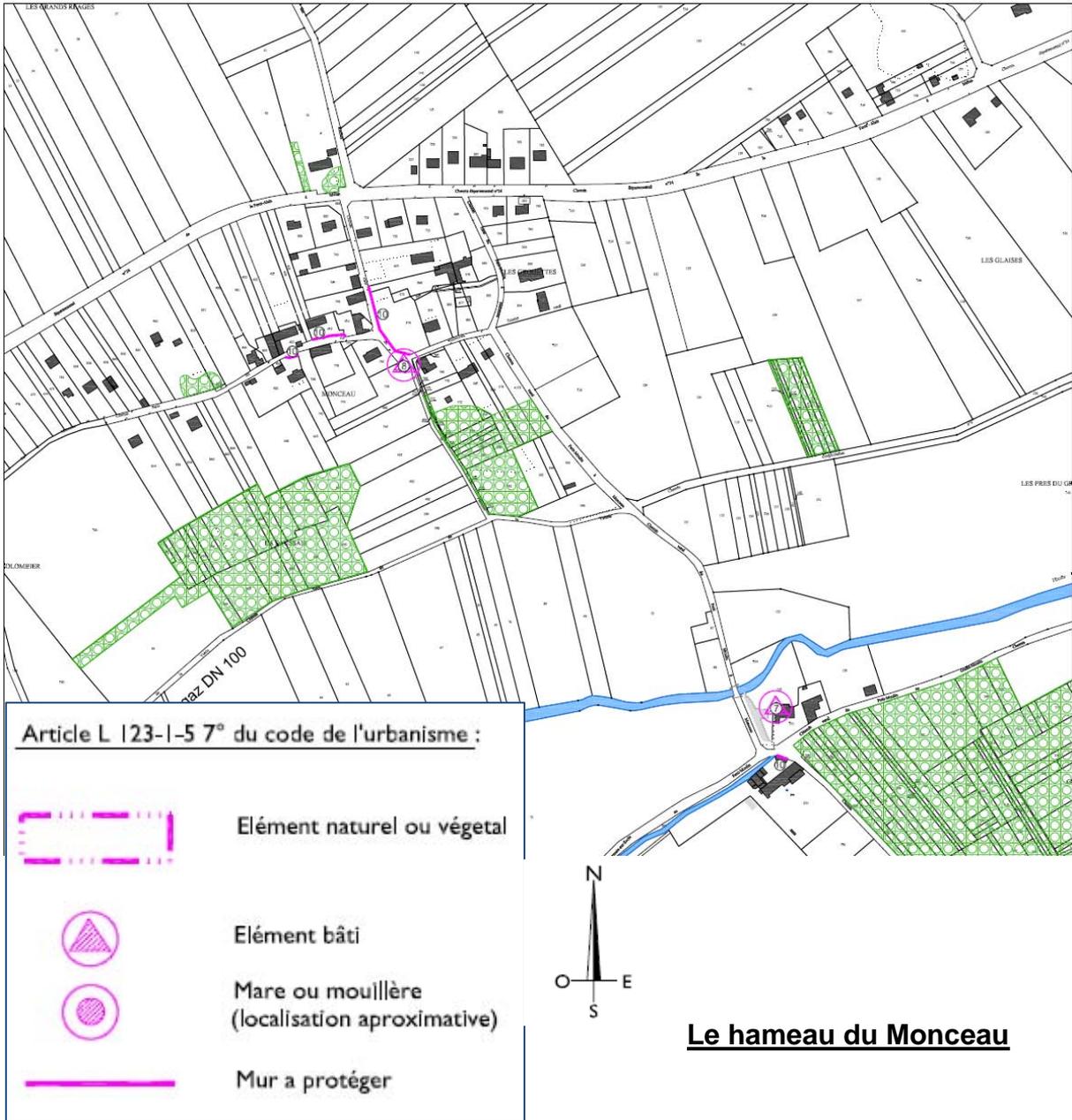
-  Elément naturel ou végétal
-  Elément bâti
-  Mare ou mouillère (localisation aproximative)
-  Mur a protéger



Les mares et les mouillères au nord du village



Le grand Moulin





Article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme :



Élément naturel ou végétal



Élément bâti



Mare ou moullère
(localisation aproximative)



Mur a protéger



IV - 4. Superficies des zones, évaluation des réceptivités, échancier

Evaluation de la réceptivité en logement et estimation de la population induite par le parti d'aménagement

Ci-après les cartes « RECEPTIVITE » repérant les terrains non bâtis susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions dans les zones Ua, Ub, Uc et Ud du PLU.

- Dans la zone Ua, en particulier, le potentiel de nouveaux logements réside principalement dans les possibilités de réhabilitation des bâtiments existants éventuellement agrandis, pour l'aménagement d'un ou plusieurs logements.

Ce phénomène s'est déjà largement accompli dans le centre du village, le potentiel restant est très faible. 8 à 10 logements sur des terrains non bâtis qui seraient issus ou non de division.

- Dans les zones Ub, Uc et Ud, 83 à 85 possibilités de construction (hors extension, surélévation de constructions existantes) sont recensées sur des terrains non bâtis qui seraient issus ou non de division.

Pour ces 4 zones, un taux de rétention foncière de 50% (terrains conservés en l'état, constructions pour une autre vocation que l'habitat...) est appliqué, c'est-à-dire que seulement 50% des possibilités offertes sont comptées sur la période de 10 ans (2010/2020). Ce même taux a été appliqué à l'estimation sur la base du règlement du POS.

- Pour la réceptivité des zones 1AUa et 1AUb1 il est compté 52 logements (16+36) sur la base des permis d'aménager délivrés + 4 à 5 logements locatifs qui peuvent être réalisés sur l'emplacement réservé n°11.

- La zone 2AU n'est pas ouverte à l'urbanisation dans le présent PLU, son ouverture nécessitera une modification du PLU. Toutefois, l'estimation peut se baser sur la charte du PNR qui indique « sur les pôles structurants au cœur du parc, la densité résidentielle minimale est de 23 logements à l'hectare ». La zone 2AU a une superficie de 2.6 ha, ce qui correspondrait à 60 logements.

La densité de 23 logements à l'hectare correspond à une moyenne entre la densité existante à l'est et au nord-est de la zone 2AU.

A l'est et au nord-est, la densité du village ancien est bien supérieure à 23 logements à l'hectare (34 logements/ha environ), à l'ouest, la densité des extensions récentes du village est inférieure à 23 logements à l'hectare (environ 10 logements à l'hectare).

Par rapport à l'estimation de 20 à 24 constructions de logements sur les bases du règlement du POS dans les zones urbaines, les possibilités offertes par le PLU dans les zones U sont doublées. Cette augmentation est conforme aux directives des lois Grenelle et de la charte du PNR et plus généralement à l'objectif de gestion économe des ressources et de l'espace.

En effet, puisque la superficie des zones urbaines (Ua, Ub, Uc et Ud) du PLU est légèrement inférieure (- 1.54 ha) à la superficie des zones constructibles (UA,UB et NB) du POS précédent ; voir ci-après le tableau au paragraphe « Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers du PLU par rapport au POS ».

Pour évaluer la population future, il convient de tenir compte des données suivantes :

Parmi les logements qui seront construits un certain nombre permettront seulement de maintenir la stabilité démographique, en effet,

Un logement répond à quatre types de besoins :

- remplacer les logements détruits ou désaffectés, c'est le **renouvellement**,
- compenser l'accroissement du parc de résidences secondaires (RS) et de logements vacants (LV),
- compenser la réduction du nombre moyen d'habitant par résidence principale. Ce **desserrement** est notamment le résultat d'un phénomène de décohabitation des jeunes et de vieillissement de la population,
- répondre à la croissance démographique.

Le point mort est égal à la somme des trois premiers types de besoins cités ci-dessus. Il correspond au nombre de logements à réaliser dans **l'hypothèse d'une stabilité démographique**.

Les données INSEE permettent de calculer ce point mort qui s'est établi à 23 sur la période 1999/2006.

Renouvellement	4
Variation RS et LV	-29
Desserrement	48
Total	23

Ainsi entre 1999 et 2006, 63 permis de construire ont été délivrés correspondant à la construction de 70 logements.

23 de ces logements créés ont seulement permis de maintenir la population communale au niveau de 1999.

Sur la période 2010/2020 sur la base d'un point mort moyen identique 33 logements seront nécessaires pour maintenir la population.

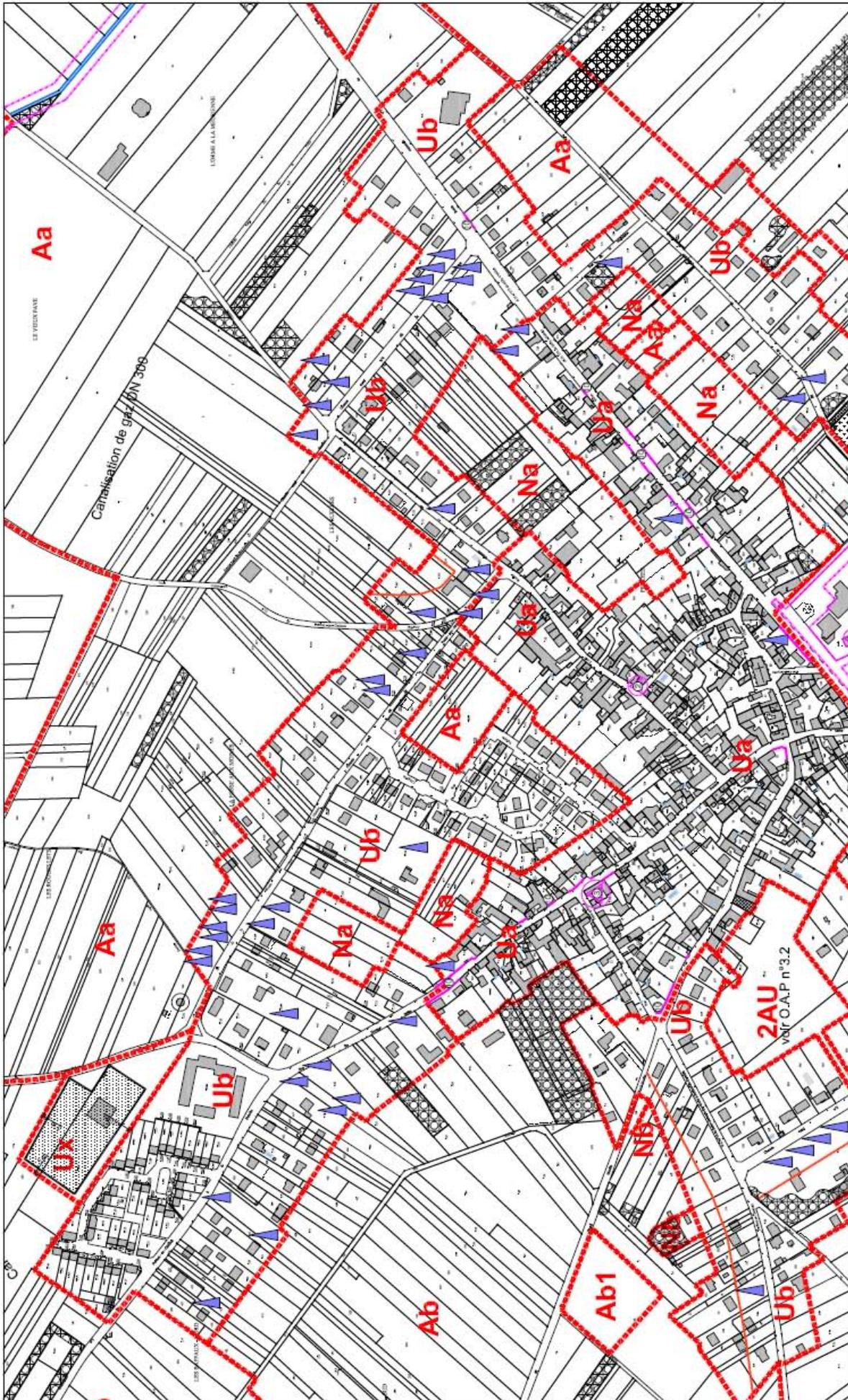
Seulement 69 logements permettront un accroissement démographique.

En prenant en compte un taux d'occupation moyen (nombre de personnes par ménage) de 2.6 identique à celui de 2006, 69 logements apporteront 180 habitants supplémentaires, soit à l'horizon 2020 une population de 2293 habitants.

(2293 = 2088 population municipale en 2007 + 25 habitants supplémentaires entre 2007/2010 correspondant au 10 logements construits sur cette période + 180 estimation de la population des logements nouveaux).

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU apportera environ 156 habitants supplémentaires.

Celle-ci ayant une superficie de 2.6 hectares pourrait accueillir à raison de 23 logements/ha 60 logements qui apporteraient une population supplémentaire de 156 personnes en prenant en compte une moyenne de 2.6 personnes par ménage.



Echelle 1 / 5 000.ème

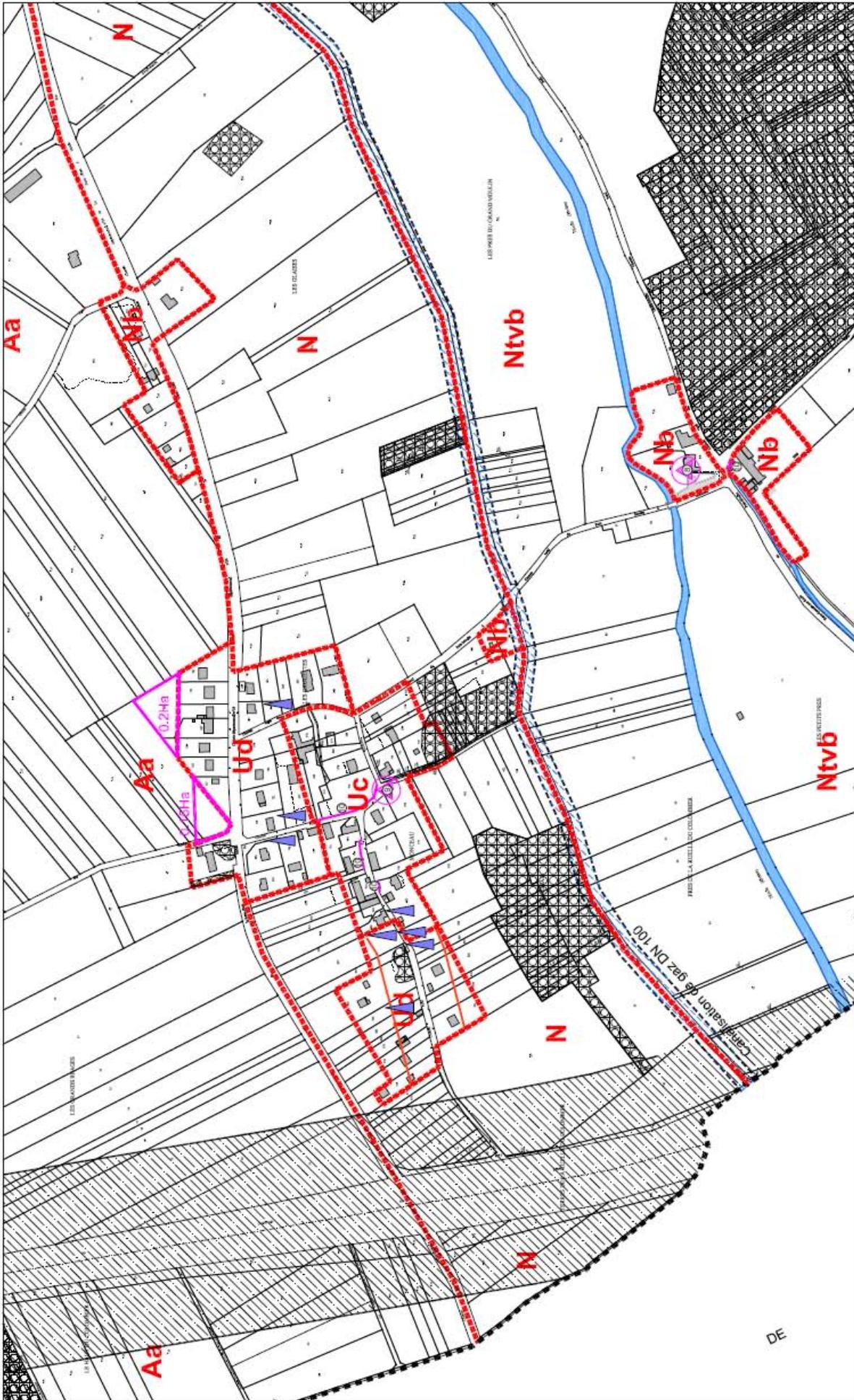
▲ terrains susceptibles d'accueillir des constructions de logement

----- Limite de zone

RECEPTIVITE - LE VILLAGE NORD
Plan Local d'Urbanisme

RIVIERE-LETELLIER Paysagiste-Urbaniste-Architecte

COMMUNE DE PERTHES (SEINE ET MARNE)



Echelle 1 / 5 000.ème

terrains susceptibles d'accueillir des constructions de logement

Limite de zone

RECEPTIVITE - MONCEAU
Plan Local d'Urbanisme

RIVIERE-LETELLIER Paysagiste-Urbainiste-Architecte

COMMUNE DE PERTHES (SEINE ET MARNE)

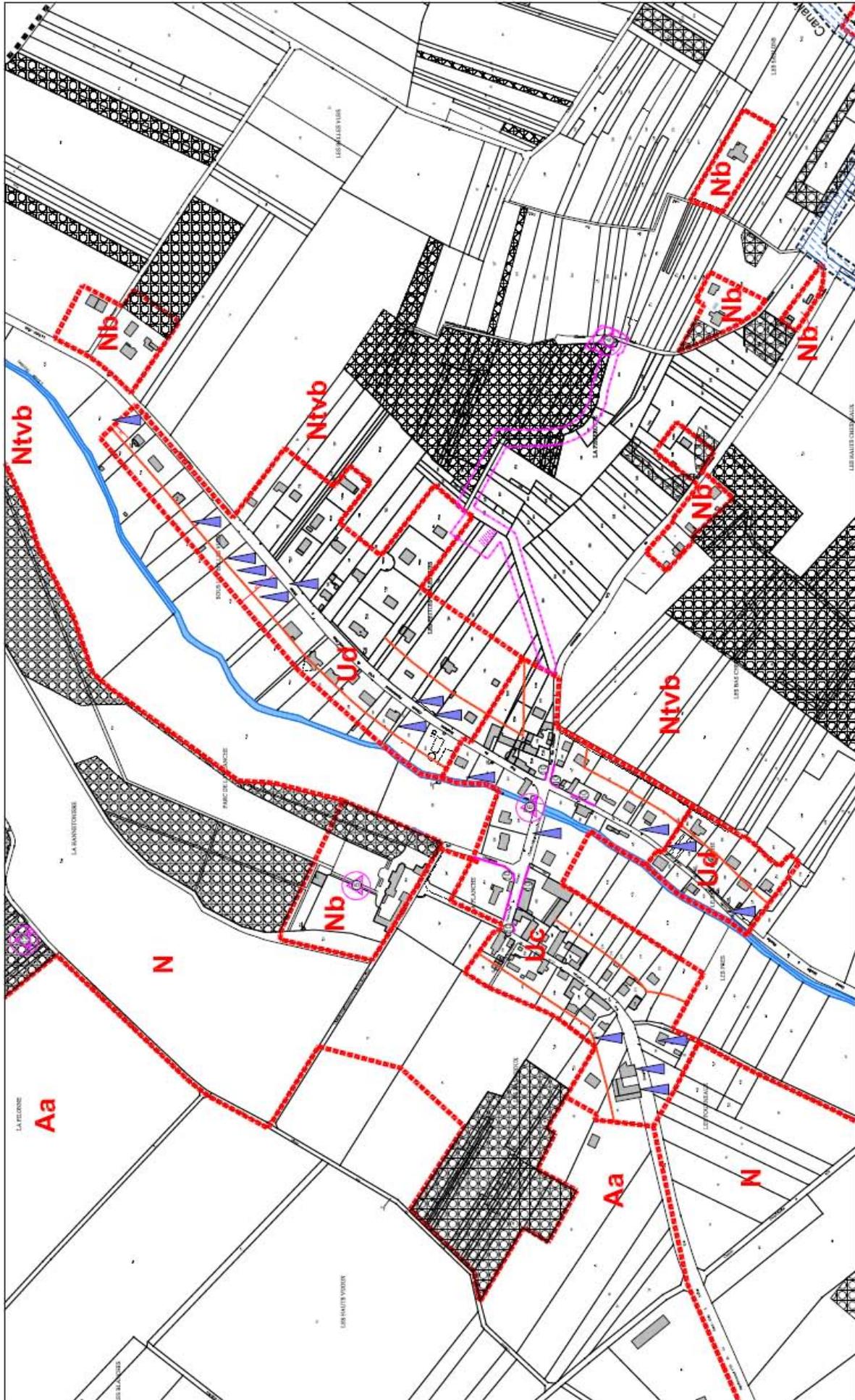


TABLEAU DES SUPERFICES DES ZONES DU PLU et RECEPTIVITE PAR ZONE

PLU				POS
ZONES URBAINES	Superficie	Réceptivité en nombre de logements		Correspondance approximative des zones du POS
U				
Ua	20.6	4		UA et UAa
Ub	51.6	28		UB UBa UBb UBc INAA INAb
Ub1	3.9	dans Ub		NBc
Uc	9.8	5		NBa
Ud	11.6	9		NBb
Ue	5.7	0		UE IINA
Uf	2.9	0		UAa
UX	1.3	0		UX
TOTAL	107.4	46		
ZONES URBANISER A				
AU				
1AUa	0.7	20		INAc1
1AUb1	3.2	36		INAc2
1AUb2	0.8	0		INAc2
2AU	2.6	0	Non ouverte à l'urbanisation	IINA
AUx	2.6	0		NC
TOTAL	9.9	56		
ZONES AGRICOLES A				
A				
Aa	215.5	0		NC UR IINAx
Ab	30	0		NC
Ac	0.3	0		NC
Atvb	162.1	0		NC
TOTAL	407.6			
ZONES NATURELLES ET FORESTIERES N				
N				
N	402.7	0		ND NC
Na	6.8	0		NDa INAc INAc2
Nb	10	0	Seules les extensions sont possibles	ND
Nc	4	0		NC
Nd	0.5	0	Seules les extensions sont possibles	NC
Ne	0.6	0	Seules les extensions sont possibles	ND
Ntvb	276.5	0	Seules les extensions sont possibles	ND UR
TOTAL	701.1			
TOTAL DES ZONES	1225.7hectares	102		

Les réceptivités des zones 1AUa et 1AUb1 sont basées sur les nombres de lots prévus par les deux permis d'aménager délivrés.

Il est à noter que les surfaces de plancher maximales sont respectivement 3216 m² pour le permis d'aménager n°1 et de 13 540 m² pour le permis d'aménager n°2.

Tableau des surfaces des zones du POS

zone		ha
U	UA	16,24
	UAa	5,46
	UB	40,43
	UBa	2,85
	UBb	2,16
	UBc	0,46
	UE	2,95
	UX	1,24
	UR	4,92
Total U		76,71
N	NBa	8,46
	NBb	12
	NBc	2,12
	ND	638
	NDa	4,53
	NC	466,9
Total N		1132,01
I et II	IINA	13,5
	INAA	1,28
	INAb	1,04
	INAc1	0,78
	INAc2	4,2
	IINAx	3,3
	Total NA	
		1232,82

Les surfaces du POS ont été recalculées en mesurant un scan d'un tirage papier du POS mis à l'échelle. Cette méthode ne permet pas une très grande précision, mais permet de saisir le rapport entre les zones.

C'est pourquoi nous faisons figurer dans les pages ci-après une superposition du zonage du PLU (en bleu) sur le scan du zonage du POS (en noir) en mettant en valeur d'une part les « surfaces agricoles ou naturelles devenues urbaines ou à urbaniser » (en jaune vert) et d'autre part les « surfaces urbaines ou à urbaniser devenues agricoles ou naturelles » (en violet).

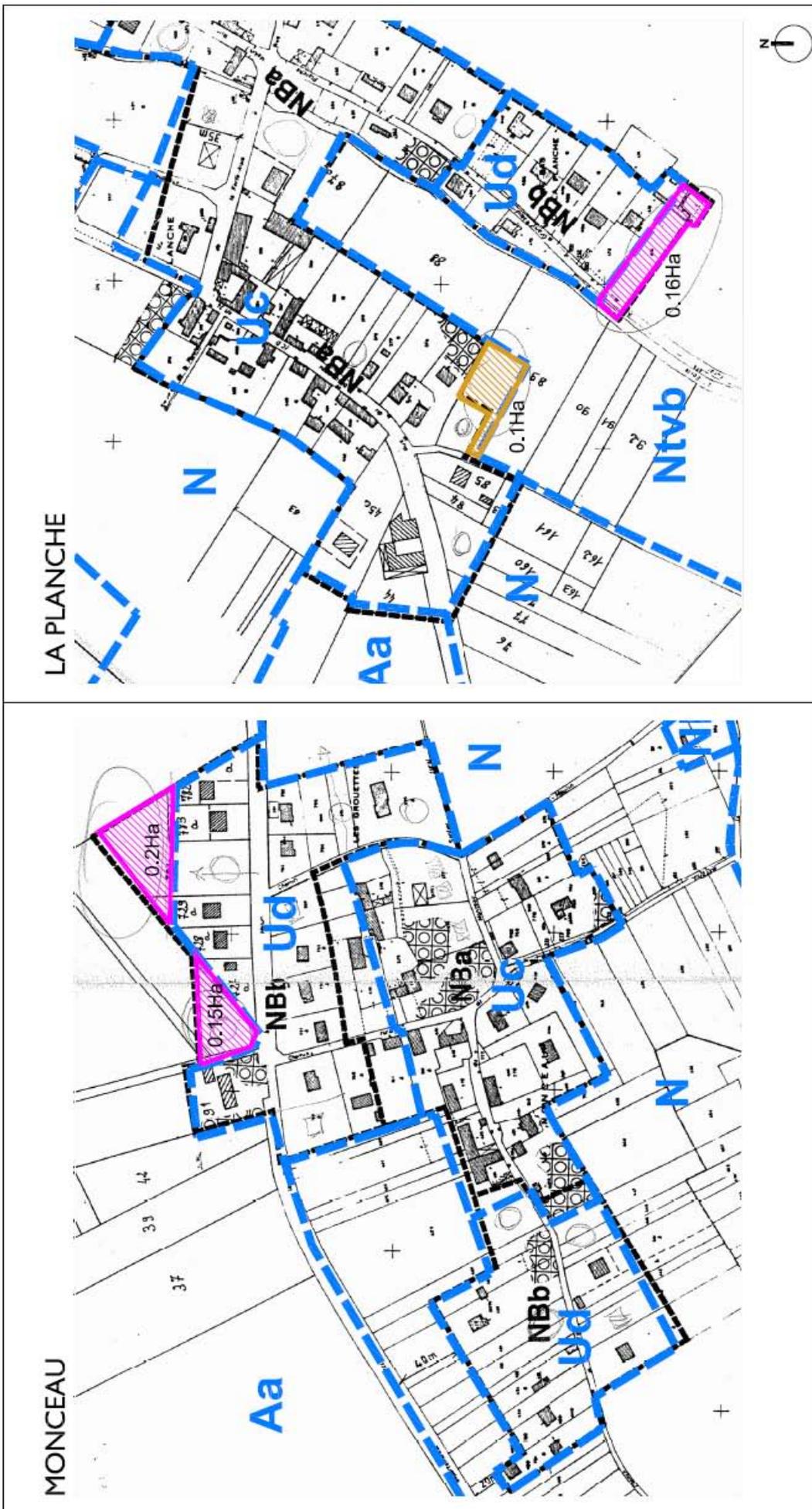
Les détails de ces surfaces sont exposés au paragraphe « Analyse de la consommation d'espaces naturels agricoles ou forestiers ».

Pour mémoire : Tableau récapitulatif et capacité des zones du rapport de présentation du POS

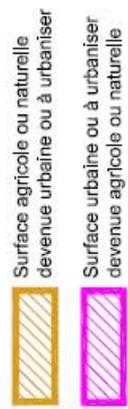
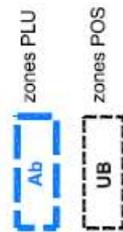
Plusieurs discordances ne permettent pas une comparaison POS/PLU, par exemple la zone IINAx donnée pour 6 ha ci-dessous est mesurée dans le tableau ci-dessus pour 3.3 ha. C'est pourquoi la comparaison POS/PLU ce fait par secteur de changement, le changement étant lorsqu'il y a diminution ou augmentation des zones urbanisées ou à urbaniser au profit ou au détriment des zones naturelles, agricoles ou forestières.

Suite à deux modifications du POS, on notera que la zone IINA a diminuée au profit des zones INAA, INAb et INAc.

Zones	Superficie ancien POS	Capacité ancien POS	Superficie nouveau POS	Superficie urbanisable	Capacité Théorique
UA	23,0 ha	10	24,0 ha	quelques parcelles éparses	Négligeable 30
UB	64,0 ha	90	52,0 ha		
UE	-	-	3,0 ha	-	-
UR	5,4 ha	-	5,4 ha	-	-
UX	0,7 ha	-	1,0 ha	0,7 ha	-
IINA	-	-	24,0 ha	-	-
IINAx	-	-	6,0 ha	-	-
NB	16,0 ha	11	18,0 ha	quelques parcelles	10
NC	890,0 ha		406,8 ha		-
ND	223,0 ha		682,0 ha		-



LEGENDE :



PERTHES EN GATINAIS - MONCEAU ET LA PLANCHE

SUPERPOSITION DES ZONES DU PLU SUR LE POS

Echéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants :

Echéance 2012

- Les zones 1AUa, 1AUb1 et 1AUb2 sont ouvertes à l'urbanisation depuis la modification du POS de septembre 2008, elles correspondent à la majeure partie des anciennes zones INAc1 et INAc2. La zone 1AUa correspond à l'ancienne zone INAc1 du POS, excepté une petite portion correspondant à une partie des jardins attenants aux constructions desservies par la rue Regoby. Les zones 1AUb1 et 1AUb2 correspondent à l'ancienne zone INAc2 diminuée également d'espaces consacrés aux jardins attenants aux constructions desservies par la rue Regoby et d'espaces boisés classés.

Deux permis d'aménager ont été délivrés sous la réglementation du POS.

Le périmètre du permis d'aménager n°1 correspond à la zone 1AUa du PLU diminuée de l'emplacement réservé n°11.

Le périmètre du permis d'aménager n°2 correspond à la zone 1AUb du PLU diminuée de l'emplacement réservé n°4, de la construction existante et de son jardin attenant.

Le PLU en divisant l'ancienne zone 1Nac2 en deux parties 1AUb1 et 1AUb2 localise les terrains devant recevoir les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif (1AUb2) en concordance avec le permis d'aménager n°2.

La réceptivité de ces zones est estimée à 52 constructions de logement, selon les arrêtés des permis d'aménager délivrés respectivement le 27/05/2011 (zone 1AUa pour 16 lots) et le 29 juillet 2011 (zones 1AUb1 et 1AUb2 pour 37 lots dont un lot réservé pour des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif) auquel il convient d'ajouter 4 logements minimum pour l'emplacement réservé n°11.

Il est à noter que les surfaces de plancher maximales sont respectivement 3216 m² pour le permis d'aménager n°1 et de 13 540 m² pour le permis d'aménager n°2.

- La zone AUx destinée à l'accueil d'activités artisanales est ouverte à l'urbanisation dès l'opposabilité du PLU.

Echéance 2020

- La zone 2AU n'est pas ouverte à l'urbanisation dans le présent PLU. Son ouverture se fera aux conditions suivantes :

- l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU n'intervient qu'à partir de l'année 2020,

- les zones 1AUa, 1AUb1 sont achevées,

- l'ouverture à l'urbanisation nécessitera une procédure adaptée pour faire évoluer le PLU sur ce secteur et y inclure le règlement et les orientations d'aménagement nécessaires.

La réceptivité de la zone 2AU est estimée à 60 constructions de logement minimum.

Rappel :

Article L123-12-1 du code de l'urbanisme

Trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une application des dispositions prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-11, d'une mise en révision ou d'une mise en révision simplifiée de ce plan dans les conditions prévues à l'article L. 123-13. Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision.

Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

On notera que la superficie totale des zones agricoles et naturelles du PLU est de 1108.7 ha, le MOS de 2008 recense (voir page 10) en « bois et forêt, cultures, autre rural et eau » une superficie de 1057.46 ha.

Consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers du POS au PLU

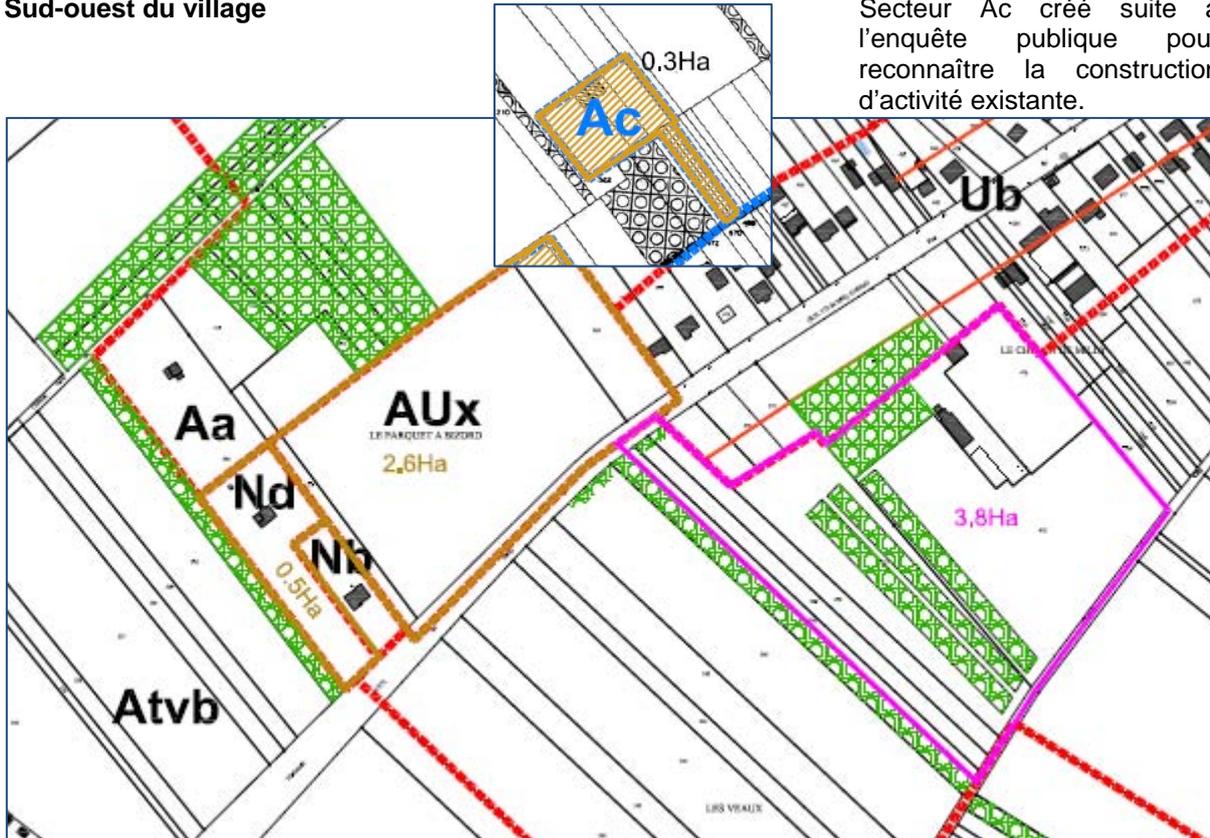


Surface agricole ou naturelle devenue urbaine ou à urbaniser

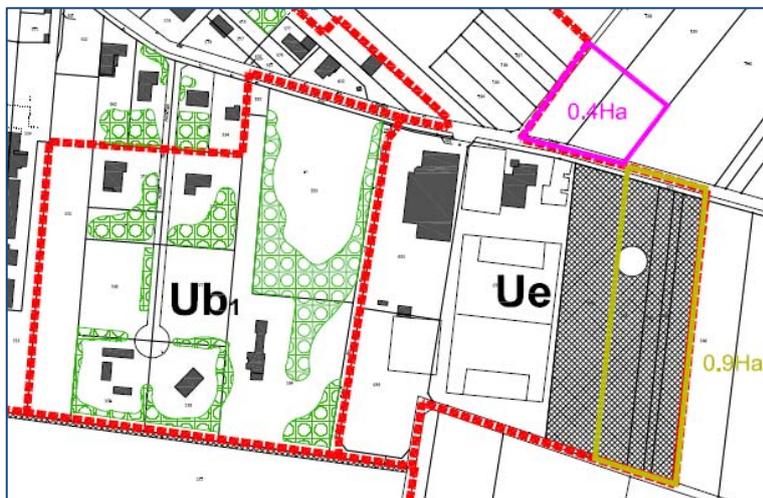


Surface urbaine ou à urbaniser devenue agricole ou naturelle

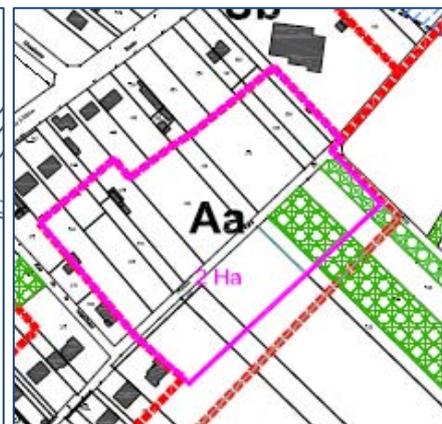
Sud-ouest du village



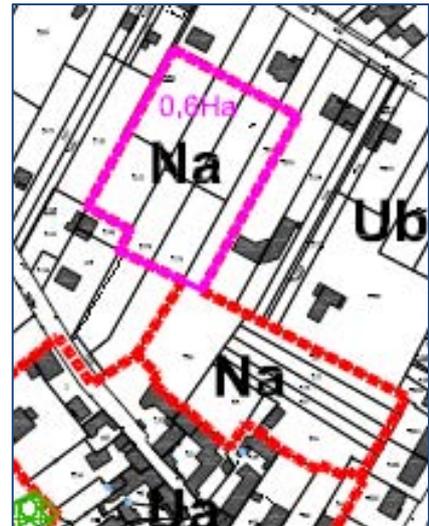
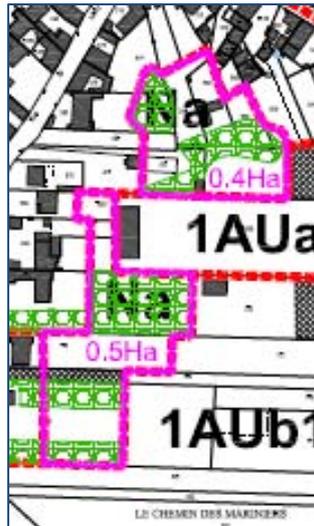
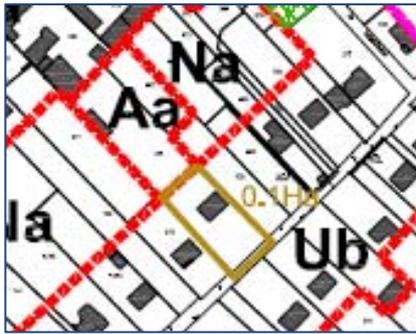
Est du village



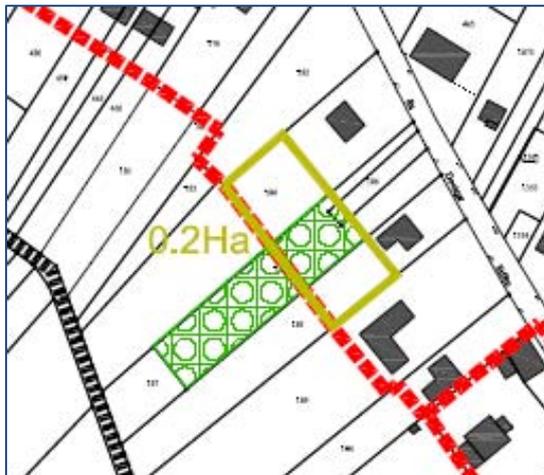
Nord-est du village



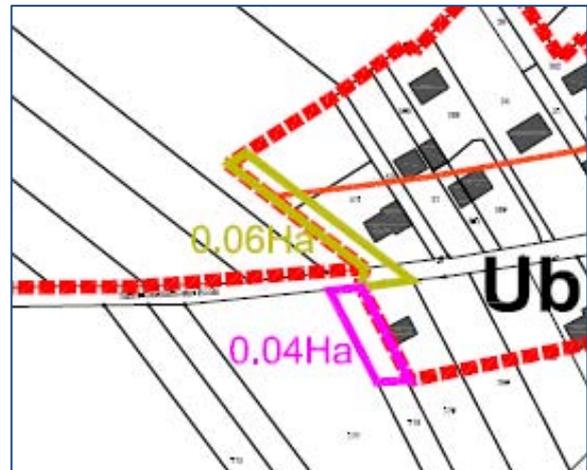
Intérieur du village



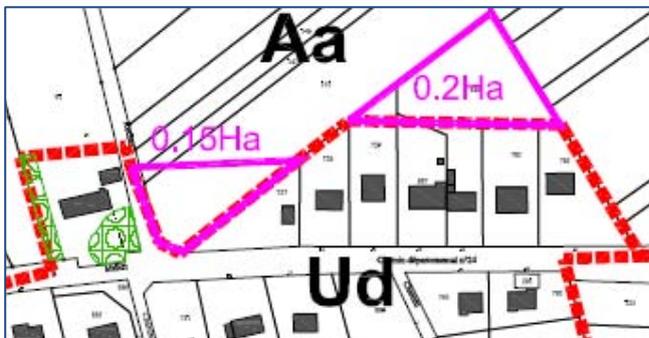
Au nord-ouest du village



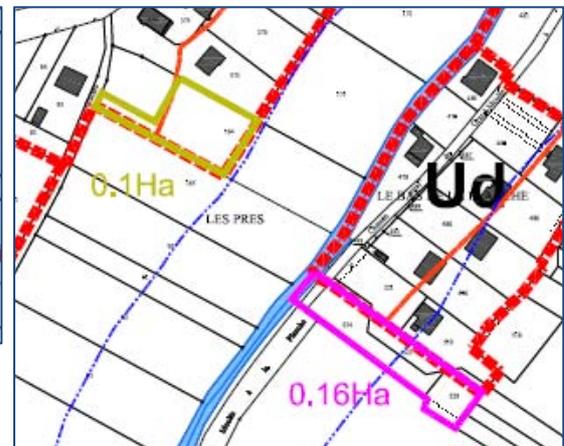
A l'ouest du village



Le hameau du Monceau



Le hameau de La Planche



Récapitulatif :

 Surface agricole ou naturelle devenue urbaine ou à urbaniser			 Surface urbaine ou à urbaniser devenue agricole ou naturelle		
POS	PLU	Superficie en ha	POS	PLU	Superficie en ha
NC	AUx	2.60	IINAx	A	3.80
NC	Nd	0.50	IINA	N	0.40
NC	Ue	0.90	IINA	A	2.00
NC	Ub	0.10	IINA	Na	0.60
NC	Ub	0.20	UA	Na	0.30
NC	Ub	0.06	UB	Na	0.60
ND	Uc	0.10	UB	A	0.04
NC	Ac	0.30	NBb	A	0.35
			NBb	N	0.16
Total		4.46	Total		8.25
Bilan = - 3.49 hectares					

Les zones Nd et Ac sont incluses dans le calcul car contrairement aux autres zones de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquelles seules les extensions ou les constructions annexes sont autorisées, des constructions nouvelles autres qu'à destination agricole dont l'emprise et la hauteur sont limitées sont autorisées

Il n'est pas considéré que la zone UB1 du PLU consomme des espaces naturels ou agricoles, au POS de 1993, elle était versée pour partie en NBc et en ND (incluant des constructions) et bénéficiait de la trame espace boisé classé sur une partie de sa surface. La trame espace boisé classé est reconduite et la zone UB1 qui acte que ce secteur est construit et desservi possède une réglementation qui contient l'urbanisation.

Le tableau ci-dessus montre que le PLU par rapport au POS permet le retour en espace naturel ou agricole de 3.49 hectares.

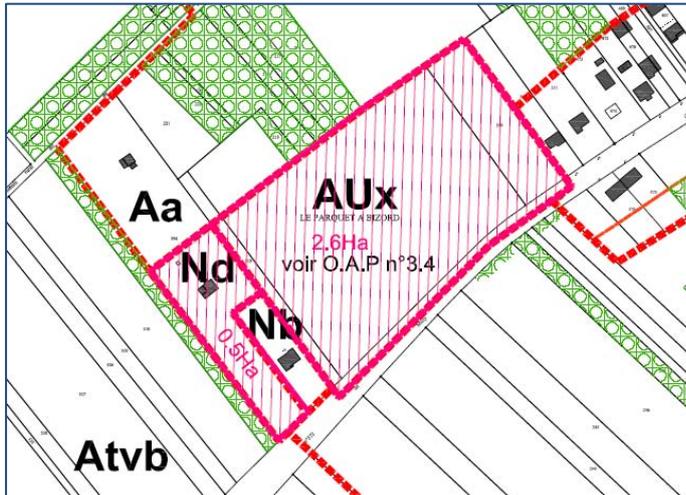
Consommation des espaces agricoles exclusivement :

 Surface agricole ou naturelle devenue urbaine ou à urbaniser			 Surface urbaine ou à urbaniser devenue agricole		
POS	PLU	Superficie en ha	POS	PLU	Superficie en ha
NC	AUx	2.60	IINAx	A	3.80
NC	Nd	0.50	IINA	N	0.40
NC	Ue	0.90	IINA	A	2.00
NC	Ub	Maison dans le village	IINA	Na	Jardins
NC	Ub	0.20	UA	Na	Jardins
NC	Ub	0.06	UB	Na	Jardins
ND	Uc	Jardins	UB	A	0.04
NC	Ac	0.30	NBb	A	0.35
			NBb	N	0.16
Total		4.26	Total		6.75
Bilan = - 2.19 hectares					

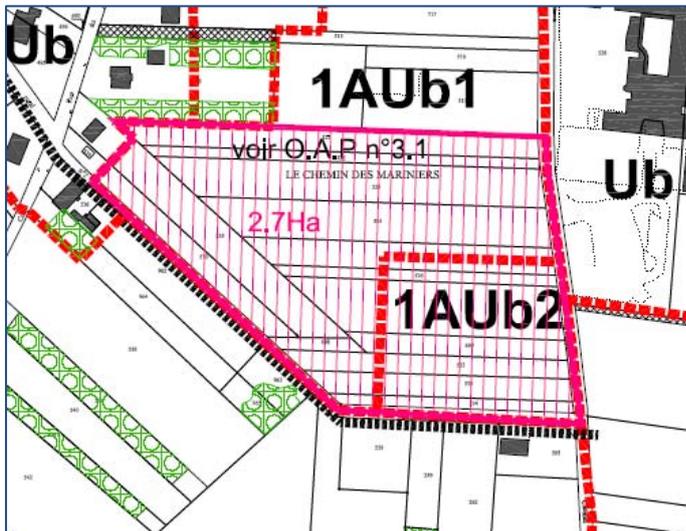
Le tableau ci-dessus montre que le PLU par rapport au POS permet le retour à l'espace agricole de 2.19 hectares.

Consommation de l'espace : extension du périmètre urbanisé en 2012

Les surfaces en extension du périmètre urbanisé actuel sont représentées par :

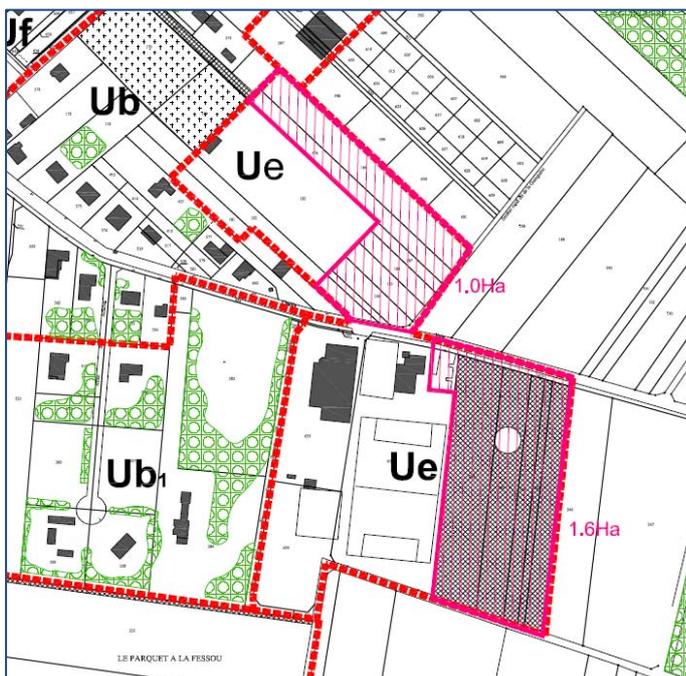


- la zone AUx pour **2.6 ha**, précédemment versée en zone NC au POS.



- la partie de la zone 1AUb1 et la zone 1AUb2 couvrant les terrains à usage agricole pour **2.7 ha**, précédemment versées en zone 1NAc2 au POS.

(Sont considérés comme faisant partie du périmètre urbanisé les jardins attenants aux constructions existantes dans la partie nord de la zone 1AUb1 ainsi que la zone 1AUA)



- la partie de la zone Ue pour **1 ha** actuellement agricole, précédemment versée en zone IINA au POS,

- l'emplacement réservé pour des équipements sportifs pour **1.6 ha**, précédemment versé en zone UE pour 0.7 ha et en zone NC pour 0.9 ha

Soit un total de 7.9 ha.

V INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR

V-1. Les incidences et les mesures de préservation et de mise en valeur sur les paysages

Les grands espaces ouverts du plateau agricole

Le parti d'aménagement préserve l'intégrité des grands espaces ouverts : ils sont classés en zone N dans laquelle les constructions sont interdites (sauf celles nécessaires à la gestion forestière) ou A zone dans laquelle seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (secteur Aa) sont autorisées.

Pour ce qui concerne les entités isolées, les possibilités de constructions sont également limitées (aux seules extensions en Nb, dans le volume existant en Nc et dans la limite de 10% de l'unité foncière pour l'activité artisanale en Nd).

Les franges urbaines et les parcours en entrée de village

L'évolution de la perception à cette échelle reste donc limitée à l'insertion de nouvelles séquences dans la lecture d'ensemble de la silhouette des franges et des parcours d'entrée du village du fait de l'urbanisation au sud du village au lieu dit « Le Chemin des Mariniers » (zone 1AU) , des possibles implantations d'équipements sportifs au sud-est et dans une moindre mesure au sud-ouest du village sur les terrains du futur parc d'activités (zone AUx).

Les mesures préconisées pour l'insertion de ces opérations dans l'environnement proche ou lointain permettent de qualifier ces nouvelles franges en rapport avec les caractéristiques des abords. Ainsi par exemple, pour le « Chemin des Mariniers » il est prévu qu'une emprise suffisante doit être réservée pour permettre de constituer une bande boisée entre l'espace agricole et le futur quartier pour offrir à ce nouveau front urbain une silhouette qui intègre dans le plateau agricole. Le nouveau paysage du chemin des Mariniers pourra recevoir, outre la bande boisée, des noues de recueil des eaux pluviales et un cheminement piéton/cycle. Le traitement du parcours d'entrée dans le village s'opère par une qualification du paysage bâti le long de la RD 50 dans une progression du végétal vers le minéral. Les types de clôtures pourront accompagner cette progression par des clôtures végétales au sud et des clôtures minérales au nord.

Il en va de même pour la frange sud-ouest et une partie de la façade sur la RD du parc d'activités qui sera qualifiée par un espace libre destiné à la gestion des eaux pluviales et/ou plantation.

Les paysages urbains

D'une manière générale le PLU régleme les modalités d'occupation des sols de manière à maintenir la cohésion du tissu urbain et les grands traits structurants l'identité du paysage urbain dans les parties anciennes du village et des hameaux (implantation des constructions à l'alignement, protection des murs de clôture ...).

Les principales évolutions du paysage en milieu urbain sont attendues dans le cadre des opérations d'ensemble avec le projet d'aménagement « cœur de village » et les deux opérations précitées (« Chemin des Mariniers » et futur parc d'activités).

Les Orientations d'aménagement qui s'y rapportent cadrent l'évolution paysagère de ces secteurs par des préconisations sur les espaces bâtis et l'espace public notamment pour structurer de manière harmonieuse les rapports avec leur environnement.

V-2. Les incidences et les mesures de préservation et de mise en valeur sur les milieux naturels

Les milieux humides et la ressource en eau

Les zones humides

Les zones humides ont un rôle dans le développement de la biodiversité par le maintien de milieux différents abritant une faune et une flore particulière.

Elles sont représentées essentiellement par les mares et les mouillères existantes sur le plateau agricole (identifiés au titre de article L 123-1- 5 7°) et le réseau hydrographique (rivière l'Ecole et ru du Rebaix) protégés par une bande inconstructible de part et d'autre des cours d'eau notamment.

Les eaux souterraines et superficielles

La protection de la ressource

Pour lutter contre le ruissellement et l'imperméabilisation des sols, l'article 4 « Desserte par les réseaux » de chaque zone du PLU demande que les eaux pluviales soient traitées sur le terrain et infiltrées et parallèlement l'article 13 oblige à un minimum d'espace vert de pleine terre.

La ressource en eau est protégée par les périmètres de protection de captage : le règlement rappelle les prescriptions qui s'y rapportent à l'article 2 du règlement.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux des eaux usées est interdite.

L'article 4 du règlement stipule que « Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues. ».

L'économie de la ressource

Les capacités sont suffisantes pour garantir l'alimentation en eau de la population future. Le PLU rappelle que la Nappe de Beauce est en tension quantitative forte et c'est pourquoi une attention particulière doit être apportée sur l'optimisation de l'eau dans la zone considérée. Le PLU prend en compte cet objectif en préconisant la mise en place d'installation pour la récupération des eaux pluviales à usage domestique (arrosage, lavage...).

Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de Seine Normandie

Le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Seine Normandie (SDAGE) a été approuvé par arrêté du préfet le 20 novembre 2009.

Le PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les SDAGE.

Les enjeux majeurs du SDAGE Seine-Normandie sont les suivants :

- gestion et protection des milieux,
- gestion qualitative de la ressource,

- gestion quantitative de la ressource, prévention et gestion des risques, les inondations et les étiages.

Le SDAGE s'est fixé comme ambition d'obtenir en 2015 le « bon état écologique » sur 2/3 des masses d'eau.

Protection des milieux aquatiques

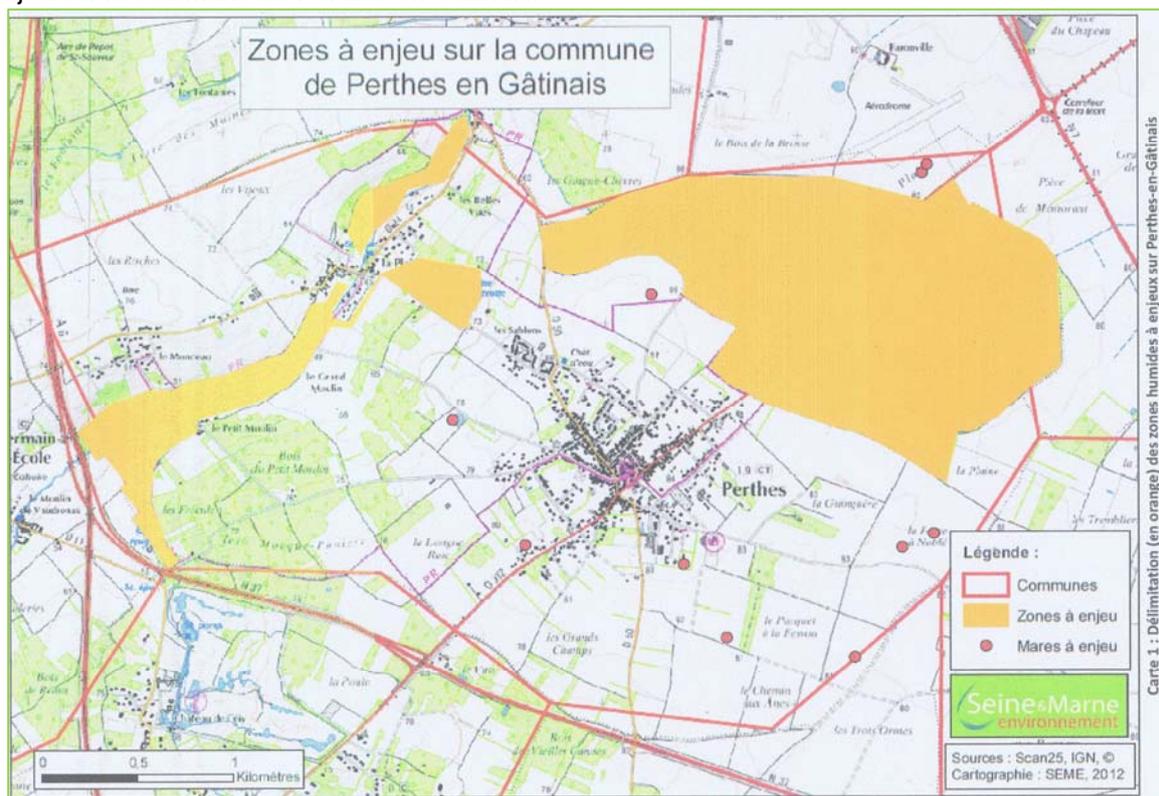
Le PLU protège les milieux aquatiques, en effet, le territoire communal est traversé par la rivière Ecole et le ru du Rebais. Le PLU verse en zone N, Ntvb ou Nindicé les espaces situés de part et d'autre des cours d'eau excepté très ponctuellement dans la traversée du hameau de La Planche. Les zones Ud et Uc prévoient dans leur règlement :

« Dans les zones Uc et Ud et Nindicé:

Une bande de 6 mètres de large de part et d'autre des berges de la rivière Ecole et du ru du Rebais sera aménagée en espace vert de pleine terre planté d'essences liées aux milieux humides. »

Les cours d'eau sont donc protégés sur l'ensemble de leur passage au travers du territoire communal.

Outre les enveloppes d'alerte potentiellement humides mentionnée en début du présent rapport de présentation, le conseil général a fait parvenir à la mairie en septembre 2012 après que le PLU est été arrêté par le conseil municipal du 29 juin 2012 un porté à la connaissance Zones humides et Biodiversité qui localise sur la cartographie ci-dessous les zones humides à enjeu et les mares à enjeu sur la commune de Perthes en Gâtinais.



Le PLU de Perthes en Gâtinais verse en N, Ntvb, Atvb ou Nindicé les zones humides repérées. L'ensemble des mares et mouillères repérées sont protégées au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Gestion des eaux pluviales et risque d'inondation

Le PLU gère le traitement des eaux pluviales et prend en compte le risque inondation.

Afin de limiter le ruissellement et les rejets dans le réseau d'eaux pluviales, le règlement du PLU dans son article 4 prescrit que les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, pour cela le règlement indique :

« Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain propre à l'opération.

Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires. »

De plus afin de s'assurer que ces dispositions peuvent être mises en place l'article 13 des zones Uabcd, Ux, 1AU et AUx demande que :

« Au moins (40% ou 20% selon le type de zone) de la superficie de l'unité foncière sera aménagés en espaces verts de pleine terre (sol non imperméabilisé).

Peuvent être inclus dans la superficie en espace vert de pleine terre l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés ou non, les aires de stationnement en matériaux poreux (gravier, dalles gazon...). »

Le classement en zone N, Ntvb ou Nindicé des abords de la rivière Ecole et du ru du Rebais préserve de toute urbanisation ces espaces susceptibles d'être inondés par débordement de la rivière ou du ru.

Assainissement

Le PLU prévoit les dispositions nécessaires pour prévenir toute pollution provenant des effluents issus des espaces construits.

Le zonage d'assainissement approuvé le 20 novembre 2000 verse en assainissement collectif une le village et les deux hameaux soit une la majeure partie du territoire construit. Le réseau d'assainissement collectif abouti à la station d'épuration intercommunale de construction récente et adaptée au volume des effluents qu'elle traite.

Quant aux quelques constructions situées en dehors de la zone de desserte collective des eaux usées, elles sont contrôlées par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Le règlement des zones impose pour celles qui sont en zone de desserte collective d'être raccordées au réseau et exige qu'un dispositif d'assainissement individuel conforme soit réalisé pour celles qui sont situées en dehors.

Ressource en eau

Le PLU mentionne la présence d'un captage d'eau sur le territoire communal, celui-ci ne produit pas de servitude d'utilité publique la procédure de déclaration d'utilité publique étant en cours. Le PLU sera mis à jour le moment venu.

Les habitats et les espèces

Les mesures prises tiennent compte de l'état des lieux de l'environnement effectué dans le domaine de la biodiversité et des milieux naturels. Ainsi Les mesures de protection des espaces boisés et des milieux humides, le parti d'aménagement qui contient les potentialités d'urbanisation dans le périmètre bâti actuel sont favorables à la préservation des milieux et des espèces.

Pour ce qui concerne les programmes d'urbanisation de terrains situés au sud du village (« Chemin des Mariniers » et futur parc d'activités) les boisements et bandes boisées en lanière existants, attractifs pour la petite faune (ex : oiseaux familiers des zones habitées), sont protégés.

Les espaces boisés

Le plan prend en compte leur intérêt à la fois pour le paysage et pour la biodiversité tant en milieu naturel qu'en milieu urbain et destiné à être urbanisé et c'est pourquoi l'ensemble des espaces boisés qu'ils soient de type forestiers ou issus de jardins ou de vergers sont protégés soit au titre des

espaces boisés classés (article L 130-1 du code de l'urbanisme) soit comme élément de paysage (article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme)

Les continuités écologiques et la biodiversité

La confortation des éléments susceptibles d'y participer comme les boisements et les mares sur le plateau agricole, la protection des berges le long du réseau hydrographique et la préservation du mitage par des constructions des espaces ouverts contribuent au maintien des corridors potentiellement existants.

Dans les programmes d'urbanisation de terrains situés au sud du village (« Chemin des Mariniers » et futur parc d'activités), les protections des bandes boisées en lanières existantes (au titre de article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme) et les mesures pour en créer visent à maintenir voire à renforcer ces corridors et la biodiversité de ce milieu.

Au cœur du village, les espaces verts protégés dans le cadre de l'orientation d'aménagement de la zone 2AU (« espace de jardin » en cœur d'îlot) participent également à la biodiversité.

La consommation de l'espace péri urbain

Elle résulte du fait de l'ouverture à l'urbanisation des terrains au lieu dit « Le Chemin des Mariniers » et pour le futur parc d'activités (terrains en friche) et qui sont situés en continuité des espaces urbanisés existants. On a fait précédemment mention de la protection des éléments naturels qui participent à la structure paysagère et à la biodiversité de ces secteurs. Le changement de destination des terrains n'a pas d'impact significatif sur la production agricole du territoire.

L'air et la consommation d'énergie

La qualité de l'air et la consommation d'énergie : les déplacements

Le parti d'aménagement du PLU, en localisant à proximité des équipements et services les terrains ouverts à l'urbanisation à destination d'habitat et en y favorisant des modes doux de déplacements (cycle et piéton) contribuent globalement à limiter le taux de motorisation des ménages. En zone U, des emplacements réservés au stationnement des vélos sont demandés afin de favoriser l'usage des cycles. Mais, compte tenu des déplacements nécessaires pour l'accès aux services dans les pôles voisins, c'est surtout le soutien à la politique de développement des transports collectifs qui contribuent globalement à limiter le taux de motorisation des ménages dans les déplacements domicile / équipements et services en voiture particulière et en conséquence les pollutions induites tout en réduisant la consommation d'énergie. Néanmoins l'augmentation possible des circulations automobiles (voitures particulières) pourra engendrer une augmentation des sources de pollution de l'air. Cependant ces apports ne remettront pas en cause les moyennes de la qualité de l'air sur le secteur.

La qualité de l'air et la consommation d'énergie: les bâtiments

Le BRGM et l'ADEME identifient un fort potentiel géothermique des aquifères superficiels sur le village et le plateau et faible dans la vallée de l'école.

L'emploi de systèmes produisant des énergies renouvelables est possible. Des recommandations sont faites pour leur intégration aux constructions. D'autres recommandations sont faites pour optimiser l'implantation des constructions par rapport au soleil et leur faire bénéficier ainsi d'apports solaires gratuits permettant à terme des économies d'énergie.

D'une manière générale les taux d'émission seront en diminution conséquemment aux performances en économie des énergies attendues du fait des normes appliquées aux constructions nouvelles et à la réhabilitation des constructions existantes. Par ailleurs dans la perspective du développement de

l'emploi des énergies renouvelables, la réglementation du PLU permet la mise en place de panneaux solaires sous certaines conditions (Article 11).

Déchets

L'obligation de prévoir des locaux pour la collecte sélective des ordures ménagères pour les constructions nouvelles contribue à une meilleure gestion des déchets (article 4 – 3° du règlement).

Environnement sonore

Les incidences du PLU sur le milieu ambiant sont à considérer sous deux aspects :

- Les opérations d'urbanisation (« Chemin des Mariniers » et futur parc d'activités) qui n'auront pas d'impact significatif (hors période de chantier) sur le niveau sonore ambiant.
- La présence d'infrastructures routières bruyantes : les prescriptions d'isolation acoustique des bâtiments sont prévues par la législation (voir en annexes les cartes de bruit).

Emissions lumineuses

Les incidences du PLU dans la possible augmentation des émissions lumineuses proviennent principalement de l'urbanisation nouvelle dans les espaces péri urbain (« Chemin des Mariniers » et futur parc d'activités). Les modalités d'aménagement sur les espaces en franges (éclairage de la voirie notamment) devront s'inscrire dans la démarche environnementale du PLU en limitant les incidences sur les milieux naturels.

Les risques liés aux caractéristiques du milieu physique et naturel

Le territoire communal est concerné par divers risques (feu de forêt, inondation, mouvement de terrain, retrait gonflement d'argiles et potentiel de pollution) : ils sont exposés au C/ (Cadre juridique et institutionnel) du rapport de présentation et sont à prendre en compte dans les opérations de construction.

V-3. Les incidences et les mesures de préservation sur l'environnement socio-économique

La mixité urbaine et sociale

Le PLU a pour objectif de maintenir voire de renforcer la mixité sociale et urbaine et la qualité de vie qui en découle (équipements et services). Dans le développement d'une diversité des types de logement, le programme du quartier d'habitat au « Chemin des Mariniers » et celui de l'opération « cœur de village » contribueront à répondre aux besoins en logement de diverses catégories de population (primo accédant et familles notamment) afin d'optimiser le parcours résidentiel sur la commune. La mixité des fonctions est également recherchée dans le village avec un règlement qui y autorise les activités à condition que les besoins en infrastructures de voirie et de réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative et qu'il n'y ait pas d'incompatibilité avec la sécurité et la salubrité.

Les activités économiques

En tant que pôle de développement local, Perthes a pour vocation de polariser et de développer un tissu d'activités économiques de rayonnement intercommunal. Il s'agit donc d'une part de conforter le tissu des activités économiques existantes, le règlement le permet, et d'autre part de permettre un développement des activités artisanales dans un parc d'activités à l'échelle locale. Avec l'inscription d'une zone d'accueil d'activités compatibles avec l'environnement au sud du village en frange des quartiers résidentiels et bénéficiant d'un accès direct sur la départementale le PLU permet ainsi d'élargir le potentiel d'offre d'emploi.

Concernant l'agriculture, le PLU préserve les conditions d'exploitation des terres de culture.

V-4. Les incidences et les mesures de préservation sur les milieux urbains et leurs abords

La circulation et le stationnement

Pour limiter l'emploi de la voiture particulière, Le parti d'aménagement vise à développer le maillage des circulations piéton/cycle inter quartier et de desserte des équipements.

Des mesures sont mises en place pour optimiser les relations inter quartiers par la création de liaisons au travers des îlots (zones 1AU et 2AU, emplacements réservés).

Cette démarche se développera dans le cadre d'un plan de circulation qui doit être établi visant notamment à traiter la desserte automobile locale et la circulation des poids lourds qui ne peuvent emprunter les rues adjacentes à la RD372.

Le cadre urbain et le patrimoine culturel

Le règlement reconnaît et protège les formes urbaines caractéristiques des parties anciennes du village et des hameaux (éléments constitutifs des paysages urbains comme l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou aux emprises publiques, les murs de clôture, les couleurs des bâtiments) et les éléments remarquables (édifice inscrit au titre des monuments historiques) qui font l'identité du patrimoine culturel de Perthes. Par ailleurs le PLU permet que ces paysages et ces ambiances puissent s'enrichir par l'apport d'architecture contemporaine « sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit étudiée » (Article 11 du règlement).

S'agissant des périmètres de protection des monuments historiques, ils sont mentionnés dans l'annexe concernant les servitudes d'utilité publique. Les règles mises en place aux articles 11 Aspect extérieur bien que générales visent à une qualité architecturale des projets et sont la base des prescriptions plus détaillées au cas par cas qui peuvent être faites par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) De plus des recommandations architecturales complètent l'article 11 dans le cahier de recommandations annexé au rapport de présentation.

Outre ces protections d'autres éléments remarquables du patrimoine (lavoirs, puits, château) sont reconnus et protégés au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Traduisant la démarche environnementale du PLU, l'ensemble de ces mesures vise à valoriser la qualité du cadre de vie communal pour préserver les satisfactions qu'apportent aux habitants et aux visiteurs les qualités du patrimoine naturel et bâti de la commune.

ANNEXES

Dispositions pour la protection du captage d'eau dont la procédure de déclaration d'utilité publique est en cours :

Périmètres de protection des captages d'eau



Pour les périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée du captage n° 0258 5X 0012/P1, les prescriptions qui s'appliquent figurent ci-après.

PRESCRIPTIONS RELATIVES AU CAPTAGE D'EAU N°0258 5X 0012/P1

DOCUMENT 4

Analyse de la réglementation dont l'application n'est pas génératrice d'indemnités aux tiers.

Les indications données ci-après sont d'ordre général. Elles peuvent varier suivant les situations rencontrées, en se rapportant s'il y a lieu aux dispositions législatives et réglementaires correspondantes.

CAPTAGE AEP DE PERTHES EN GATINAIS (77)

Prescriptions générales

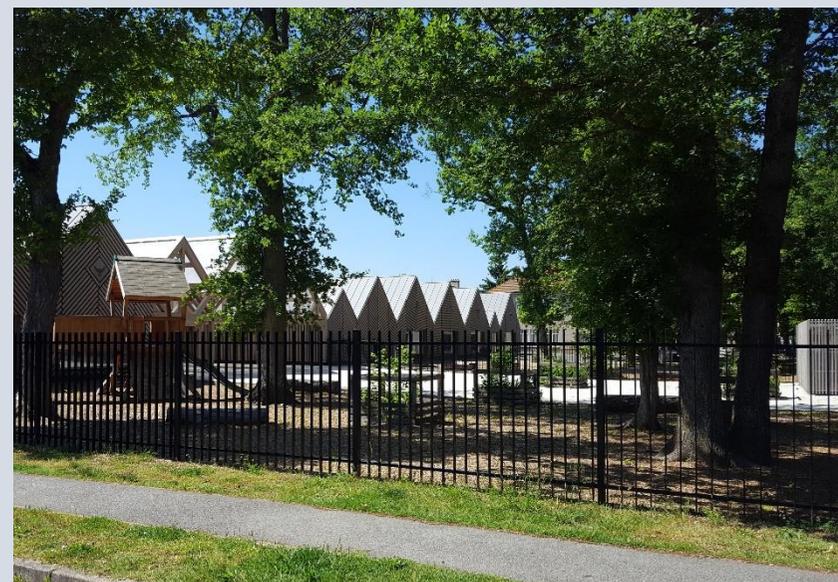
ACTIVITES	PERIMETRES DE PROTECTION			OBSERVATIONS
	Immédiate	Rapprochée	Eloignée	
CAMPING	Interdit	Généralement Interdit	Réglementé ou-toléré	En rapport avec la vulnérabilité de la nappe et la distance du point de prélèvement.
CAPTAGES DE SOURCES	Interdits	Eventuellement réglementés	Eventuellement réglementés	L'exécution en est soumise à déclaration auprès de l'autorité sanitaire. Leur réglementation ne peut résulter que de prescription d'ordre sanitaire.
CARRIERES	Interdites	Interdites	Réglementées	Les conditions d'exploitation ne doivent pas perturber la ressource en eau captée pour l'alimentation.
CIMETIERES	Interdits	Interdits	Réglementés ou-tolérés	En rapport avec la vulnérabilité de la nappe. Aucune habitation élevée, aucun puits creusé à moins de 100 m de nouveaux cimetières.
DECHARGES CONTROLEES	Interdites	Interdites	Réglementées	En rapport avec la vulnérabilité de la nappe. Distance supérieure à : - 200 m d'une baignade - 500 m d'un gîte conchyicole. Prévoir un réseau de surveillance afin d'éliminer tout risque de pollution des eaux de surface et souterraines

DEPOTS DE FUMIERS ET FOSSES A PURIN	Interdits	Interdits ou Réglementés	Réglementés ou-tolérés	Distance supérieure à : - 20 m des aqueducs d'eau potable - 35 m des puits et citernes Tout écoulement dans les cours d'eau, sources ou mares, puisards, bétaires, carrières est interdit. L'exécution de plates-formes et de fosses étanches peut donc être imposée.
DEPOTS DE MATIERES FERMENTESCIBLES	Interdits	Interdits ou Réglementés	Réglementés ou-tolérés	Interdits : - en carrières ou autres excavations - à moins de 30 m des puits, sources, cours d'eau etc. Pour utilisation agricole : - volume inférieur à 2 000 m3 - déclaration préalable à la mairie - durée maximale d'un an.
DETERGENTS DE CERTAINES CATEGORIES	Interdits	Interdits	Interdits	Interdits lorsque leur biodégradabilité n'atteint pas 90 %.
DEVERSEMENTS OU DEPOTS DE MATIERES USEES OU DANGEREUSES EN GENERAL	Interdits	Interdits	Réglementés	Interdits dans les cours d'eau, nappes alluviales et eaux souterraines. (Hormis les rejets recevant un traitement approprié et approuvé par l'autorité sanitaire départemental).
DEVERSEMENTS SUSCEPTIBLES D'ALTERER LA QUALITE DES EAUX	Interdits	Interdits	Réglementés	Les seuils d'exemption peuvent être rendus plus sévères lorsque la protection des eaux souterraines le justifie.
EFFLUENTS RADIOCATIFS	Interdits	Interdits	Interdits	Des mesures de surveillance sont destinées à protéger les eaux souterraines.
EPANDAGE DES EAUX USEES	Interdit	Interdit	Réglementé	Pour les établissements classés, le plan d'épandage établi annuellement doit respecter les prescriptions résultant des périmètres de protection.
EPANDAGE DES LISIERS	Interdit	Interdit	Réglementé	Pour les porcheries « établissements classés », le plan d'épandage établi annuellement doit respecter les prescriptions résultant des périmètres de protection.

FOSSES SEPTIQUES ET DISPOSITIFS EPURATEURS	Interdits	Interdits ou réglementés	Réglementés	Epanchages souterrains interdits à moins de 35 m des puits destinés à l'alimentation humaine.
GAZ (STOCKAGE SOUTERRAIN)	Interdit	Interdit	Réglementé	Les eaux souterraines contenues dans les formations géologiques utilisées pour le stockage de gaz ne peuvent être livrées à l'alimentation humaine.
HUILES ET LUBRIFIANTS (DEVERSEMENTS)	Interdits	Interdits	Interdits	Leur déversement dans les eaux souterraines est interdit.
HYDROCARBURES LIQUIDES ET LIQUEFIES (STOCKAGE SOUTERRAIN)	Interdits	Interdits	Réglementés	Eliminer toute possibilité d'intercommunication entre niveaux aquifères et assurer la protection des eaux utilisées à l'alimentation.
LIQUIDES INFLAMMABLES (STOCKAGE SOUTERRAIN)	Interdits	Interdits ou réglementés	Réglementés	Pour les établissements classés, plusieurs mesures sont destinées à éviter la pollution des eaux souterraines : - renouvellement périodique des épreuves - contrôle de remplissage par un dispositif de sécurité - interdiction du réservoir enfoui lorsque la vulnérabilité des eaux souterraines l'exige. Obligation du réservoir à double cuve. Pour les dépôts ne relevant pas d'établissements classés et dans les zones de protection des eaux, les réservoirs à sécurité renforcée sont seuls admis en stockage enterré. La distribution par canalisation y est interdite.
MATIERES DE VIDANGE	Interdites	Interdites	Réglementées	Déchargements et déversements sont interdits en quelque lieu que ce soit. Utilisation agricole interdite dans les périmètres de protection immédiate et rapprochée.
PUISARDS ABSORBANS	Interdits	Interdits	Interdits	Les puisards absorbants sont interdits. Les puits filtrants ne peuvent être qu'exceptionnellement autorisés par l'autorité sanitaire.

PUITS ET FORAGES	Interdits	Interdits ou éventuellement réglementés	Réglementés	Leur interdiction ne peut résulter que de prescriptions d'ordre sanitaire. Les prélèvements supérieurs à 8 m ³ /h doivent être déclarés.
PORCHERIES	Interdites	Interdites ou réglementées	Réglementées	Les eaux résiduaires même traitées ne doivent pas être rejetées dans la nappe souterraine (procédure applicable aux déversements susceptibles d'altérer la qualité des eaux). L'épandage des lisiers ne doit pas entraîner une pollution des eaux souterraines.
PRODUITS CHIMIQUES A DESTINATION INDUSTRIELLE (STOCKAGE SOUTERRAIN)	Interdits	Interdits ou réglementés	Réglementés	Les dispositions relatives aux hydrocarbures liquides et liquéfiés leur sont applicables.
REJETS D'EAUX USEES DOMESTIQUES	Interdits	Interdits ou réglementés	Réglementés	Sont soumis aux règlements sur les fosses septiques et dispositifs épurateurs.
REJET D'EAUX USEES COLLECTIVES	Interdits	Interdits	Réglementés	Le tracé des ouvrages ne doit pas pénétrer dans les périmètres de protection immédiate et rapprochée. La traversée des périmètres de protection éloignée est soumise à l'avis du géologue agréé, de même que les rejets sur le sol ; (épandage avec ou sans utilisation agricole).

PLAN LOCAL D'URBANISME DE PERTHES – MODIFICATION N°2



Notice de présentation

Plu approuvé par délibération en date du 21 mars 2013
Modification n° 2 : approuvée le 24 Mars 2021



Cette notice constitue un complément au rapport de présentation du PLU approuvé en 2013 ainsi qu'à la notice de présentation de la modification n°1 approuvée en 2017. Elle justifie et présente l'ensemble des modifications apportées dans le cadre de cette seconde modification.

PREAMBULE	3
I EXPOSE DES MOTIFS	4
II PROJET DE MODIFICATION	12
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	45
IV DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION DU PLU	63



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, les Orientations d'aménagement et de programmation, les annexes.

Le projet de modification est soumis à enquête publique car il implique de :
- diminuer les possibilités de construire,
- réduire la surface d'une zone urbaine (U).



I. EXPOSE DES MOTIFS



La commune Perthes se situe entre les pôles urbains de Melun au Nord-est à 12km et de Fontainebleau/Avon au Sud-est à 15 km dans le département de Seine-et-Marne (77). Elle fait partie de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau créée le 1er janvier 2017.

La commune est située en limite de la plaine de la Bière limitrophe du Massif de la Forêt de Fontainebleau et de la vallée de l'Ecole.

Outre le bourg de Perthes, elle compte deux hameaux : La Planche et Le Monceau.

La commune n'est pas desservie directement par le chemin de fer, toutefois les gares de voyageurs les plus proches sont celles de Melun (12 km) , de Vosves (7 km) et de Ponthierry (8 km).

La Commune de Perthes est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé le 21 mars 2013 et modifié le 29 juin 2017.

La présente modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Perthes engagée par délibération du conseil communautaire de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau en date du 25 décembre 2019 porte sur les éléments suivants :

Devant le constat que certains documents règlementaires graphiques et écrits ne sont plus en cohérence avec l'évolution de la réglementation nationale, souhaitant prendre en compte l'évolution de l'urbanisation et le souhait de préserver un environnement bâti et naturel de qualité et revoir certaines dispositions règlementaires, à la demande de la commune de Perthes, la communauté d'agglomération a lancé une procédure de modification du PLU par une délibération en date du 5 décembre 2019 permettant de toiletter certaines règles écrites et graphiques dont notamment :

- corriger des erreurs matérielles,
- adapter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- ajuster le coefficient d'emprise au sol, l'implantation des constructions dans les zones urbaines afin de préserver la morphologie du bâti existant,
- proposer une surface minimum de pleine terre pour les constructions en zones urbaines voire un coefficient de biotope par surface (CBS),
- réduire la hauteur maximale des constructions dans les zones urbaines,
- avoir une réflexion sur le devenir de la zone AUx et notamment ajuster les délais et les modalités de son ouverture à l'urbanisation,
- interdire les exhaussements de terrain dans l'ensemble des zones,
- ajuster le nombre de places de stationnement pour les destinations commerces et artisanat ainsi que les dimensions minimales pour la surface des places de stationnement et leur dégagement,
- ajuster l'article 4 sur la desserte par les réseaux et mettre à jour les annexes du PLU correspondant aux notices eau potable et assainissement afin de se conformer aux réalités de la capacité des réseaux et des dispositions règlementaires en vigueur actuellement,
- avoir une réflexion sur la protection des locaux commerciaux et artisanaux à retranscrire règlementairement,
- clarifier le classement de l'unité foncière du collège en zone UE destinée aux équipements collectifs et quelques parcelles limitrophes afin de permettre l'extension de cet équipement.

LA CHARTE DU PARC NATUREL DU GATINAIS FRANCAIS



La commune fait partie du PNR du Gâtinais français créé par décret ministériel n°99-342 du 4 mai 1999, renouvelé le 27 avril 2011 et regroupant 69 communes. Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec l'ensemble des orientations et mesures de la Charte du Parc.

Le PNRGF correspond à un territoire, s'étendant sur 75 640 hectares, couvrant 69 communes (en Essonne et en Seine-et-Marne) et représentant 82 153 habitants, qui est aujourd'hui au cœur des préoccupations en matière de préservation de l'environnement et du patrimoine naturel et culturel.

Le Gâtinais français puise son originalité dans ses paysages contrastés et insolites : clairières et forêts se côtoient, le sable alterne avec les vallées sèches et le grès rend l'horizon chaotique en affleurant aux endroits les plus inattendus.

Les paysages sont caractérisés par l'imbrication étroite des espaces cultivés et naturels. Une série d'alignements parallèles de sables et grès orientés du nord-ouest au sud-est constituent un réseau de crêtes et de buttes rocheuses et boisées.

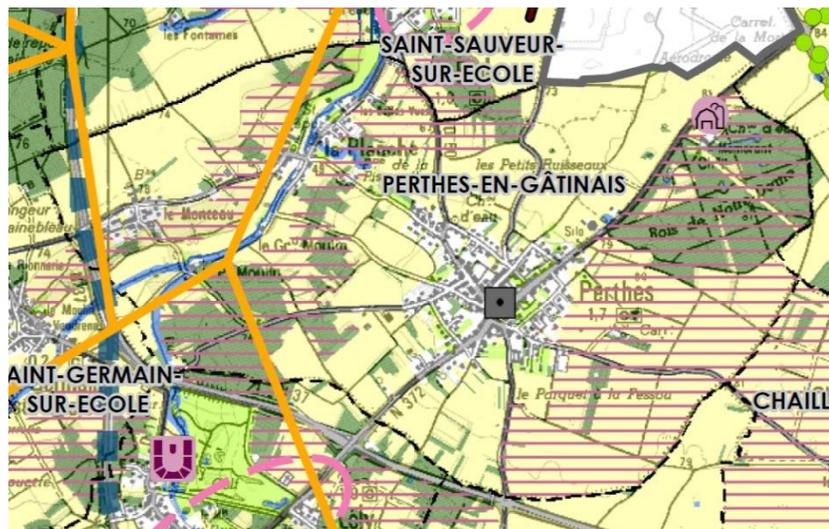
Le réseau hydrographique, affluent de la Seine, s'écoule du sud vers le nord en recoupant ces alignements. Il comprend trois rivières principales : l'Essonne, la Juine et l'École, mais le chevelu hydrographique est peu développé.

L'occupation des sols est répartie entre 55 % de terres agricoles, 33 % de bois et forêts, 8 % d'urbanisation, 3 % de milieux naturels ouverts (platières gréseuses, pelouses calcicoles, landes, marais et tourbières) et 1 % de parcs et jardins. La forêt publique représente 20 % de la superficie boisée totale. Limitrophe du massif de Fontainebleau considéré comme l'une des forêts de plaine les plus riches d'Europe, le Parc naturel régional du Gâtinais français est l'un des territoires les plus diversifiés et les plus riches en biodiversité de la Région Ile-de-France.

La commune doit veiller à préserver l'identité de son territoire mais aussi valoriser son patrimoine naturel et culturel tout en assurant un développement local équilibré.

Disponible en ligne sur le site www.parc-gatinais-francais.fr, la Charte 2011-2023 est effective depuis le 5 mai 2011.

Le Plan du Parc traduit spatialement les orientations et mesures de la Charte.



Extrait du Plan du Parc

Les orientations de la charte du PNRGF sur la commune de Perthes veillent à protéger, gérer et valoriser les patrimoines et contribuer à l'aménagement du territoire avec les mesures suivantes :

Un développement démographique modéré et peu consommateur d'espace.

Elle détermine un principe de cadrage de l'urbanisation mettant l'accent sur l'optimisation du potentiel en tissu existant (renouvellement urbain), la possibilité d'extension dans la limite de 5% de l'espace urbanisé (MOS) et d'une densité minimum de 23 logements à l'hectare pour les pôles structurants dont Perthes en Gâtinais fait partie.

Extensions urbaines en priorité dans le tissu existant du village ou dans sa continuité immédiate. Il s'agit d'éviter les altérations telles que le développement anarchique du bâti, des espaces de stationnement et autres surfaces urbanisées.

PROTÉGER, GÉRER ET VALORISER LES PATRIMOINES

-  Continuités écologiques prioritaires à restaurer et à préserver
 - Intérêt national 
 - Intérêt interrégional 
 - Intérêt régional 

-  Secteurs d'intérêt écologique prioritaires à préserver 

-  Site des mares et mouillères de la Plaine de Bière à préserver 

-  Secteurs à enjeux paysagers prioritaires à préserver (éléments structurants) :

Éléments d'ensemble 

Motifs paysagers ou punctuations remarquables

- Seuils 

CONTRIBUER À L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

-  Espaces urbanisés à optimiser 

-  Ruptures d'urbanisation à maintenir 

CONTRIBUER AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET SOCIAL

-  Parcs, jardins et équipements de loisirs à maintenir 

-  Espaces agricoles à maintenir 

-  Espaces forestiers à valoriser 

LE SCHÉMA DIRECTEUR RÉGIONAL D'ILE DE FRANCE



Les espaces urbanisés

-  Espace urbanisé à optimiser
-  Quartier à densifier à proximité d'une gare
-  Secteur à fort potentiel de densification

 Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares

 Pôle de centralité à conforter

 Les fronts urbains d'intérêt régional

 Les espaces agricoles

 Les espaces boisés et les espaces naturels

 Les espaces verts et les espaces de loisirs

 Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer

Les continuités
 Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)

 Le fleuve et les espaces en eau

Perthes fait partie de l'entité géographique « Bourg, village et hameau » celle-ci correspond aux communes aux caractéristiques rurales, c'est-à-dire les villages ruraux, les bourgs importants ou les petites communes urbaines comprenant un faible niveau d'emploi et des équipements et services de proximité. Les objectifs poursuivis sont de contenir l'étalement urbain, de limiter la consommation et le morcellement des espaces agricoles, boisés et naturels et d'éviter l'accroissement des déplacements.

A l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de l'espace urbanisé communal est possible. La commune est concernée par :

Les espaces urbanisés à optimiser :

A l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10% de la densité humaine,⁽¹⁾ et 10% de la densité moyenne des espaces d'habitat.⁽²⁾

En 2013, l'INSEE recense 2097 habitants et 310 emplois, en 2012 la superficie des espaces urbanisés est de 129.10 ha (source : IAU Référentiel territorial), la densité humaine y est donc de 18.60 à superficie égale celle-ci devra atteindre 20.46.

En 2013, l'INSEE recense 894 logements, la superficie des espaces d'habitat est de 115.20 ha (source : IAU Référentiel territorial), la densité des espaces d'habitat y est donc de 7.80 à superficie égale celle-ci devra atteindre 8.58.

Soit sans augmentation de la superficie des espaces d'habitat 89 logements minimum sont à permettre d'ici 2030.

La densité humaine

En 2013, l'INSEE y recense 2097 habitants et 310 emplois pour une enveloppe urbanisée de 129.10 ha. A l'horizon 2030, la commune doit permettre d'atteindre 2648 habitants et emplois à surface urbanisée constante. En 2016, la commune comptait 2004 habitants et 339 emplois, soit une baisse de population de 1.47% par an, et une croissance des emplois de 3.11% par an. Entre 2013 et 2016, la densité humaine a baissé de 2.66%.

La densité des espaces d'habitat

Par ailleurs, en 2013, le parc communal s'élevait à 894 logements pour une surface des espaces d'habitat de 115.20 ha. Pour atteindre une densité des espaces d'habitat de 8.58 logements la commune devrait donc produire 89 logements minimum dans l'enveloppe urbanisée entre 2013 et 2030, soit 5 à 6 logements par an. Les Permis de construire donnant lieu à de nouveaux logements sur la commune représentent une moyenne de 7.33 logts/an sur la période 2013 – 2019. Au cours de cette période 44 logements ont été produits, il resterait donc 45 logements à produire au minimum sur la période 2020/2030.

Si on considère une moyenne identique sur la période 2020/2030, la production de ces 45 logements est largement atteignable (10 ans x 7.33 logts/an = 73 logements) et représente un potentiel dépassant largement les objectifs du SDRIF.

Par ailleurs, la zone 2AU, dans le cœur du village, dont le potentiel minimal est estimé à 60 logements et le potentiel de logements estimés dans l'OAP n°3.3 « Cœur de village » (entre 15 et 24 logements prévus dans le projet de résidence seniors) permettent également de répondre à ces objectifs, indépendamment du rythme de production de logements dans les « dents creuses » recensées dans le rapport de présentation du PLU approuvé en 2013.



La capacité du réseau d'eau potable dans le village

La commune de Perthes a intégré la CAPF (Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau) le 1^{er} janvier 2017, par conséquent la compétence eau et assainissement relève aujourd'hui de cette dernière.

Auparavant, la commune avait initié une étude dont l'objectif était de réaliser un diagnostic du réseau d'alimentation en eau potable, et à terme d'améliorer la gestion des installations existantes et programmer les travaux nécessaires à l'adaptation des ouvrages aux besoins actuels et futurs.

Les conclusions de l'étude peuvent se résumer ainsi:

La pression du réseau d'adduction d'eau potable sur la commune est insuffisante dans le bourg du village (1,5 bars à 2,5 bars) mais ne posent pas de problèmes sur les hameaux situés à l'Ouest de la commune à proximité du château d'eau. L'insuffisance de pression en eau potable pose des problèmes pour l'usage domestique mais surtout sur la défense incendie.

A cela s'ajoutent :

- un mauvais état de la cuve du château d'eau
- des réseaux présentant une possible présence de matériaux (PVC CVM) potentiellement nuisibles pour la santé des habitants ou des canalisations trop peu dimensionnées ou ayant un état ne permettant pas d'accepter une pression supérieure.

Toutefois, il est pointé que la ressource est suffisante pour subvenir aux besoins futurs d'une population de 2400 habitants projetée par le PLU.

L'échéancier global des travaux pour corriger ces problèmes s'organise selon l'ordre suivant :

- 1) La priorité des travaux est aujourd'hui la réhabilitation du réservoir du château d'eau prévue pour être terminée fin 2021.
- 2) Des diagnostics sur les canalisations d'eau potable doivent être réalisés afin de connaître les matériaux précis utilisés mais aussi leur diamètre et leur état. Cette étape doit permettre de connaître la capacité d'adapter ces canalisations à la mise en œuvre d'un surpresseur pour délivrer l'eau à une pression suffisante.
- 3) Changement des canalisations nuisibles ou insuffisantes suivants les analyses effectuées préalablement.
- 4) Installation d'un surpresseur permettant l'adduction avec une pression suffisante de l'ensemble des constructions raccordées au réseau public de la commune.

Plusieurs années de travaux seront nécessaires pour la mise à niveau du réseau, celle-ci est prévue pour 2025.

*Sources : ARTELIA – Diagnostic et élaboration d'un schéma directeur d'alimentation en eau potable décembre 2016
Relevé de décision de la réunion du 16/10/2019 Mairie/CAPF - Mairie*

Dans cette attente, les constructions dans le village doivent être limitées pour ne pas augmenter les dysfonctionnements. Les articles suivants peuvent être invoqués, tant que les travaux ne sont pas réalisés ou au moins programmés surement, pour refuser une demande d'autorisation d'urbanisme.

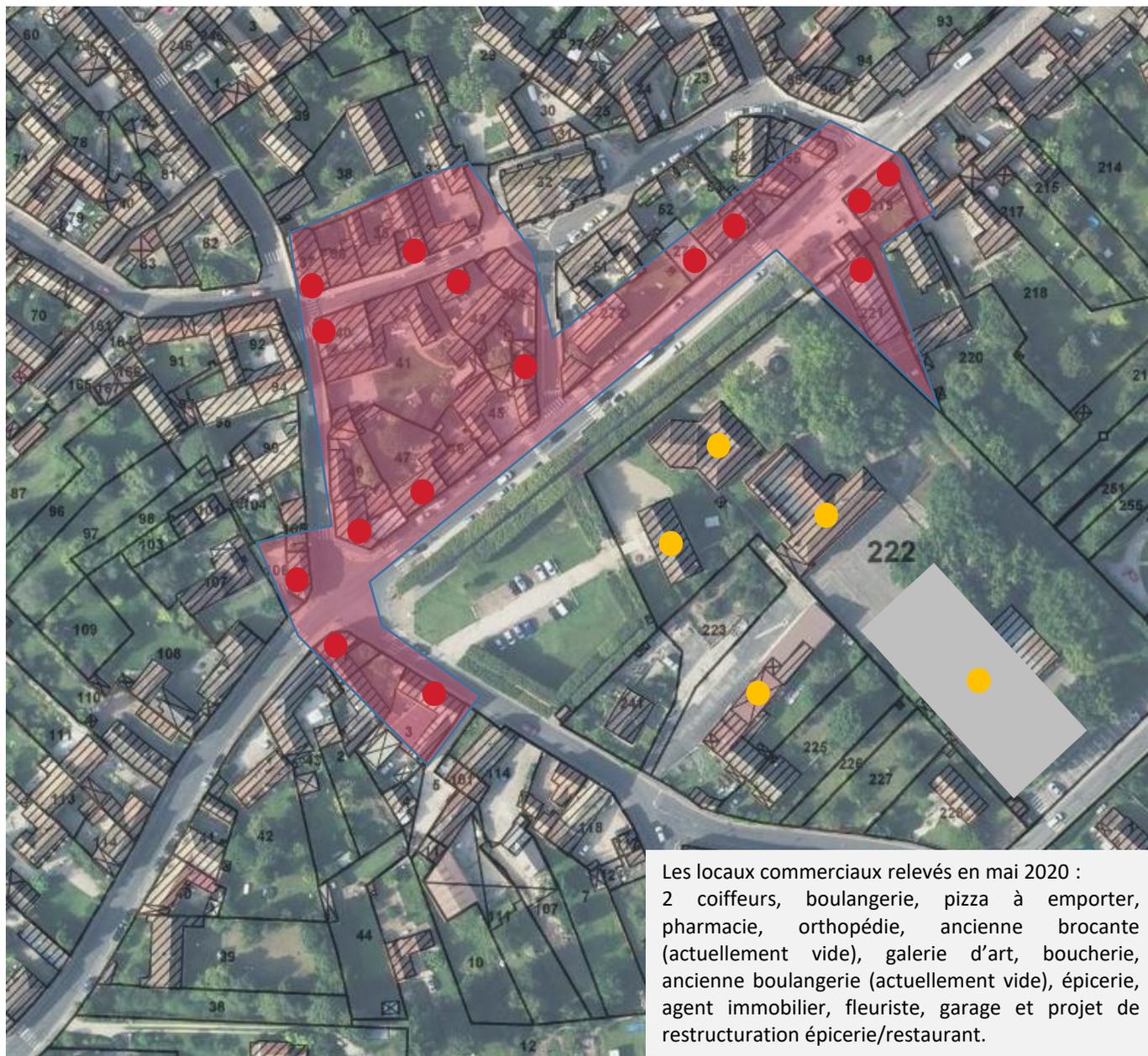
L'article L111-11 du code de l'urbanisme indique :

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

L'article R111-2 du code de l'urbanisme indique :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

La protection des locaux commerciaux et artisanaux



Les locaux commerciaux relevés en mai 2020 :
 2 coiffeurs, boulangerie, pizza à emporter,
 pharmacie, orthopédie, ancienne brocante
 (actuellement vide), galerie d'art, boucherie,
 ancienne boulangerie (actuellement vide), épicerie,
 agent immobilier, fleuriste, garage et projet de
 restructuration épicerie/restaurant.

Le centre du village accueille plusieurs commerces et un marché le vendredi matin qui participent à la qualité de vie des Perthois, proches des équipements structurants comme la mairie et les écoles et situés dans un périmètre restreint ils sont facilement accessibles par des parcours piétons, des zones de rencontre (vitesse limitée à 20 km/h et priorité aux piétons) ont été aménagées. Le centre village est également desservi par les transports en commun.

L'offre de stationnement pour les automobiles (66 places dans le centre), dont une partie manque de visibilité, permet de garer sa voiture et de profiter de cette concentration. On note également du stationnement cycles à proximité de la boulangerie. Il convient de protéger cette agrégation de locaux commerciaux et d'inciter à ce qu'elle soit renforcée pour en améliorer l'attractivité.

Pour cela la commune a récemment cédé un bâtiment qui lui appartenait afin que l'épicerie existante puisse s'y déployer et que soit relocaliser un restaurant à l'angle des rues de Melun (RD372) et du docteur Siffre (RD50). L'emplacement pour le restaurant visible depuis les axes routiers est propice au développement de cette activité, de plus situé plein sud le déploiement d'une terrasse pourrait renforcer son attractivité, à cette fin l'aménagement des espaces piétons autour de ce carrefour devrait être réétudié avec pour objectif supplémentaire de renforcer la sécurité à cette endroit. Au croisement de deux départementales il conviendra d'étudier cela avec le gestionnaire de la voirie.

- Locaux commerciaux et/ou artisanaux
- Equipements publics



Adapter les Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP)

Le PLU de Perthes contient 4 OAP :

3.1 Les Mariniers qui déjà fait l'objet de la modification de 2017

3.2 Le cœur d'îlot, elle couvre la zone 2AU et des espaces en Ua et Ub, la municipalité ne souhaite pas apporter de modification pour l'instant.

3.3 Le cœur du village, elle couvre la zone Uf, la zone Ue et une partie de la zone Ub. Suite à l'étude de l'atelier 15 « Réalisation d'une étude d'aménagement urbain - Carnet de prescriptions architecturales et paysagères – Septembre 2017 » sur le centre village et suite à la reconstruction de l'école maternelle ses objectifs sont à mettre à jour.

3.4 Le parc d'activités artisanales. Elle couvre la zone AUX. Il est également souhaité « avoir une réflexion sur le devenir de la zone AUx et notamment ajuster les délais et les modalités de son ouverture à l'urbanisation ». La zone d'activités n'a pas trouvé à ce jour depuis l'approbation du PLU de développeur, aussi dans l'attente d'une procédure qui permettra de la supprimer, celle-ci sera versée en 2AUx, ce qui permettra dans un premier temps de repousser son urbanisation. Dans ce cas l'OAP peut être supprimée.



II. PROJET DE MODIFICATION



LISTE DES 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	- Classement de la zone AUx et 2AUx et suppression de l'OAP n°4	Règlement graphique, Règlement écrit	AUx	Totalité
3	- Instauration d'un périmètre de protection de la diversité commerciale au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme et inscription des prescriptions s'y appliquant	Règlement graphique, Règlement écrit	UA	2, 10
4	- Ajustement des Emplacements Réservés	Règlement graphique	-	-
5	- Ajustement de la délimitation de la zone UF	Règlement graphique	UF et UB	-
6	- Ajustement de la délimitation de la zone UE	Règlement graphique	UE, UB, UB1	-
7	- Suppression de la zone Ae	Règlement graphique, règlement écrit	Ae, Aa	Totalité
8	- Agrandissement d'un EBC	Règlement graphique	Ub1	-
9	-Protection au titre de l'article R.151-34 des zones humides à sol hydromorphe et classement en zone Nzh et Azh des zones humides réglementaires inventoriées par le Syndicat mixte des bassins versants de la rivière Ecole, du ru de la Mare-aux-Evées et de leurs Affluents, dans le cadre du SAGE de la Nappe de Beauce, et inscription des prescriptions s'y appliquant	Règlement graphique, règlement écrit.	Nzh	Totalité
10	- Adaptation des orientations de l'OAP n°3.3. « Le cœur du village » et du règlement de la zone UF (habitation et commerce autorisés sous condition).	OAP – Règlement écrit	UF, UB, UE	1,2,12
11	Réduction de la hauteur maximale des constructions en zone UA	Règlement écrit	UA	10
12	Instauration d'une surface minimum de pleine terre pour les constructions en zones urbaines	Règlement écrit	Totalité	13
13	Interdiction des exhaussements de terrain dans l'ensemble des zones	Règlement écrit	Totalité	1
14	Précision relative aux destinations autorisées sous condition dans la zone agricole :	Règlement écrit	A	2
15	Ajustement des règles de stationnement	Règlement écrit	UA, UB, UC, UD, UE, UF, UX	12
16	Ajustement des règles d'emprise au sol, et d'implantation des constructions dans les zones urbaines afin de préserver la morphologie du bâti existant	Règlement écrit	UB, UD	6 (UB), 7, 9
17	Actualisation du lexique	Règlement écrit		
18	Précisions apportées aux règles relatives à l'aspect extérieur des constructions	Règlement écrit	UA, UB, UC, UD	11
19	Instauration de prescriptions s'appliquant dans les secteurs de protection et de développement de la diversité commerciale	Règlement écrit	UA	2, 10
20	Ajustement des règles relatives à la desserte par les réseaux et mettre à jour les annexes du PLU correspondant aux notices eau potable et assainissement afin de se conformer aux réalités de la capacité des réseaux et des dispositions réglementaires en vigueur.	Règlement écrit, Annexes	Totalité	4
21	Précisions de règles	Règlement écrit	-	-
22	Ajout des annexes I, II et III	Annexes du règlement écrit	-	-

La liste détaillée des modifications apportées au règlement écrit est présentée p.27

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

- 1. Conversion au format CNIG 2017 :

Document existant



I. 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.

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

- Bâti protégés (L.151-19)
- Mare, mouillère (localisation approximative) (L.151-23)
- Murs protégés (L.151-19)
- ▨ Éléments naturels ou végétaux (L.151-23)

Prescriptions

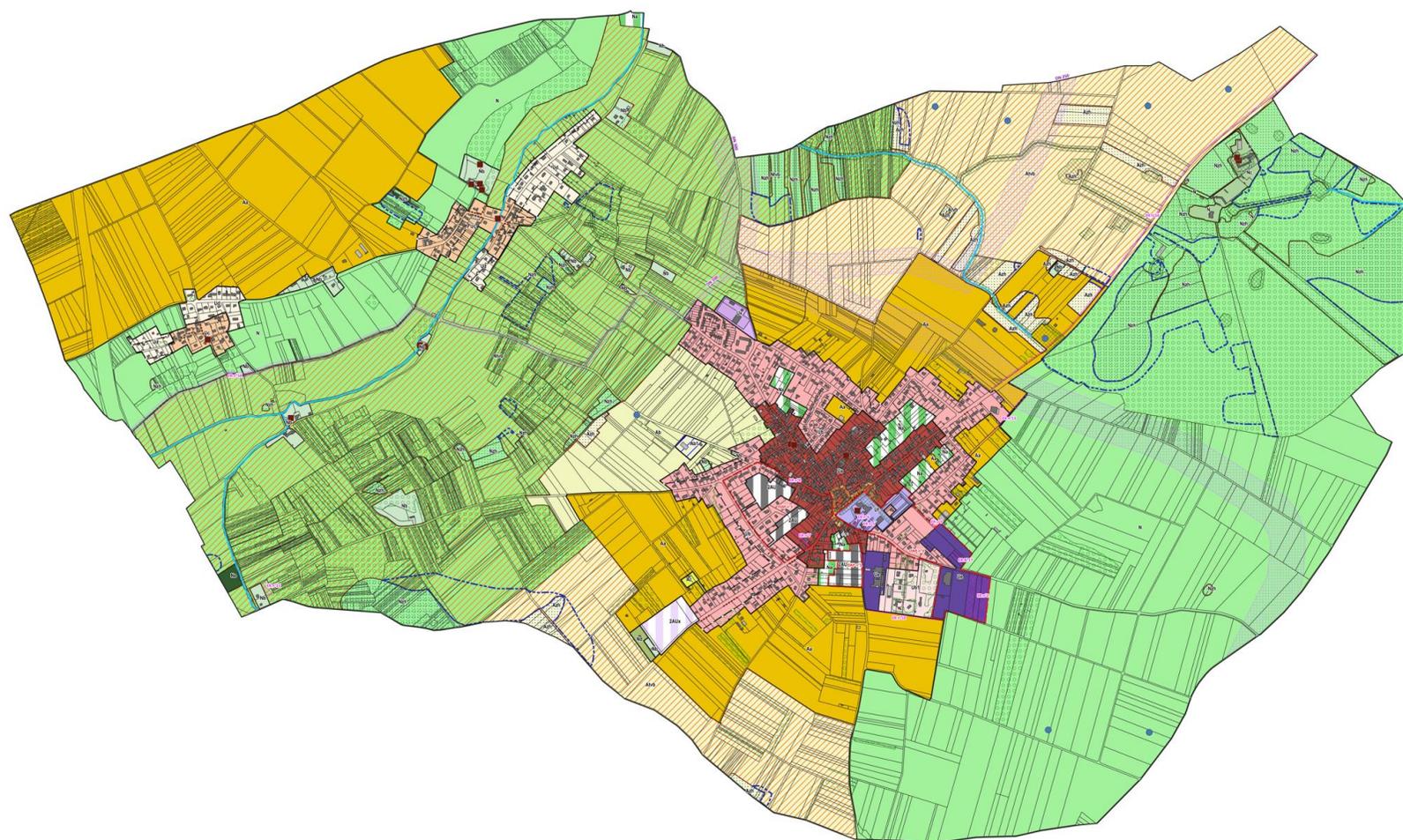
- ▨ Espace boisé classé
- ▨ Périmètre de protection des canalisations de gaz
- ▨ Emplacement réservé
- ▨ Zone humide potentielle ou à sol hydromorphe
- ▨ Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- ▨ Secteur de protection et de développement de la diversité commerciale
- ▨ Périmètre d'implantation des constructions
- Bandes de constructibilité

Zonage

- Ua
- Ub
- Ub1
- Uc
- Ud
- Ue
- Uf
- Ux
- 2AUX
- 2AU
- Aa
- Ab
- Ab1
- Ac
- Atvb
- Azh
- N
- Na
- Nb
- Nc
- Ne
- Nd
- Ntvb
- Nzh

Informations

- Cours d'eau



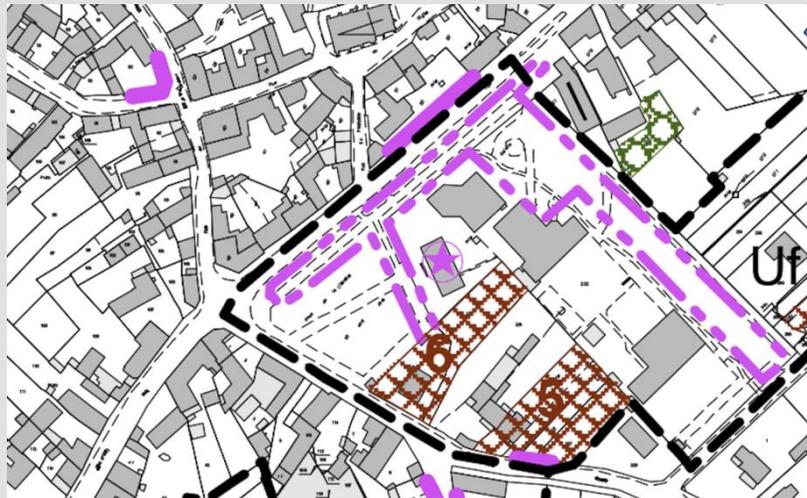
I. 1. MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (DOCUMENT GRAPHIQUE DE ZONAGE)

2. Classement de la zone AUx et 2AUx et suppression de l'OAP n°4

Document existant	Modification proposée	Justification - explications
 <p>Document existant : Plan de zonage montrant des zones Aa, AUx, Nd, Nb, Ac et Atvb.</p>	 <p>Modification proposée : Plan de zonage montrant la zone AUx transformée en 2AUx.</p>	<p>Les enjeux économiques, paysagers et environnementaux propres à ce secteur nécessitent qu'une réflexion plus approfondie soit menée, par conséquent de repousser son ouverture à l'urbanisation. C'est pourquoi ce secteur est versé en zone 2AUx : son ouverture à l'urbanisation impliquera une évolution du document d'urbanisme.</p> <p>L'OAP n°3.4 encadrant le développement du parc d'activités artisanales est supprimée. En effet le passage de la zone AUX en zone 2AU n'impose pas la présence d'une OAP sur ce secteur. L'éventuelle modification du PLU qui sera nécessaire pour réouvrir à l'urbanisation cette zone permettra d'instaurer un nouveau règlement et une nouvelle OAP.</p>

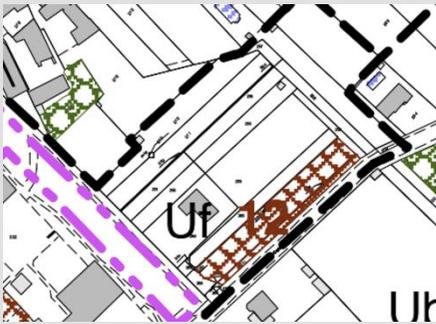
I. 1. MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (DOCUMENT GRAPHIQUE DE ZONAGE)

3. Instauration d'un périmètre de protection de la diversité commerciale au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme

Document existant	Modification proposée	Justification - explications
	 <p data-bbox="936 1200 1487 1251">  Secteur de protection et de développement de la diversité commerciale </p>	<p data-bbox="1666 689 2024 906"> Lorsque le règlement inscrit des règles destinées à protéger et développer la diversité commerciale en application de l'article L.151-16, les secteurs concernés doivent être repérés sur le document graphique. </p>

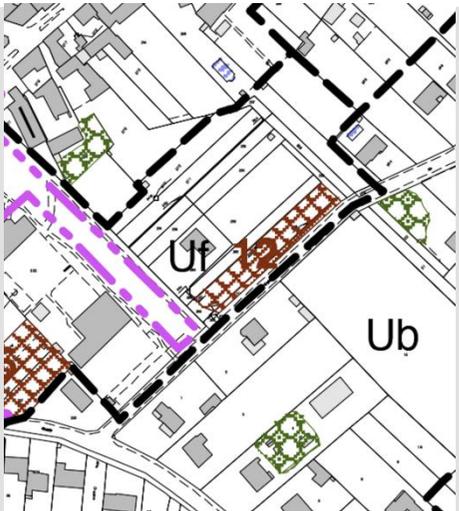
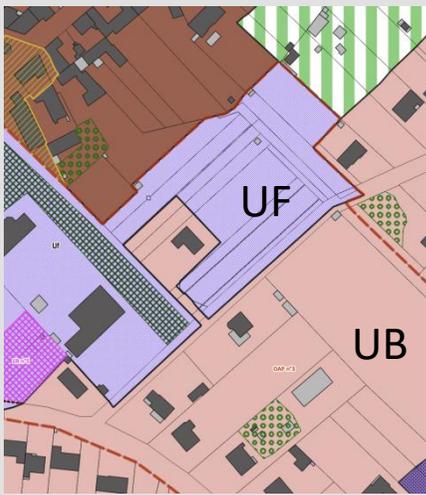
I. 1. MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (DOCUMENT GRAPHIQUE DE ZONAGE)

4. Ajustement des Emplacements réservés

Document existant	Modification proposée	Justification - explications
<p><u>Suppression de l'ER n°12 :</u></p> 		<p>L'ER n°12 destiné à l'aménagement d'un parking est supprimé. En effet les besoins en stationnement ne sont plus les mêmes, le nouveau parking sur la place de la mairie et celui aménagé au sud de la nouvelle école répondent aux besoins identifiés.</p>
<p><u>Suppression de l'ER n°14 :</u></p> 		<p>L'ER n°14 destiné à accueillir les bâtiments techniques municipaux est supprimé. EN effet, il est finalement prévu de les aménager dans un hanger récemment construit à proximité du château d'eau.</p>

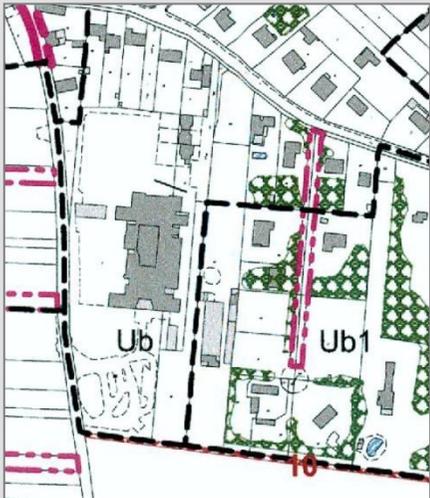
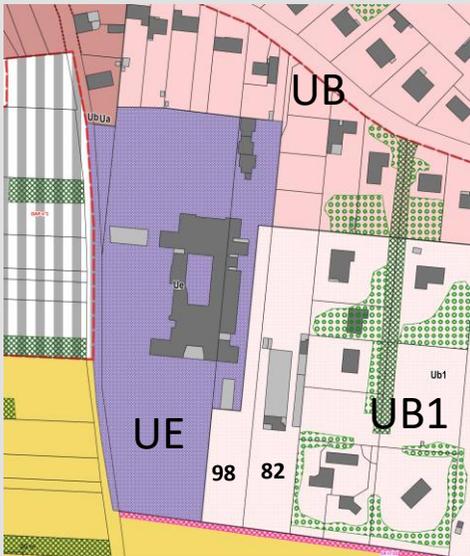
I. 1. MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (DOCUMENT GRAPHIQUE DE ZONAGE)

5. Ajustement de la délimitation de la zone UF

Document existant	Photo aérienne	Modification proposée	Justification - explications
	 <div data-bbox="571 933 1146 1029"> <p> Localisation du projet d'hébergement Séniors</p> <p> Habitation existante conservée</p> </div>		<p>Actuellement le PLU autorise dans l'OAP du logement et des équipements mais le règlement de la zone Uf n'autorise que les habitations à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.</p> <p>L'orientation d'aménagement N°3.3. « Le cœur du village » présente d'ores et déjà les orientations d'aménagement principales de la zone Uf replacées dans le contexte du centre bourg élargi. Et prévoit l'aménagement d'un hébergement réservé aux Séniors à l'est de la zone UF.</p> <p>Cependant, il convient de tenir compte de la maison d'habitation existante et de permettre de son évolution. Ainsi, les parcelles constituant son unité foncière sont versées en zone UB.</p>

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

6. Ajustement de la délimitation de la zone UE

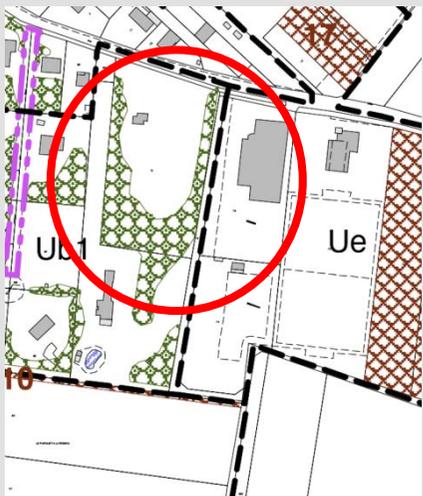
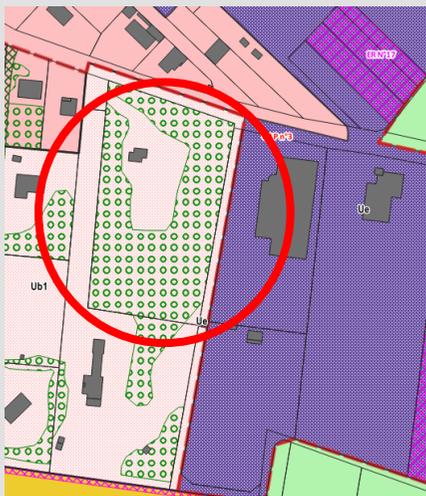
Document existant	Modification proposée	Justification - explications
<p><u>Versement du collège en zone UE :</u></p> 		<p>La zone Ue du PLU de Perthes recouvre les emprises des équipements publics existants et des terrains voués à l'implantation d'équipements collectifs. Elle est adaptée au site du collège.</p> <p>La parcelle 98, précédemment en Ub, est versée en Ub1, pour une meilleure cohérence du zonage à l'échelle de l'unité foncière qu'elle forme avec la parcelle 82.</p>

7. Suppression de la zone Ae

Document existant	Modification proposée	Justification - explications
		<p>La zone Ae est supprimée, compte-tenu de la modification de la destination et de la localisation de l'ER n°14. L'emprise est versée en zone Aa.</p>

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

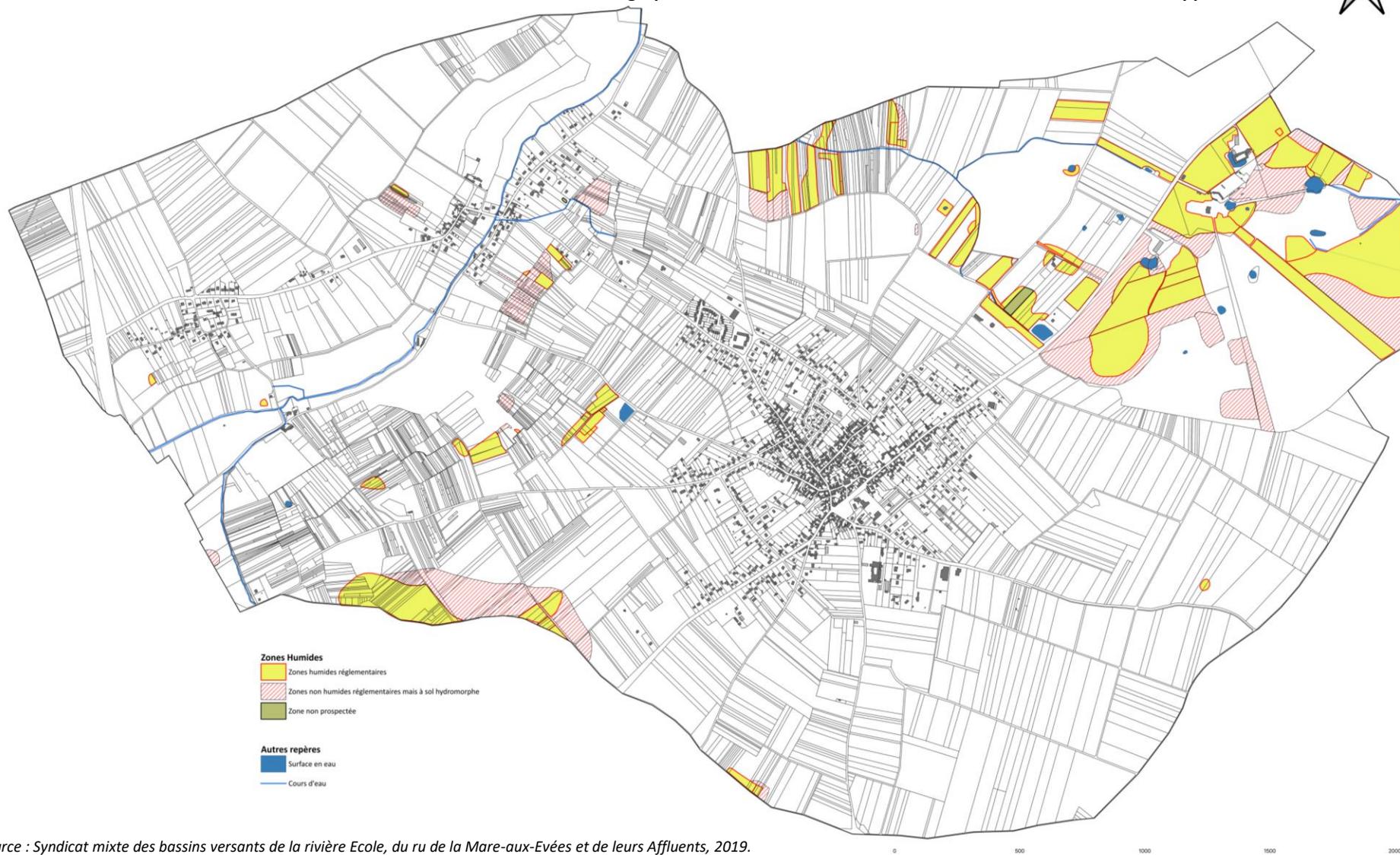
8. Agrandissement d'un EBC (Parcelle AE0071)

Document existant	Photo aérienne	Modification proposée	Justification - explications
			<p>L'EBC est agrandi en cohérence avec l'occupation réelle du terrain.</p>

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

- 9. Protection au titre de l'article R.151-34 des zones humides à sol hydromorphe et classement en zone Nzh et Azh des zones humides réglementaires inventoriées par le Syndicat mixte des bassins versants de la rivière Ecole, du ru de la Mare-aux-Evées et de leurs Affluents, dans le cadre du SAGE de la Nappe de Beauce.

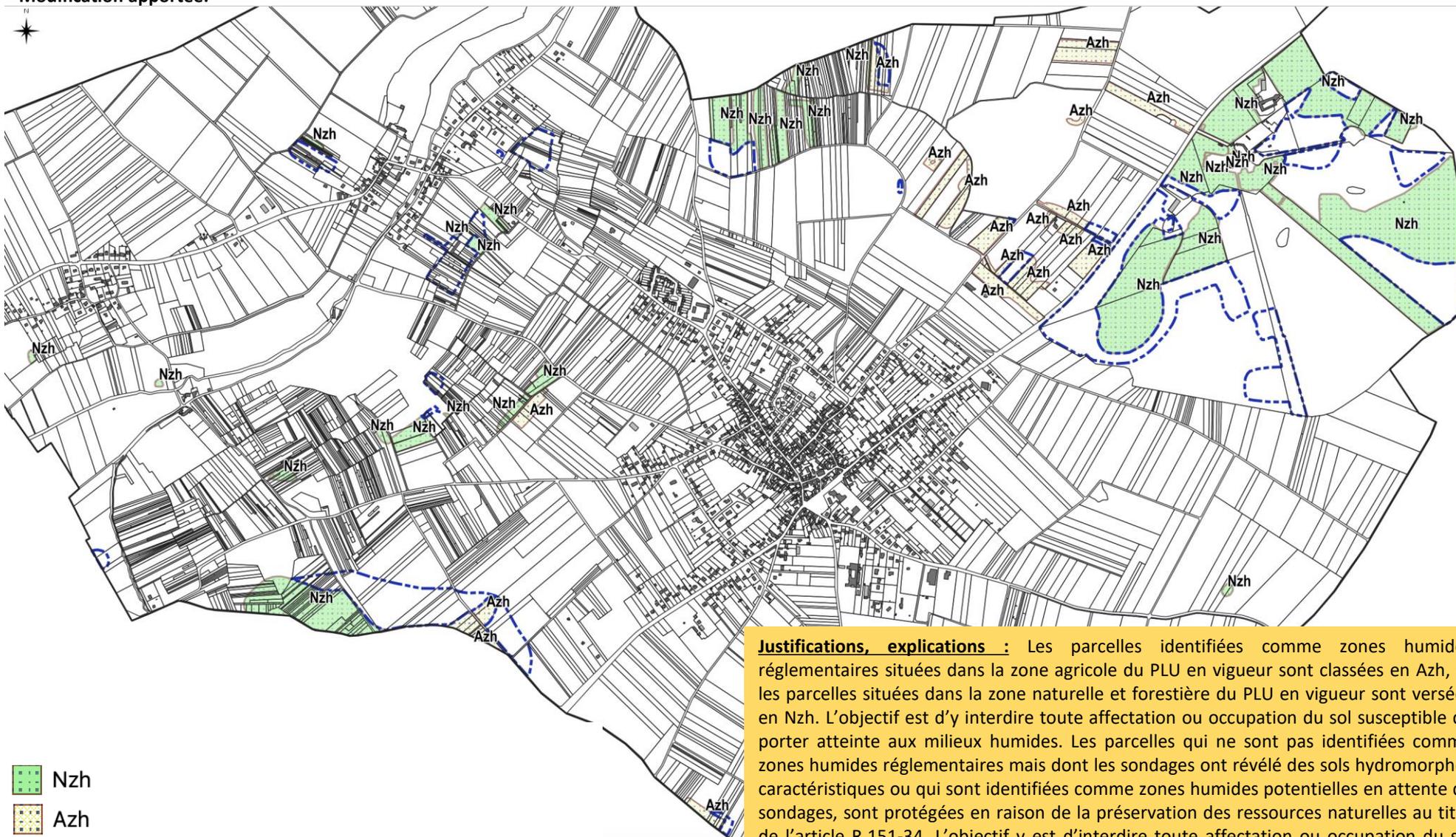
Cartographie des zones Humides inventoriées dans le cadre du SAGE Nappe de Beauce



Source : Syndicat mixte des bassins versants de la rivière Ecole, du ru de la Mare-aux-Evées et de leurs Affluents, 2019.

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

Modification apportée:



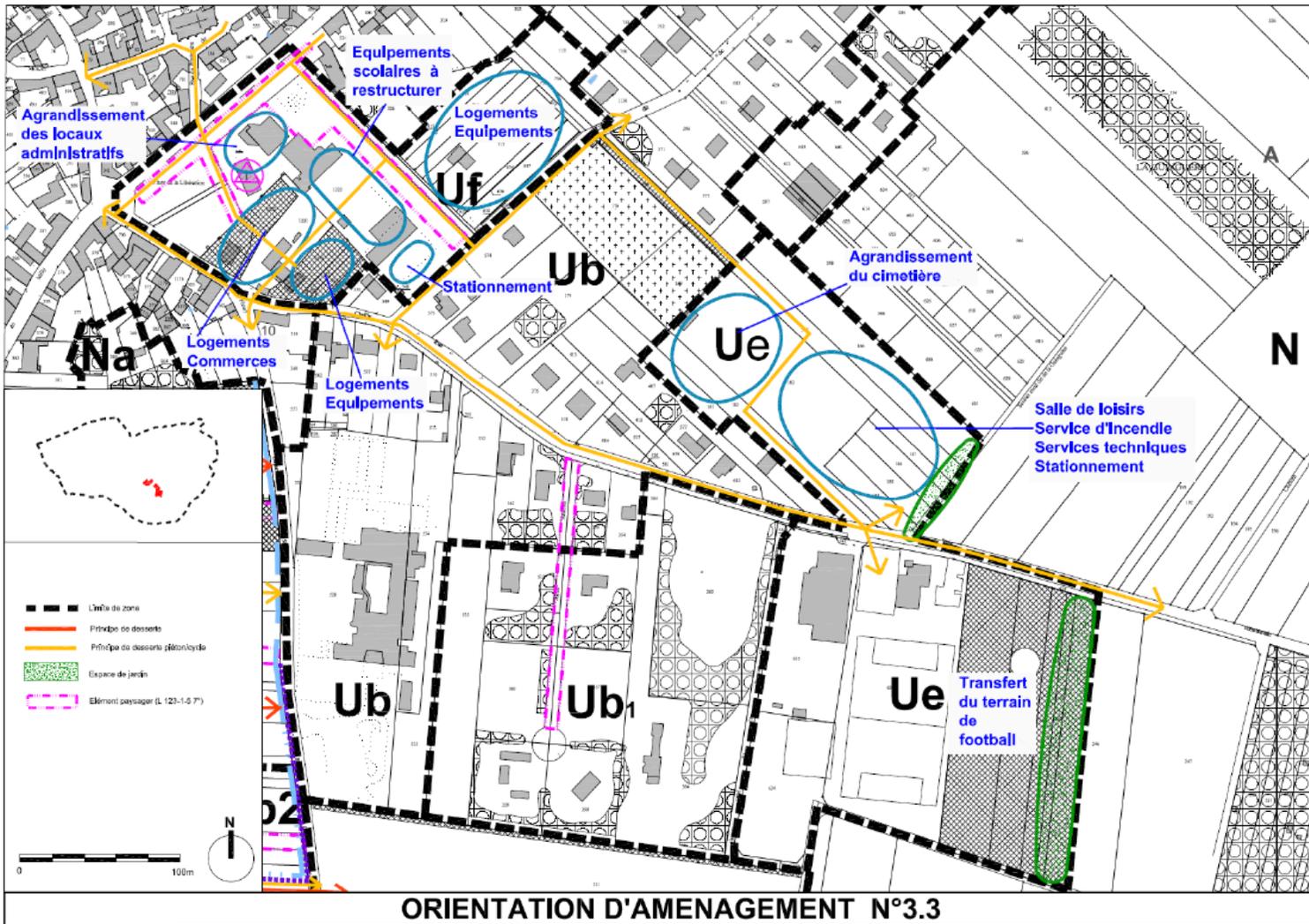
-  Nzh
-  Azh
-  Zone humide potentielle ou à sol hydromorphe

Justifications, explications : Les parcelles identifiées comme zones humides réglementaires situées dans la zone agricole du PLU en vigueur sont classées en Azh, et les parcelles situées dans la zone naturelle et forestière du PLU en vigueur sont versées en Nzh. L'objectif est d'y interdire toute affectation ou occupation du sol susceptible de porter atteinte aux milieux humides. Les parcelles qui ne sont pas identifiées comme zones humides réglementaires mais dont les sondages ont révélé des sols hydromorphes caractéristiques ou qui sont identifiées comme zones humides potentielles en attente de sondages, sont protégées en raison de la préservation des ressources naturelles au titre de l'article R.151-34. L'objectif y est d'interdire toute affectation ou occupation du sol susceptibles de porter atteinte aux sols hydromorphes, aux milieux humides limitrophes, et à leur alimentation en eau.

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

10. Adaptation des orientations de l'OAP n°3.3 Le coeur du village

Document existant



Document graphique de l'OAP N°3.3 du PLU en vigueur

Les principales orientations de l'OAP :

Les éléments de programme

- Les équipements publics : relocalisation, agrandissement, restructuration
- Création de logements, services et commerces

Les principes de desserte et les espaces publics

- Privilégier les circulations douces et PMR
- Création d'un réseau de circulations douces au travers des îlots de la mairie et du cimetière pour desservir les équipements,
- Circulation automobile au travers de l'îlot uniquement pour les livraisons, accès pompiers, voiries techniques nécessaires,
- Aménagement de l'espace public rue de l'église, rue du presbytère
- Poursuite de l'amélioration des traversées de la RD372 au droit de la place et du mail,
- Création de places de stationnement et restructuration du parking existant rue de la Guinguère,

Les franges urbaines

- Création de bandes boisées en entrée du bourg depuis Chailly en Bière pour insérer les bâtiments nouveaux et existants dans le paysage ouvert de la plaine et structurer l'aménagement des terrains.

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

Justifications, explications :

L'étude Atelier 15 portant sur le centre du village préconisait de :

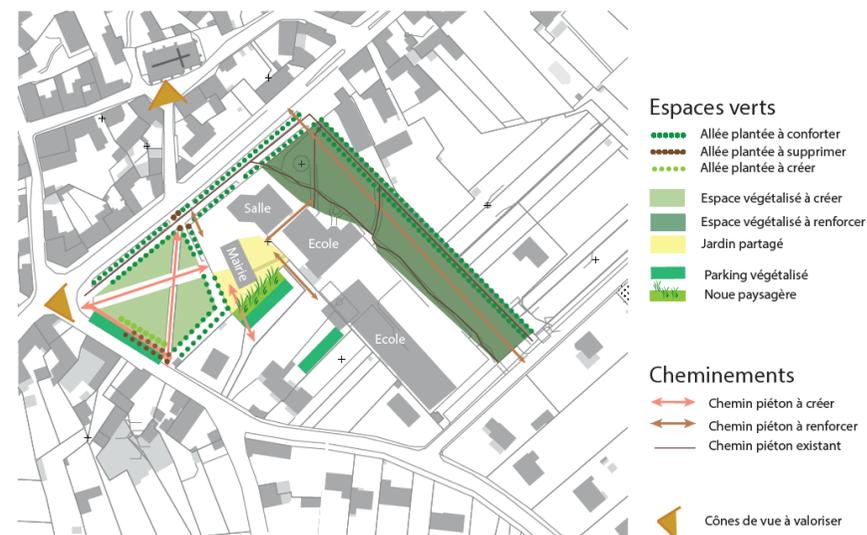
- Favoriser les cônes de vue et la perméabilité des espaces
- Rendre lisible l'offre de stationnement automobile
- Valoriser les éléments constitutifs du paysage les mails publics, l'esplanade engazonnée de la mairie



Depuis la réalisation de cette étude en 2017, des évolutions ont eu lieu :

Le bâtiment communal à rénover en médiathèque ou espace de coworking va finalement accueillir l'épicerie/restaurant, un parking a été aménagé sur la place, la résidence senior n'est plus d'actualité, par contre une construction réservée aux Séniors (foyer logement, résidence autonomie, ou Maison d'Accueil Rural pour Personnes Agées...) pour un minimum de 15 hébergements et un maximum de 24 hébergements est envisagée sur le terrain chemin de la Guinguère .

Les orientations de l'OAP ont donc été ajustées en tenant compte de ces évolutions programmatiques et des aménagements réalisés depuis 2013.



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

Document modifié

Orientations d'aménagement

Les éléments de programme :

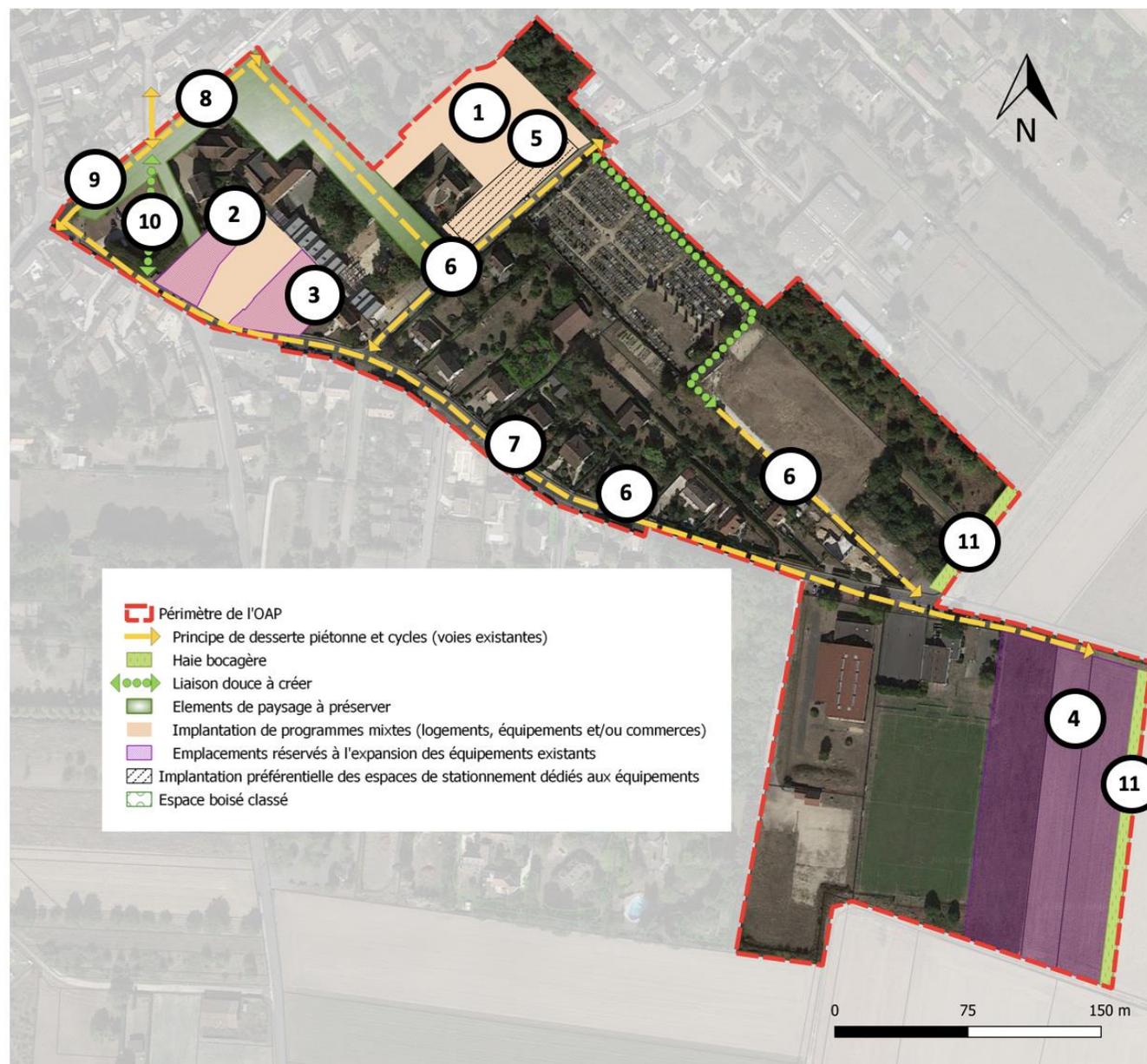
- 1 Aménagement d'une construction réservée aux Séniors de type foyer logement, résidence autonomie, ou Maison d'Accueil Rural pour les Personnes Agées (MARPA).
- 2 Aménagement de logements collectifs et de commerces en rez-de-chaussée orientés vers l'espace public majeur (la place). L'épannelage ne dépassera pas le R+1+C en conservant la mairie comme bâtiment le plus élevé donnant sur la place.
- 3 Aménagement d'un programme mixte de logements et d'équipements. L'épannelage ne dépassera pas le R+1+C.
- 4 Développement du Dojo existant par extension ou construction nouvelle.

Le principe de desserte et les espaces publics:

- 5 Prévoir des places de stationnement mutualisées pour les usagers du cimetière et de la MARPA
- 6 Création d'un réseau de circulations douces au travers des îlots de la mairie et du cimetière pour desservir les équipements
- 7 Aménagement des trottoirs pour les personnes à mobilité réduite.
- 8 Poursuite de l'amélioration des traversées de la RD372 au droit de la place et du Mail : les travaux à la charge de l'aménageur en rives et sur la RD devront faire l'objet d'une concertation préalable avec le gestionnaire de voirie.
- 9 Maintien des places de stationnement rue de Melun
- 10 Création d'un cheminement piéton reliant le parking sur la place à l'angle sud de la place.

Les franges urbaines :

- 11 Création de bandes boisées en entrée du bourg depuis Chailly-en-Bière pour insérer les bâtiments nouveaux ou existants dans le paysage ouvert de la plaine et structurer l'aménagement des terrains.





II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

N°	Objet de la modification	Zones concernées	Articles concernés
11	Réduction de la hauteur maximale des constructions en zone UA	UA	10
12	Instauration d'une surface minimum de pleine terre pour les constructions en zones urbaines	Totalité	13
13	Interdiction des exhaussements de terrain dans l'ensemble des zones	Totalité	1
14	Précision relative aux destinations autorisées sous condition dans la zone agricole	A	2
15	Ajustement des règles de stationnement	UA, UB, UC, UD, UE, UF, UX	12
16	Ajustement des règles d'emprise au sol, et d'implantation des constructions dans les zones UB et UD afin de préserver la morphologie du bâti existant : cf p.30 et p.31	UB, UD	6 (UB), 7, 9
17	Actualisation du lexique : cf p.31		
18	Précisions apportées aux règles relatives à l'aspect extérieur des constructions : cf p.31	UA, UB, UC, UD	11
19	Instauration des prescriptions s'appliquant dans les secteurs de protection et de développement de la diversité commerciale : cf explications p.32	UA	2, 10
20	Ajustement des règles relatives à la desserte par les réseaux et mettre à jour les annexes du PLU correspondant aux notices eau potable et assainissement afin de se conformer aux réalités de la capacité des réseaux et des dispositions réglementaires en vigueur.	Totalité	4
21	Précisions de règles	-	-
22	Ajout des annexes I, II et III	-	-
23	Remplacement du règlement de la zone AUX par celui de la zone 2AUX : aucune occupation du sol n'est autorisée.	AUX	Totalité
24	Instauration des règlements des zones Azh et Nzh et des prescriptions s'appliquant aux secteurs identifiés au règlement graphique comme « Zones humides potentielles ou à sol hydromorphe », interdisant toute affectation ou occupation du sol susceptible de porter atteinte aux milieux humides	Aa, Atvb, Azh, N, Ntvb, Nzh	1 (Aa, Atvb, N, Ntvb) Totalité (Azh et Nzh)
25	Suppression de la zone AE	Ae	Totalité
26	Ajustement de la description du « Caractère de la zone » et du règlement de la zone UF : habitation et commerces autorisés sous condition	UF	1, 2, 12
27	Ajustement des occupations du sol autorisées en zone Ntvb : interdiction de la sous-destination « exploitation forestière »	Ntvb	1 et 2
28	Clarification des règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone UE	UE	7
29	Augmentation de la bande d'inconstructibilité de part et d'autre des berges des cours d'eau de 6 mètres à 20 mètres	Uc, Ud, Aa, Atvb, Azh, Na, Nb, Ne, Ntvb, Nzh	6, 7, 13

Code couleur des modifications du règlement écrit

Noir : texte non-modifié

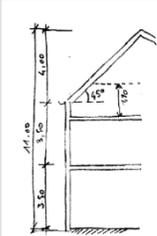
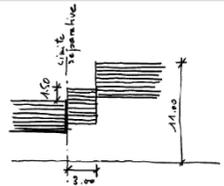
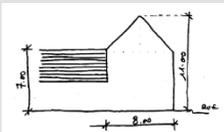
Rouge : texte supprimé

Vert : texte ajouté ou modifié

Orange : justification

II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

11. Réduction de la hauteur maximale des constructions en zone UA

Document existant	Document modifié	Justification - explications
<p>Dans la zone UA Article 10 :</p> <p>La hauteur des constructions est limitée à 11 m.</p>	<p>Dans la zone UA Article 10 : <i>Est remplacé par :</i></p> <p>La hauteur des constructions est limitée à 11 m au faîtage et à 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.</p>  <p>La hauteur des constructions est limitée à 9 m au faîtage et à 5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère, au-delà d'une profondeur de 30 m mesurée à partir de l'alignement.</p> <p>Cependant, Dans le cas d'une construction nouvelle implantée en limite séparative sa hauteur sera limitée de la façon suivante : Soit, il existe une construction implantée sur la même limite séparative, la hauteur de la nouvelle construction peut au maximum être supérieure de 1,50 m à la hauteur de la construction existante sur une épaisseur de 3 m minimum, sans toutefois dépasser 11 m au faîtage et 7 m à l'égout du toit.</p>  <p>Soit, en l'absence de construction implantée en limite séparative et au-delà d'une profondeur de 8 m mesurée à partir de l'alignement, la hauteur au faîtage de la construction implantée en limite séparative est limitée à 7 m.</p> 	<p>L'article 10 de la zone UA autorise une hauteur maximum des constructions de 11 mètres. Cette hauteur correspond à un RDC + 1 étage + combles aménagés, ce qui est courant dans la zone UA. Cette hauteur permet l'aménagement d'un rez-de-chaussée commercial d'une hauteur de 3.50 m. Il est proposé d'inscrire une règle de hauteur maximum à l'égout (7m) et au faîtage (11m) pour éviter une construction avec toiture terrasse de 11 m de haut dont le volume ne serait pas à l'échelle des constructions du village. 7 m à l'égout offre la possibilité d'un rez-de-chaussée commercial d'une hauteur de 3.50 m, d'un étage de hauteur courante et également d'un mur d'encuvement permettant d'aménager des combles confortables. Il est proposé pour éviter l'édification d'un bâtiment sur rue beaucoup plus haut que son voisin par exemple un R+1+combles aménagés à côté d'un rez-de-chaussée d'inscrire une règle permettant de gérer la transition avec le voisinage par un volume de transition, en cas d'implantation sur la limite séparative.</p> <p>Il est proposé qu'en cas d'implantation sur la limite séparative, de limiter le linéaire de la construction possédant une hauteur à 11 mètres sur la limite.</p> <p>Il est proposé de limiter la hauteur à 9 m au faîtage pour les constructions nouvelles implantées en recul de plus de 30 m de la voie de desserte, afin d'éviter des volumes trop importants en cœur d'îlot. La profondeur de 30 m correspond à la profondeur moyenne de l'espace bâti le long des voies en zone UA.</p>

II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

12. Instauration d'une surface minimum de pleine terre pour les constructions en zones urbaines

Document existant	Document modifié	Justification explications
<p><u>Dans la zone UA</u> Article 13 :</p> <p><u>Dans la zone UB</u> Article 13 :</p> <p><u>Dans les zones UC et UD</u> Article 13 :</p> <p>Au moins 40 % de la superficie de l'unité foncière sera aménagée en espaces verts de plaine terre (sol non imperméabilisé).</p>	<p><u>Dans la zone UA</u> Article 13: <i>Est ajouté :</i> Au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière sera aménagée en espaces verts de pleine terre.</p> <p><u>Dans la zone UB</u> Article 13 : <i>Est ajouté :</i> Dans la zone Ub : Au moins 40 % de la superficie de l'unité foncière sera aménagée en espaces verts de pleine terre. Dans la zone Ub1 : Au moins 70 % de la superficie de l'unité foncière sera aménagée en espaces verts de pleine terre.</p> <p><u>Dans les zones UC et UD</u> Article 13: <i>Est remplacé par :</i> Au moins 50 % de la superficie de l'unité foncière sera aménagée en espaces verts de pleine terre.</p>	<p>Ces ratios tiennent compte de l'impératif de favoriser la biodiversité dans l'espace urbanisé (suivant sa morphologie bâtie) et de limiter l'imperméabilisation des sols pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Ils sont en accord avec les emprises maximales autorisées pour les constructions.</p>

13. Interdiction de affouillements et exhaussement dans l'ensemble des zones

Document existant	Document modifié	Justification explications
<p><u>Dans les zones urbaines et à urbaniser</u> Article 1: Sont interdits :</p> <p><u>Dans les zones N, Na, Nb, Nc, Nd, Ne</u> Article 2: Sont autorisés sous condition : Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.</p>	<p><u>Dans les zones urbaines et à urbaniser</u> Article 1: <i>Est ajouté :</i> Sont interdits : Les affouillements et exhaussements de sol.</p> <p><u>Dans les zones N, Na, Nb, Nc, Nd, Ne</u> <i>Mention supprimée:</i></p>	<p>L'objectif est d'éviter des remaniements des sols et de la topographie impactant le paysage.</p>



II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

14. Précision relative aux destinations autorisées sous condition dans la zone agricole

Document existant	Document modifié	Justification - explications
<p>Dans la zone A Article 2: Sont autorisés sous condition :</p> <p>Dans la zone Aa: Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole à condition que les constructions s'implantent à proximité du bâti existant. Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole et à condition qu'elles se situent en continuité des bâtiments principaux d'exploitation et qu'elles utilisent un accès routier commun avec ceux-ci.</p>	<p>Dans la zone A Article 2: Sont autorisés sous condition :</p> <p>Dans la zone Aa : Est remplacé par : Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole à condition que les constructions s'implantent à proximité du bâti existant. Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole et à condition qu'elles soient intégrées à un bâtiment principal d'exploitation et qu'elles utilisent un accès routier commun avec ceux-ci.</p>	<p>L'objectif de cette clarification est d'éviter les constructions isolées de logement nécessaire à l'activité agricole et de s'assurer que le logement reste un logement pour un exploitant agricole.</p>

15. Ajustement des règles de stationnement :

Document existant	Document modifié	Justification - explications
<p>Dans l'ensemble des zones urbaines Article 12: [...] Les places de stationnement automobile doivent respecter les dimensions minimales suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - longueur de la place : 5,50 mètres - largeur de la place : 2,50 mètres (3.50 pour une place handicapée) - dégagement : 6 mètres <p>Dans les zones UA, UB, UC, UD Article 12: [...]</p>	<p>Dans l'ensemble des zones urbaines Article 12: Est ajouté : Rappel : Conformément aux dispositions de l'article L.151-31 du Code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.</p> <p>[...] Les places de stationnement automobile doivent respecter les dimensions minimales suivantes, à l'exception des places de stationnement à réaliser pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :</p> <ul style="list-style-type: none"> - longueur de la place : 6 mètres - largeur de la place : 3 mètres (3.50 pour une place handicapée) - dégagement : 6 mètres <p>Dans les zones UA, UB, UC, UD Article 12: Est ajouté : Les places de stationnement commandées ne sont pas prises en compte dans le décompte des emplacements de stationnement du projet. Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.</p>	<p>Perthes étant éloignée de la gare la plus proche, le recours à la voiture est nécessaire pour de nombreux déplacements. Aussi, afin que les véhicules n'envahissent pas l'espace collectif, il convient de garantir que le nombre et les caractéristiques des places de stationnement soit adaptés aux besoins des habitants.</p> <p>L'exception faite pour les équipements d'intérêt collectif tient compte du rôle particulier joué par ces bâtiments et de la souplesse nécessaire des règles d'aménagement en découlant.</p> <p>Par ailleurs, il est rappelé dans le règlement les dispositions de l'article L.151-31 du Code de l'urbanisme, permettant de réduire de 15% les obligations imposées par le PLU lorsque le projet prévoit la mise à disposition de véhicules électriques, ou « propres » en autopartage.</p>

II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

15. Ajustement des règles de stationnement (suite) :

Document existant	Document modifié	Justification explications
<p>Dans les zones UA, UB, UC, UD Article 12: 2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles ... <u>Constructions ou aménagement de constructions existantes à destination d'habitat</u> Il sera créé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction.</p> <p>Dans la zone Uf : <u>Constructions ou aménagement de constructions existantes à destination d'habitat</u> ...</p> <p>Dans les zones UA, UB, UC, UD, UE: Article 12: 2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles ... <u>Constructions ou aménagement de constructions existantes à destination de bureaux et entrepôts :</u> 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher. Concernant les entrepôts, ces espaces de stationnement devront obligatoirement intégrer le stationnement et les espaces de manœuvres des véhicules lourds.</p> <p>Dans la zone UX: Article 12: <u>Construction à destination d'entrepôt :</u> Une surface au moins égale à 10 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement. <u>Construction à destination de commerces, de bureaux :</u> Une surface au moins égale à 60% de la surface de la construction sera affectée au stationnement.</p>	<p>Dans les zones UA, UB, UC, UD Article 12: <i>Est remplacé par :</i> 2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles ... <u>Constructions ou aménagement de constructions existantes à destination d'habitat</u> Il sera créé 2 places de stationnement par logement et 2,5 places dans le cadre d'opérations d'aménagement.</p> <p>Dans la zone Uf : <u>Constructions ou aménagement de constructions existantes à destination d'habitat</u> Il sera créé 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction dans la limite de 2 places par logement et 2,5 places maximum dans le cadre d'une opération d'aménagement.</p> <p>Dans les zones UA, UB, UC, UD, UE: Article 12: <i>Est remplacé par :</i> 2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles ... <u>Constructions ou aménagement de constructions existantes à destination d'entrepôts :</u> 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher. Ces espaces de stationnement devront obligatoirement intégrer le stationnement et les espaces de manœuvres des véhicules lourds.</p> <p><u>Constructions ou aménagement de constructions existantes à destination de bureaux :</u> Il est exigé une place de stationnement maximum pour 55 m² de surface de plancher.</p> <p>Dans la zone UX: Article 12: <i>Est remplacé par</i> <u>Construction à destination d'entrepôt :</u> Une surface au moins égale à 10 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement. <u>Construction à destination de commerces :</u> Une surface au moins égale à 60% de la surface de la construction sera affectée au stationnement. <u>Constructions ou aménagement de constructions existantes à destination de bureaux :</u> Il est exigé une place de stationnement maximum pour 55 m² de surface de plancher.</p>	<p>Mise en conformité des normes de stationnement pour les constructions à destination d'habitat et de bureaux avec le PDUIF, en tenant compte des besoins observés sur le territoire communal.</p> <p>A Perthes, le taux de motorisation des ménages est de 1,7*.</p> <p>La norme plancher qui doit être inscrite au plan local d'urbanisme doit être inférieure ou égale à 1,7 x 1,5 = 2,5 voitures par logement.</p> <p>Il peut donc être demandé 2 places de stationnement minimum pour les logements.</p> <p><i>* En prenant en compte le nombre de ménages avec 1 voiture, celui des ménages avec plusieurs voitures, le nombre moyen de voitures dans les «Bourgs, villages et hameaux» et le nombre de ménages. Soit $314 + (458 * 2,3) / 801 =$</i></p>



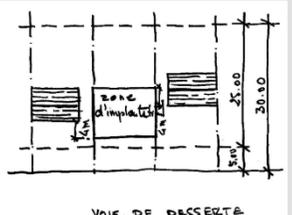
II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

15. Ajustement des règles de stationnement (suite) :

Document existant	Document modifié	Justification explications
<p>Dans les zones urbaines Article 12:</p>	<p>Dans les zones urbaines Article 12: <i>Est ajouté :</i> Le stationnement des vélos <ul style="list-style-type: none"> Le nombre de places créées répondra aux dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Île de France et du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de France et dispositions induites par l'arrêté du 13/07/2016, modifié par arrêté du 03/02/2017 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation » figurant en annexe du présent règlement. <p>Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables : Les articles R111-14-2, R111-14-3, R111-14-3-1, R111-14-3-2 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.</p> <ul style="list-style-type: none"> Dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Dans les bâtiments neufs à usage de bureau, 10 % au moins des places réalisées, avec un minimum d'une place doivent être équipées des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel. Dans les bâtiments neufs destinés à un service public, équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. <p>De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.</p> <p>Les aires de stationnement extérieures Les nouvelles aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être entièrement perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...).</p> </p>	<p>Intégration de règles applicables aux vélos et aux véhicules électriques et hybrides conformément aux prescriptions du PDUIF et à la réglementation en vigueur.</p> <p>La règle imposant des aires de stationnement extérieures perméables vise à réduire le ruissellement des eaux pluviales.</p>

II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

16. Ajustement des règles d'emprise au sol, et d'implantation des constructions dans les zones UB et UD afin de préserver la morphologie du bâti existant :

Document existant	Document modifié	Justification - explications
<p>Dans la zone UB Article 6: Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques.</p> <p>...</p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas : - Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.</p> <p>Dans les zones UB et UD Article 7: Les constructions peuvent être implantées, soit sur les deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte, soit sur une des deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte, soit en retrait des limites séparatives.</p> <p>- Les constructions doivent s'implanter : en retrait d'une ou des deux limites séparatives latérales aboutissant à la voie de desserte</p> <p>- Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance entre la construction et une des deux limites sera au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 3 m, mesurée à partir du sol naturel (R=H/2).</p> <p>- Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance entre la construction et une des deux limites sera au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 3 m, mesurée à partir du sol naturel (R=H/2).</p>	<p>Dans la zone UB Article 6: <i>Est ajouté :</i> Les constructions doivent être implantées en respectant : un recul minimum de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques.</p> <p>- un distance maximum de 4 m par rapport à la façade sur rue d'une des constructions voisines.</p> <p>....</p>  <p style="text-align: center;">VOIE DE DESSERTE</p> <p>Dans les zones UB et UD Article 7: <i>Est remplacé par :</i> Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant un retrait au moins égal à :</p> <p>- dans le cas de façade aveugle, à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 3 m, mesurée à partir du sol naturel (R=H/2).</p> <p>- dans le cas de façade comportant une ou des baies, un minimum de 5 m, mesurée à partir du sol naturel.</p> <p>Constitue un mur aveugle, un mur qui ne comprend pas de baie (fenêtre, porte...). Toutefois ne sont pas considérés comme une baie :</p> <p>- les briques et pavés de verre translucides, et les châssis translucides et fixes.</p> <p>- les ouvertures situées à plus de 2.60 mètres au-dessus du plancher du rez-de-chaussée ou à plus de 1.90 m au-dessus du plancher pour les étages.</p>	<p>Dans la zone Ub, les constructions doivent être implantées en recul de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques et dans une bande de 30 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement.</p> <p>Afin d'obtenir une certaine homogénéité de l'implantation des constructions par rapport à la rue et d'éviter une implantation en décalage avec les implantations voisines qui pourrait notamment obturer une vue ou porter ombre sur le voisinage de manière dommageable, il est proposé d'imposer une distance maximum par rapport à la façade sur rue d'une des constructions voisines.</p> <p>Dans les zones UB et UD, l'implantation contre l'une des limites séparatives n'est plus autorisée afin de préserver l'intimité des constructions existantes ainsi que la densité qui les caractérisent.</p> <p>Par ailleurs, le règlement comportait une contradiction en instaurant une règle pour les extensions des constructions existantes dans la bande de constructibilité et en indiquant que la règle ne s'appliquait pas aux extensions des constructions existantes. Par conséquent cette exception est supprimée.</p>

II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

16. Ajustement des règles d'emprise au sol, et d'implantation des constructions dans les zones UB et UD afin de préserver la morphologie du bâti existant (suite) :

Document existant	Document modifié	Justification - explications
<p><u>Dans la zone UB</u> Article 9: Zone Ub : Zone Ub : L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière, comprise dans la zone.</p> <p><u>Dans la zone UD</u> Article 9: L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière, comprise dans la zone.</p>	<p><u>Dans la zone UB</u> Article 9: <i>Est remplacé par :</i> Zone Ub : Dans le cas d'une unité foncière dont la superficie est inférieure ou égale à 500 m², l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière, comprise dans la zone</p> <p>Dans le cas d'une unité foncière dont la superficie est supérieure à 500m², l'emprise au sol des constructions de toute nature est limitée à 40% de 500m², et à 10% de la superficie restante de l'unité foncière, comprise dans la zone.</p> <p><u>Dans la zone UD</u> Article 9: <i>Est remplacé par :</i> Dans le cas d'une unité foncière dont la superficie est inférieure ou égale à 500 m², l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière, comprise dans la zone</p> <p>Dans le cas d'une unité foncière dont la superficie est supérieure à 500m², l'emprise au sol des constructions de toute nature est limitée à 30% de 500m², et à 10% de la superficie restante de l'unité foncière, comprise dans la zone.</p>	<p>Les zones UB et UD abritent de grandes parcelles non construites. La règle d'emprise au sol est adaptée à la taille des parcelles afin de préserver la morphologie de ces zones.</p>



II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

17 Actualisation du lexique :

Document existant	Document modifié	Justification - explications
<u>5.2.Lexique</u>	<u>5.2.Lexique</u> <i>Est ajouté le lexique national d'urbanisme</i>	Intégration du lexique national d'urbanisme mentionné dans le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU

18. Précisions apportées aux règles relatives à l'aspect extérieur des constructions :

Document existant	Document modifié	Justification - explications
<p><u>Dans les zones UA, UB, UC et UD</u> Article 11 : Toitures :</p> <p>Petits éléments : Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes ... doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture ou être masqué à la vue depuis l'espace public. Les nuisances sonores doivent également être prévenues de façon satisfaisante.</p> <p>Dans les zones UB et UD Article 11 : Toitures : - Les combles des constructions principales et des constructions annexes dont la hauteur totale excède 3.50 mètres seront composés d'éléments à un ou deux versants dont la pente sera comprise entre 40° et 45° et ne comporterons aucun débord sur les pignons.</p>	<p><u>Dans les zones UA, UB, UC et UD</u> Article 11 : Toitures : <u>Est ajouté :</u> - L'éclairage éventuel des combles doit être assuré soit par des ouvertures en lucarnes à deux ou trois versants dont la hauteur doit être supérieure à la largeur ou par des châssis de toit encastrés, sans aucune saillie, posés sur une même ligne horizontale. Les lucarnes de type « chien assis » sont interdites. L'emplacement de ces ouvertures doit être composé et en harmonie avec la façade.</p> <p>Petits éléments : <u>Est ajouté :</u> Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes ... doit être implantés avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives et doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture ou être masqué à la vue depuis l'espace public. Les nuisances sonores doivent également être prévenues de façon satisfaisante. Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.</p> <p>Dans les zones UB et UD Article 11 : Toitures : <u>Est remplacé par :</u> - Les combles des constructions principales et des constructions annexes dont la hauteur totale excède 3.50 mètres seront composés d'éléments à un ou deux versants dont la pente sera comprise entre 40° et 45° et ne comporterons aucun débord en façade et sur les pignons.</p>	<p>Ces règles visent à améliorer l'intégration architecturale et paysagère des constructions.</p>



II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

19. Précisions apportées aux règles relatives à l'aspect extérieur des constructions (suite) :

Document existant	Document modifié	Justification - explications
<p>Dans les zones UB et UD Article 11 :</p>	<p>Dans les zones UB et UD Article 11 : <i>Est ajouté :</i> Façade La façade principale sur rue doit avoir une largeur supérieure à la hauteur de la façade à l'égout du toit et à l'acrotère. La hauteur de la façade doit être supérieure à la hauteur de la toiture, en cas de toiture à pente.</p>	<p>Ces règles visent à améliorer l'intégration architecturale et paysagère des constructions.</p>
<p>Dans les zones UB et UD Article 11 :</p>	<p>Dans les zones UB et UD Article 11 : <i>Est ajouté :</i> -Les lignes de faîtage doivent être parallèles ou perpendiculaires à l'alignement, sauf si la configuration du terrain ne le permet pas.</p>	

20. Instauration de prescriptions s'appliquant dans les secteurs de protection et de développement de la diversité commerciale :

Document existant	Document modifié	Justification - explications
<p>Dans la zone UA Article 2 :</p>	<p>Dans la zone UA Article 2 : <i>Est ajouté :</i> Dans le secteur de protection et de développement de la diversité commerciale : En cas de changement de destination, les destinations des surfaces à rez de chaussée sur rue dans une profondeur de 10 mètres minimum, mesurée par rapport à l'alignement, doivent être affectées : - au commerce, - à l'artisanat, - à l'hébergement hôtelier, - aux bureaux - aux services publics ou d'intérêt collectif</p>	<p>En application de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, l'objectif est de protéger et de protéger les commerces de proximité existants et d'imposer du commerce en rez-de-chaussée dans les nouvelles opérations, sans pour autant empêcher l'implantation en rez-de-chaussée de logements ne donnant pas sur les voies et emprises publiques.</p>
<p>Article 10 :</p>	<p>Article 10 : <i>Est ajouté :</i> A l'intérieur du secteur de protection et de développement de la diversité commerciale, délimité en application de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, pour les constructions nouvelles, la hauteur des rez-de-chaussée (niveau directement accessible depuis l'espace public) est fixée à 3.50 mètres minimum. Cette hauteur est mesurée du nu supérieur du plancher du rez-de-chaussée au nu supérieur du plancher du 1er étage.</p>	



II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

21. Ajustement des règles relatives à la desserte par les réseaux et mettre à jour les annexes du PLU correspondant aux notices eau potable et assainissement afin de se conformer aux réalités de la capacité des réseaux et des dispositions réglementaires en vigueur.

Document existant	Document modifié	Justification - explications
<p>Dans toutes les zones Article 4 :</p> <p>....</p> <p>2) Assainissement Eaux usées :</p> <p>Eaux pluviales :</p>	<p>Dans toutes les zones Article 4: <u>Est ajouté :</u> Rappel : Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.</p> <p>Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.</p> <p>2) Assainissement Eaux usées : <u>Est ajouté :</u> Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux de vidange des piscines et bassin de natation est interdit. Toutefois, le rejet peut être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.</p> <p>Eaux pluviales : <u>Est ajouté :</u> La pluie de référence à prendre en compte pour le dimensionnement des ouvrages est la pluie vingtennale au minimum.</p>	<p>Comme évoqué p.8 du présent document, l'étude diagnostic du réseau d'eau potable réalisée en 2016 a permis d'établir un état des lieux du réseau existant ainsi qu'un programme de travaux nécessaires à l'adaptation des ouvrages aux besoins actuels et futurs.</p> <p>Les dispositions des articles L.111-11 et R.111-2 du Code de l'urbanisme permette de refuser une autorisation d'urbanisme dans l'attente de l'achèvement de ces travaux afin de ne pas augmenter les dysfonctionnements existants.</p> <p>Par ailleurs, les règles portant sur le traitement des eaux usées et des eaux pluviales sont mises à jour conformément à la réglementation en vigueur.</p>



II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

22. Précisions de règles :

Document existant	Document modifié	Justification - explications
<p>Dans toutes les zones Article 10: La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), cheminées exclues.</p>	<p>Dans toutes les zones Article 10: <i>Est remplacé par :</i> La hauteur des constructions est mesurée au droit du milieu de la façade, à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), cheminées exclues.</p>	<p>Clarification de la règle de calcul de la hauteur des constructions.</p>
<p>Titre I. Dispositions générales Article 3 : Division du territoire en zones</p>	<p>Titre I. Dispositions générales Article 3 : Division du territoire en zones <i>Est ajouté :</i> 8 - Illustration Conformément aux dispositions de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, les éléments graphiques ou figuratifs compris dans la partie écrite du règlement n'ont qu'une valeur strictement informative dépourvue de caractère contraignant.</p>	<p>Clarification portant sur le statut non opposable des illustrations.</p>

23. Ajouts des annexes I, II et III

Document existant	Document modifié	Justification - explications
<p>Annexes</p>	<p>Annexes <i>Est ajouté :</i></p> <p>I. Nuancier Pour connaître la référence de chaque couleur il convient de consulter l' « étude des colorations du bâti sur le Parc naturel régional du Gâtinais français » 2002, dont les planches qui suivent ont été extraites. Cette étude est disponible en mairie et sur le site internet du Parc naturel du Gâtinais français. </p> <p>II.« Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de France et dispositions induites par l'arrêté du 13/07/2016, modifié par arrêté du 03/02/2017 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation » </p> <p>III. Fiches conseil de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de Seine-et-Marne</p>	<p>Correction d'erreur matérielle et intégration du nuancier du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français : cette annexe, mentionnée dans le règlement, n'était pas jointe en fin du document.</p> <p>Cette annexe synthétise les différentes dispositions applicables du Code de la construction et de l'habitation et les prescriptoin du PDUIF en matière de stationnement des vélos.</p> <p>Cette annexe est ajoutée dans un souci d'information des pétitionnaires, afin de favoriser la bonne intégration architecturale et paysagère des projets.</p>



II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

24. Instauration des règlements des zones Azh et Nzh et des prescriptions s'appliquant aux secteurs identifiés au règlement graphique comme « Zones humides potentielles ou à sol hydromorphe », interdisant toute affectation ou occupation du sol susceptible de porter atteinte aux milieux humides :

Document existant	Document modifié	Justification explications
<p>Titre I. Dispositions générales Article 3 : Division du territoire en zones</p> <p>Dans les zones A et N Caractère de la zone</p> <p>Zone Azh Article 1:</p> <p>Article 2 : Sont autorisés sous condition :</p>	<p>Titre I. Dispositions générales Article 3 : Division du territoire en zones <i>Est ajouté:</i> ... la zone Azh référée au plan par l'indice Azh ... La zone Nzh référée au plan par l'indice Nzh</p> <p>Dans les zones A et N Caractère de la zone <i>Est ajouté:</i> - Le secteur [Azh / Nzh] correspond aux zones humides inventoriées par le Syndicat mixte des bassins versants de la rivière Ecole, du ru de la Mare-aux-Evées et de leurs Affluents, dans le cadre du SAGE de la Nappe de Beauce.</p> <p>Zone Azh Article 1: <i>Est ajouté:</i> En outre dans la zone [Azh / Nzh] sont interdits : Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et son alimentation en eau. Toute occupation du sol autre que naturelle ou agricole existante. Toute utilisation du sol qui va à l'encontre de la protection du milieu. Sont spécifiquement interdits : Tous travaux, toute occupation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides, Les comblements, affouillements, exhaussements du sol, La création de plans d'eau artificiels, Les nouveaux drainages, le remblaiement ou le comblement, ainsi que les dépôts divers, Le défrichement des landes, L'imperméabilisation des sols, La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.</p> <p>Article 2 : <i>Est ajouté:</i> Sont autorisés sous conditions : Dans la zone Azh : Les travaux de maintenance et de modification des équipements d'intérêt collectif et services publics pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.</p>	<p>Cf justifications p.23.</p>



II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

24. Instauration des règlements des zones Azh et Nzh et des prescriptions s'appliquant aux secteurs identifiés au règlement graphique comme « Zones humides potentielles ou à sol hydromorphe », interdisant toute affectation ou occupation du sol susceptible de porter atteinte aux milieux humides :

Document existant	Document modifié	Justification - explications
<p>Zone Nzh Article 1:</p>	<p>Zone Nzh Article 1: <i>Est ajouté:</i> En outre dans la zone Nzh sont interdits : .Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et son alimentation en eau. .Toute occupation du sol autre que naturelle. .Toute utilisation du sol qui va à l'encontre de la protection du milieu. Sont spécifiquement interdits : .Tous travaux, toute occupation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides, .Les comblements, affouillements, exhaussements du sol, .La création de plans d'eau artificiels, .Les nouveaux drainages, le remblaiement ou le comblement, ainsi que les dépôts divers, .Le défrichement des landes, .L'imperméabilisation des sols, .La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.</p>	Cf justifications p.23.
<p>Dans les zones Azh et Nzh Article 2 : Sont autorisés sous condition :</p>	<p>Dans les zones Aze et Nzh Article 2 : <i>Est ajouté:</i> Sont autorisés sous conditions : Dans la zone [Azh / Nzh] : .Les travaux de maintenance et de modification des équipements d'intérêt collectif et services publics pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. .Seuls sont autorisés, les constructions et les aménagements nécessaires à la pérennité, à la gestion et à la mise en valeur écologique et pédagogique du milieu humide, ainsi que les aménagements hydrauliques du type "création de zones d'expansion de crue, de noues, de mares, ou de restauration de lit de cours d'eau, etc. .Les travaux liées à l'entretien ou au renouvellement des voies de desserte ou des réseaux existants.</p>	
<p>Zones N et A Article 1:</p>	<p>Zones N et A Article 1: <i>Est ajouté:</i> Dans les secteurs identifiés au règlement graphique comme « Zone humide potentielle ou à sol hydromorphe », protégés, au titre de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme : Sont interdits, tous travaux, toute occupation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de porter atteinte aux sols hydromorphes ainsi qu'aux zones humides et à leur alimentation en eau. Tout projet d'aménagement dans ces zones doit prendre les mesures nécessaires visant à éviter la destruction d'un milieu humide ou d'un sol hydromorphe, ou à défaut d'en réduire les impacts et de mettre en place des mesures d'accompagnement en fonction de la surface impactée. Tout projet d'aménagement doit s'assurer de maintenir la fonctionnalité hydrologique et écologique des sols hydromorphes et des zones humides, y compris avec les zones humides avérées existantes à proximité et avec lesquelles ils entretiennent un lien.</p>	



II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

25. Suppression de la zone Ae

Document existant	Document modifié	Justification - explications
<p>Titre I. Dispositions générales Article 3 : Division du territoire en zones ... La zone Ae référée au plan par l'indice Ae</p> <p>Dans la zone A Caractère de la zone Le secteur Ae : correspondant à l'emprise d'un ancien bâtiment agricole destiné à accueillir les constructions, installations et équipements nécessaires au fonctionnement de la collectivité.</p> <p>Article 7: Zone Ae Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative soit en respectant un recul de 3 m minimum.</p> <p>Article 9: Secteur Ae L'emprise maximale des constructions est limitée à 610% de l'emprise foncière.</p> <p>Article 10 : Dans la zone Ae La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 m.</p>	<p>Titre I. Dispositions générales Article 3 : Division du territoire en zones <i>Mention supprimée</i></p> <p>Dans la zone A Caractère de la zone <i>Mention supprimée</i></p> <p>Article 7: <i>Mention supprimée</i></p> <p>Article 9: <i>Mention supprimée</i></p> <p>Article 10 : <i>Mention supprimée</i></p>	<p>Cf justifications page 20.</p>



II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

26. Ajustement du règlement de la zone UF

Document existant	Document modifié	Justification explications -
<p><u>Dans la zone UF</u></p> <p>Cractère de la zone ... Dans l'attente de l'élaboration d'un projet précis, le règlement de la zone Uf ne permet que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans le cadre de l'orientation d'aménagement. Pour la réalisation d'un projet alliant la diversité des fonctions d'un centre village une modification ou une révision du PLU sera nécessaire. L'orientation d'aménagement N°3.3. « Le cœur du village » présente d'ores et déjà les orientations d'aménagement principales de la zone Uf replacées dans le contexte du centre bourg élargi.</p> <p>Article 1: Sont interdits: ... Les constructions destinées au commerce</p> <p>Article 2 : <u>Sont autorisés sous condition :</u> ...</p> <p>Article 12: 2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles</p>	<p><u>Dans la zone UF</u></p> <p>Caractère de la zone : <u>Est remplacé par :</u> ... La zone Uf est concernée par l'orientation d'aménagement N°3.3. « Le cœur du village ».</p> <p>Article 1: <u>Est remplacé par :</u> Sont interdits: ... Les constructions destinées au commerce à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article Uf2. Les constructions destinées au bureau à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article Uf2.</p> <p>Article 2 : <u>Est ajouté :</u> Sont autorisés sous condition : ... - Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient compatibles avec l'orientation d'aménagement N°3.3. « Le cœur du village ». - Les constructions destinées au commerce et au bureau à condition qu'elles soient compatibles avec l'orientation d'aménagement N°3.3. « Le cœur du village ».</p> <p>Article 12: 2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles Est ajouté : <u>Constructions ou aménagement de constructions existantes à destination d'habitat</u> Il sera créé 1_place_de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction dans la limite de 2 places par logement ou de 2,5 places maximum dans le cadre d'une opération d'aménagement. <u>Constructions ou aménagement de constructions existantes à destination d'artisanat, de commerce :</u> - Aucune place de stationnement n'est exigée.</p>	<p>La modification de la description du « Caractère de la zone », bien que n'ayant aucune valeur réglementaire, vise à lever toute confusion avec les dispositions d'un Perimètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) encadrées par l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme.</p> <p>La modification des articles 1, 2 et 12 de la zone Uf vise à mettre en cohérence le règlement avec les orientations programmatiques de l'OAP n°3.3.</p>

II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

27. Ajustement des occupations du sol autorisées en zone Ntvb : interdiction de la sous-destination « exploitation forestière »

Document existant	Document modifié	Justification explications
<p>Dans la zone N</p> <p>Article 1: Sont interdits: ...</p> <p>Article 2 : <u>Sont autorisés sous condition :</u> ...</p> <p>Dans la zone Ntvb : Les constructions et installations nécessaires à la gestion forestière, à condition que toutes dispositions soient prévues pour leur insertion dans l'environnement et le maintien de la qualité des milieux.</p>	<p>Dans la zone N</p> <p>Article 1: <u>Est ajouté:</u> Sont interdits: ...</p> <p>Les constructions et installations nécessaires à la gestion forestière à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article N2.</p> <p>Article 2 : <u>Est remplacé par:</u> Sont autorisés sous condition : ...</p> <p>Dans la zone N : ...</p> <p>.Les constructions et installations nécessaires à la gestion forestière, à condition que toutes dispositions soient prévues pour leur insertion dans l'environnement.</p>	<p>-</p> <p>La zone Ntvb correspond à des continuités écologiques et des espaces de vie pour la faune qui s'intègrent à la trame verte et bleue.</p> <p>Cette modification fait suite à une observation formulée lors de l'enquête publique et à la recommandation du commissaire enquêteur tenant compte de l'absence d'enjeux liés à l'exploitation des boisements situés dans cette zone.</p> <p>L'objectif de cette modification est de renforcer les dispositions garantissant la protection des continuités écologiques.</p>

28. Clarification des règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone UE

Document existant	Document modifié	Justification explications
<p>Dans la zone UE</p> <p>Article 7: ...</p> <p>- Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance entre la construction et une des deux limites sera au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 3 m, mesurée à partir du sol naturel (R=H/2). Toutes les constructions doivent être implantées en dehors de la bande de 6 mètres de large prévue à l'article 13. (Recul obligatoire par rapport aux berges des cours d'eau (Ecole et Rebais) En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à : 2,5 mètres</p>	<p>Dans la zone UE</p> <p>Article 7: <u>Est remplacé par :</u></p> <p>- Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance entre la construction et une des deux limites sera au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 3 m, mesurée à partir du sol naturel (R=H/2). Toutes les constructions doivent être implantées en dehors de la bande de 6 mètres de large prévue à l'article 13. (Recul obligatoire par rapport aux berges des cours d'eau (Ecole et Rebais) En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à : 3 mètres</p>	<p>-</p> <p>Correction d'une erreur matérielle faisant suite à une observation formulée par le Département de Seine-et-Marne, en sa qualité de Personne Publique Associée.</p>

II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

29. Augmentation de la bande d'inconstructibilité de part et d'autre des berges des cours d'eau de 6 mètres à 20 mètres

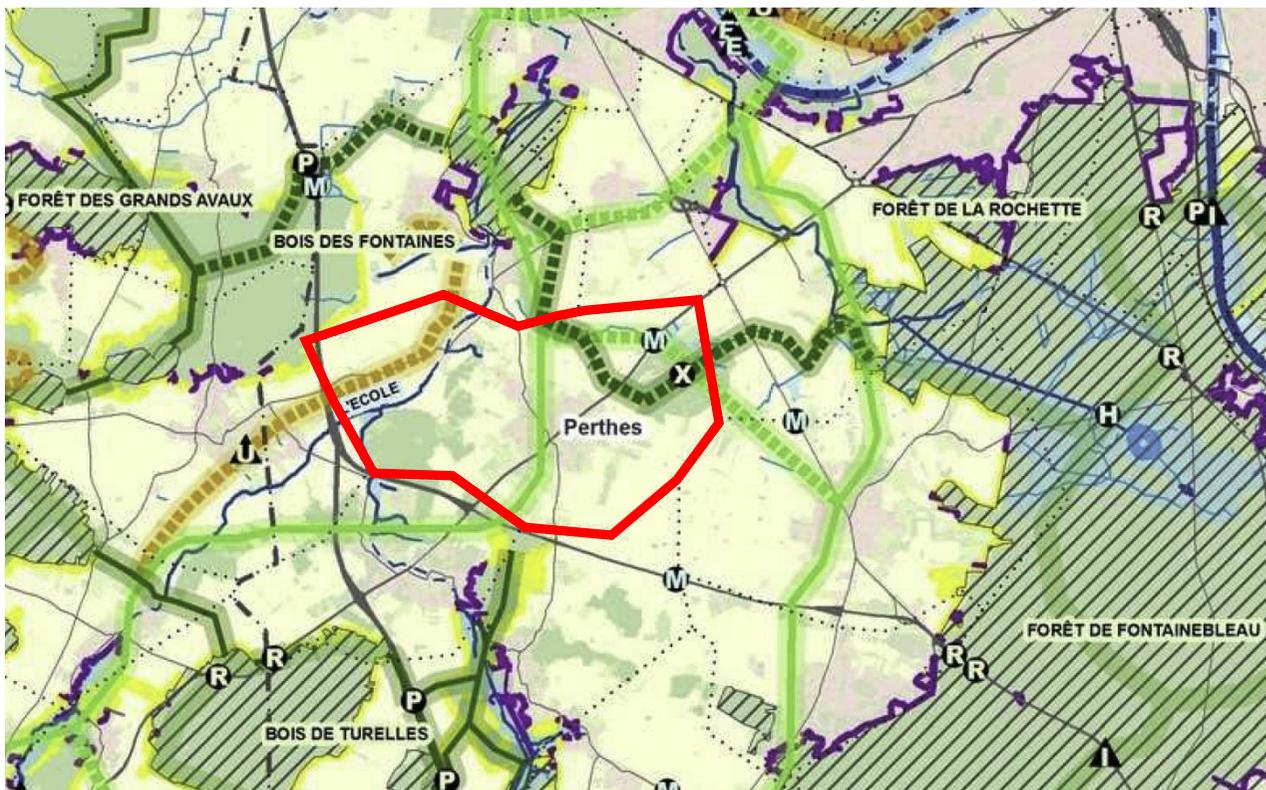
Document existant	Document modifié	Justification explications
<p>Dans les zones Uc et Ud Article 6 et Article 7 : ... Toutes les constructions doivent être implantées en dehors de la bande de 6 mètres de large prévue à l'article 13. (Recul obligatoire par rapport aux berges des cours d'eau (Ecole et Rebais) ... Article 13 : ... Une bande de 6 mètres de large de part et d'autre des berges de la rivière Ecole et du ru du Rebais sera aménagée en espace vert de pleine terre planté d'essences liées aux milieux humides. ... Dans la zone A Article 6 et Article 7 : ... Article 13 : ...</p> <p>Dans la zone N (Zones Ntvb, Nzh, Na, Nb, Ne) Article 6 et Article 7 : ... Les constructions nouvelles doivent être implantées en dehors de la bande de 6 mètres de large prévue à l'article N13. ... Article 13 : Une bande de 6 mètres de large de part et d'autre des berges de la rivière Ecole et du ru du Rebais sera aménagée en espace vert de pleine terre planté d'essences liées aux milieux humides.</p>	<p>Dans les zones Uc et Ud Article 6 et article 7 : <i>Est remplacé par :</i> Toutes les constructions doivent être implantées en dehors de la bande de 20 mètres de large prévue à l'article 13. (Recul obligatoire par rapport aux berges des cours d'eau) ... Article 13 : <i>Est remplacé par :</i> ... Une bande de 20 mètres de large de part et d'autre des berges des cours d'eau sera aménagée en espace vert de pleine terre planté d'essences liées aux milieux humides. ...</p> <p>Dans la zone A Article 6 et Article 7 : <i>Est ajouté :</i> ... Les constructions nouvelles doivent être implantées en dehors de la bande de 20 mètres de large prévue à l'article A13. ... Article 13 : <i>Est ajouté :</i> Une bande de 20 mètres de large de part et d'autre des berges des cours d'eau sera aménagée en espace vert de pleine terre planté d'essences liées aux milieux humides. ...</p> <p>Dans la zone N(Zones Ntvb, Nzh, Na, Nb, Ne) Article 6 et Article 7 : <i>Est remplacé par :</i> ... Les constructions nouvelles doivent être implantées en dehors de la bande de 20 mètres de large prévue à l'article N13. ... Article 13 : <i>Est remplacé par :</i> Une bande de 20 mètres de large de part et d'autre des berges des cours d'eau sera aménagée en espace vert de pleine terre planté d'essences liées aux milieux humides. ...</p>	<p>Cette modification fait suite à une observation formulée par l'Etat, en sa qualité de Personne Publique Associée, rappelant que l'ancien SCoT du Pays de Fontainebleau (caduc depuis le 10 mars 2020) imposait un recul de 20 mètres en dehors des sites urbains constitués dans un souci de préservation des continuités écologiques de la trame bleue.</p> <p>Par ailleurs, le PNRGF a également formulé une observation liée à la prise en compte du risque d'inondation de la rivière Ecole notamment.</p> <p>Les objectifs de cette modification sont donc de renforcer les mesures de préservations des qualités écologiques des berges des cours d'eau et de réduire le risque d'inondation dans les zones urbaines, notamment.</p> <p>Par ailleurs, il convient de prendre en compte l'ensemble des cours d'eau traversant la commune, conformément à la nouvelle cartographie du réseau hydrographique établie par l'IGN en 2019.</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

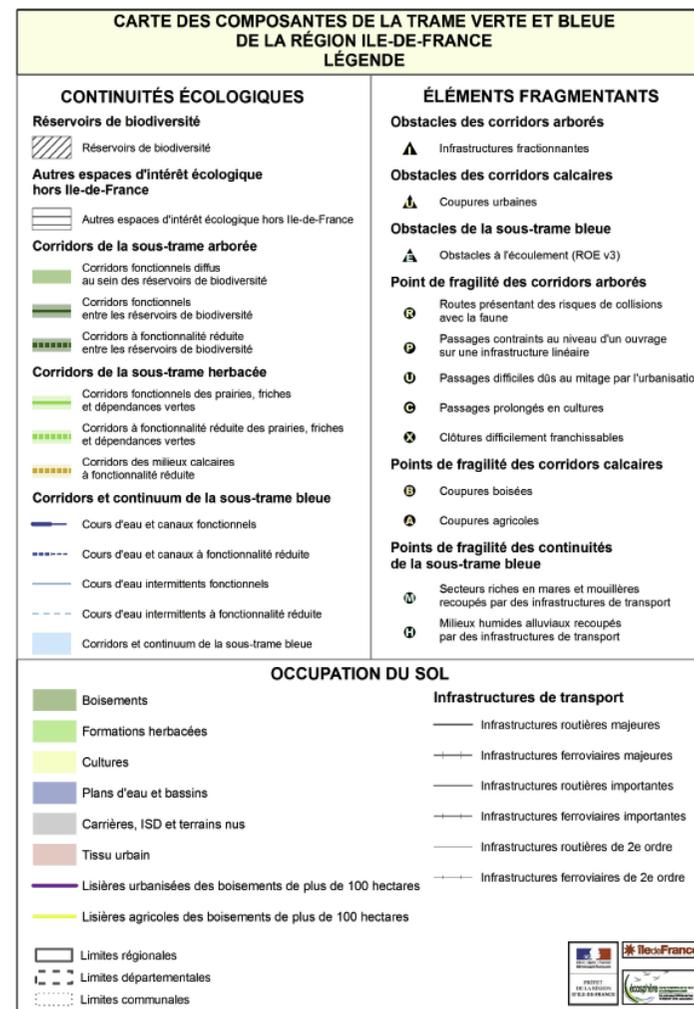
- Schéma régional de cohérence écologique
- Les continuités écologiques et la biodiversité
- Zones humides
- Milieux naturels
- La ressource en eau
- Les paysages et le patrimoine
- Les risques et nuisances

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

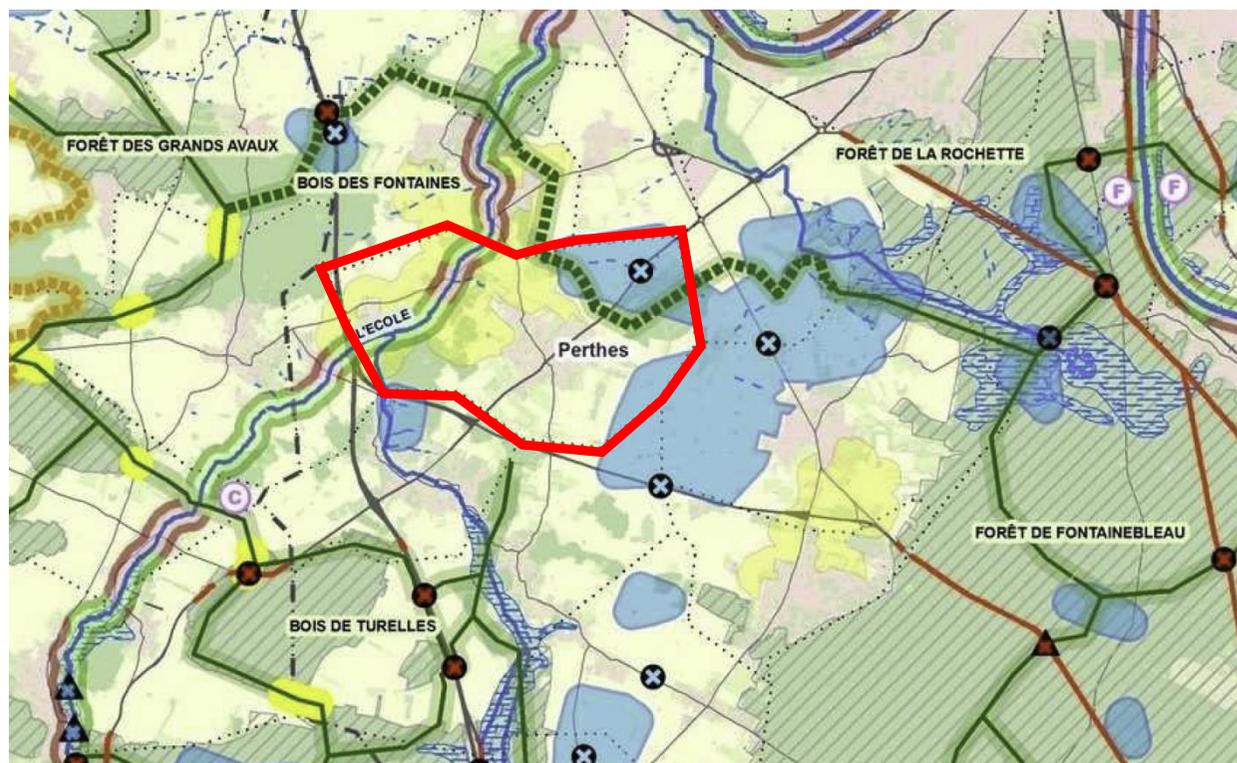


SRCE IDF : Composantes de la trame verte et bleue sur la commune de Perthes

La commune est traversée par trois corridors à fonctionnalité réduite : au nord-est le corridor de la sous trame arborée reliant la forêt de Fontainebleau à la forêt des Grand Avaux ainsi qu'un corridor de la sous-trame herbacée, et à l'est par un corridor des milieux calcaires. Elle est par ailleurs traversée du nord au sud par un corridor fonctionnel de la sous-trame herbacée, ainsi que par l'École, identifiée comme un corridor fonctionnel de la sous-trame-bleue. Ces secteurs sont protégés dans le PLU par un zonage en A ou N dont le règlement vise à garantir le maintien de leurs qualités écologiques. Des Les boisements sont protégés au titre des EBC dans le PLU. Les mares et mouillères concentrées au nord-est du territoire sont protégées en tant qu'éléments de paysage.



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



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



La carte des objectifs du SRCE ne localise pas de sites à préserver, restaurer ou traiter prioritairement, ni d'éléments d'intérêt majeur à proximité des sites destinés à évoluer dans le cadre de la présente modification.

LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET LA BIODIVERSITÉ

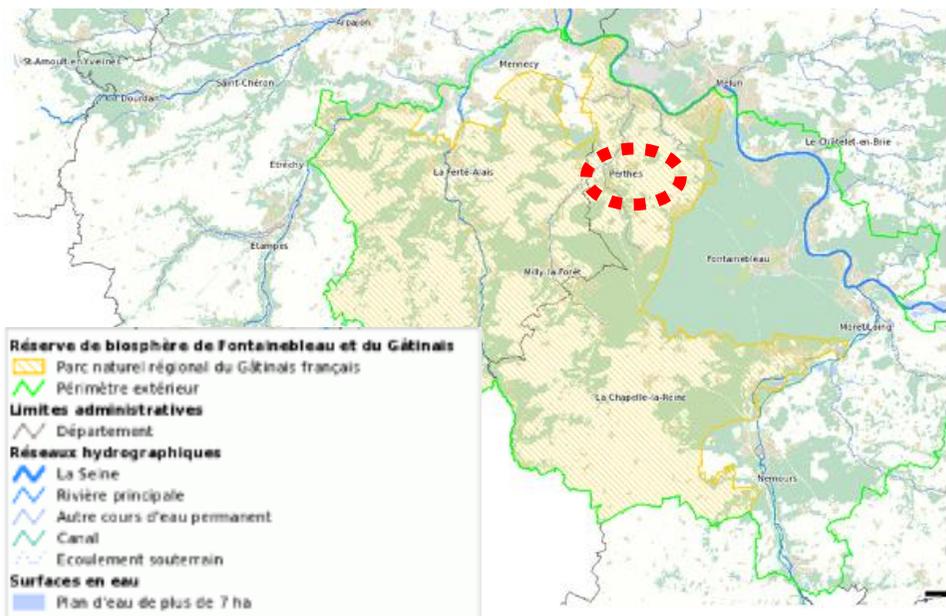
-  Natura 2000 : Directive Habitats
-  Natura 2000 : Directive Oiseaux



La Zone Natura 2000

La zone d'étude n'est localisée sur aucune zone protégée ou inventoriée au titre de la zone Natura 2000.

La zone Natura 2000 la plus proche est celle du massif de Fontainebleau (FR 1100795), situé à plus de 1km.



Réserve de Biosphère

La zone d'étude est couverte par la zone tampon (et de coopération protégée au titre de la réserve de biosphère de Fontainebleau et du Gâtinais.

Le projet de modification du PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur le site Natura 2000 ou la réserve de biosphère.

LES ZONES HUMIDES

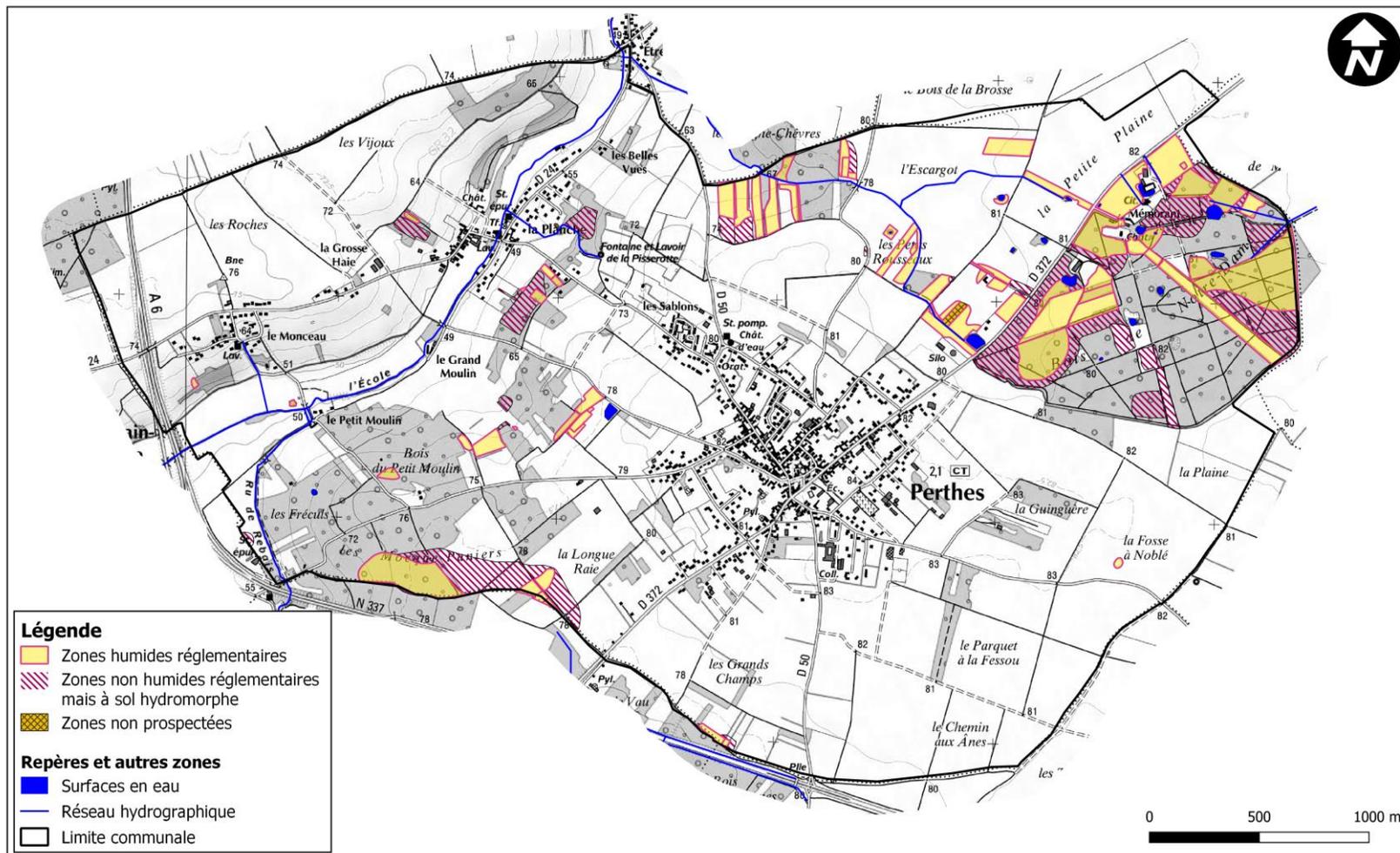
Les zones humides présentes sur la commune sont principalement : les mares et les mouillères et plus généralement l'Ecole et le Rebais et leurs abords. Plusieurs sources alimentent de petits rus par exemple la Pisserotte. Sur le territoire, la cartographie des zones humides établie par la DRIEE a pu être précisée dans le cadre de l'inventaire mené en 2019 par le Syndicat mixte des bassins versants de la rivière Ecole, du ru de la Mare-aux-Evées et de leurs Affluents, dans le cadre du SAGE de la Nappe de Beauce (cf page suivante).



Source DRIEE - 2018

LES ZONES HUMIDES

Localisation des zones humides du territoire du bassin versant de l'École et de la Mare-aux-Évées - Commune de Perthes-en-Gâtinais



Sources : ©SCAN25®, SEMEA - Réalisation : DCI Environnement - Février 2020

Le projet de modification prévoit la protection des zones humides à sols hydromorphes et zones humides potentielles non prospectées au titre de l'article R.151-34 et le classement en zones Nzh et Azh des zones humides réglementaires inventoriées dans le cadre de l'inventaire mené le Syndicat mixte des bassins versants de la rivière Ecole, du ru de la Mare-aux-Évées et de leurs Affluents, et inscrit des prescriptions visant à préserver leurs qualités.

Le projet de modification du PLU est susceptible d'avoir des incidences bénéfiques sur les zones humides.

Source : Syndicat mixte des bassins versants de la rivière Ecole, du ru de la Mare-aux-Évées et de leurs Affluents, 2019.

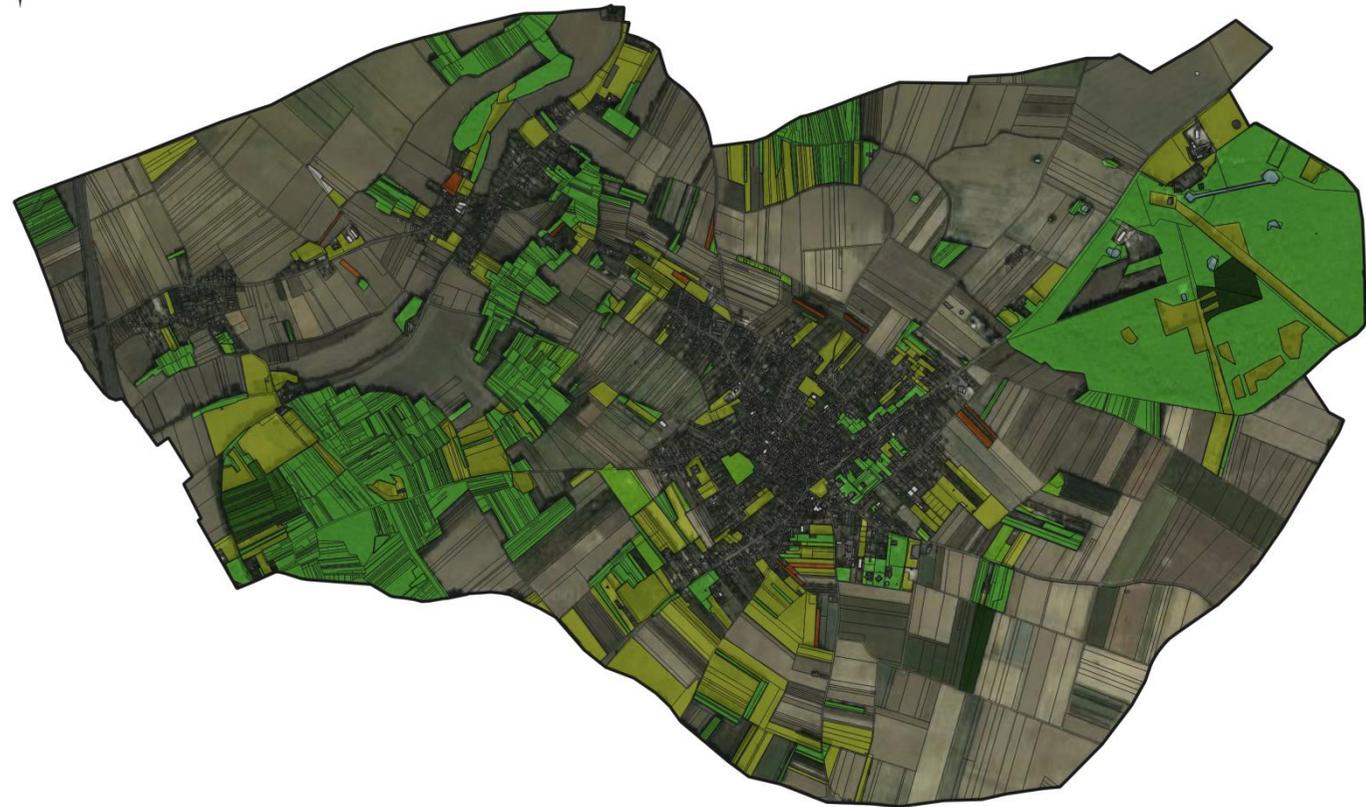
LES MILIEUX NATURELS

Selon l'ECOMOS (2008) de l'IAU, les milieux naturels de la commune sont essentiellement constitués par des prairies, des forêts de feuillus, des franges de végétations arbustives en mutation bordant les boisements ou le tissu urbain, quelques plans d'eau, se concentrant dans le domaine de Mémorant, ainsi que quelques vergers en frange des espaces bâtis et agricoles.

Par ailleurs, le territoire n'est concerné par aucune ZNIEFF, aucun arrêté de protection de biotope, ou aucune réserve naturelle d'intérêt national, régional ou communal.

Les Espaces Naturels sensibles les plus proches (la Rivière et Les Terres Menues) sont situés sur la commune de Saint-Sauveur-sur-Ecole, en limite nord du territoire.

Ecomos 2008 – Source IAU IDF



- Vergers et petits fruits
- Prairies
- Forêts de feuillus
- Forêts de conifères
- Forêts mélangées
- Forêts et végétation arbustive en mutation
- Roches nues



Source : DDT 77

 Espace Naturel Sensible

Le projet de modification du PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur les milieux naturels.

LA RESSOURCE EN EAU

Hydrologie

Le territoire communal est traversé au nord-ouest par la rivière Ecole située à 1.8 km du centre bourg, en contre bas de 30 mètres. L'Ecole se jette dans la Seine à Saint-Fargeau-Ponthierry après avoir traversé les territoires de Saint-Sauveur-sur-Ecole et de Pringy.

Le ru de Rebais contourne Perthes à l'ouest en limite du territoire de Cély en Bière.

La confluence du ru de Rebais et de l'Ecole se trouve à l'ouest du territoire communal.

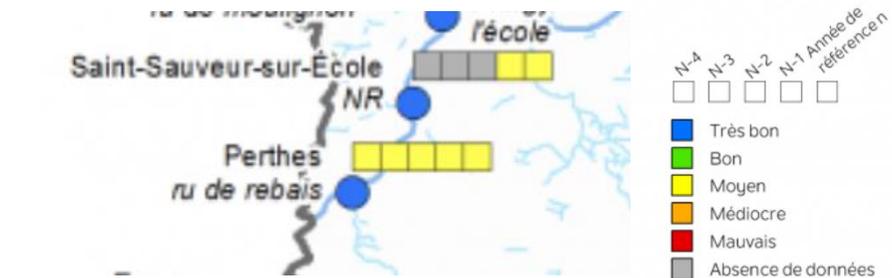
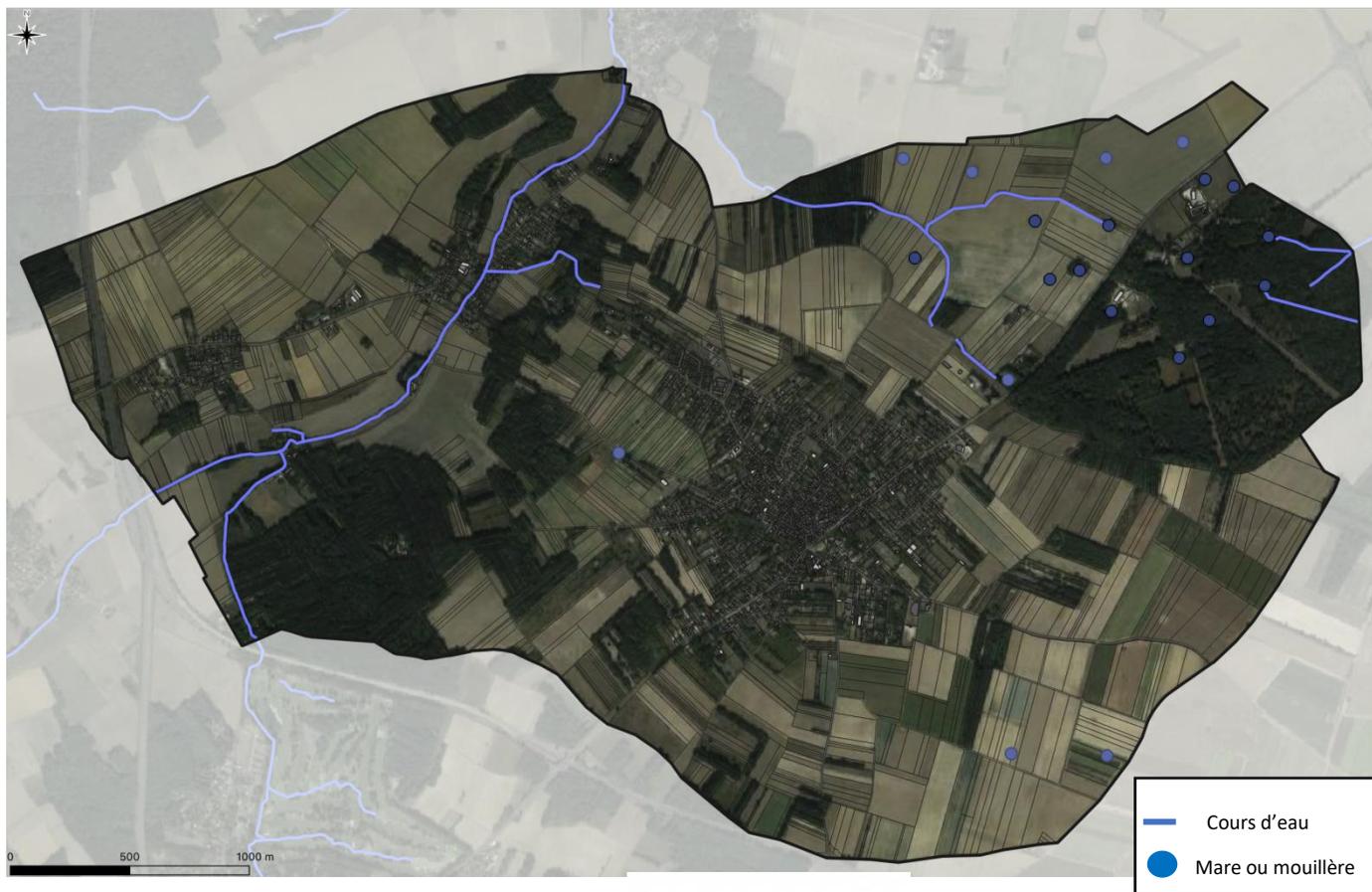
Le ru de la Pisserotte prend sa source au niveau de la Fontaine Pisserotte et se jette dans l'Ecole au hameau de La Planche.

Les parties sud et est du territoire communal qui correspondent principalement à la plaine ne présentent pas de réseau superficiel, toutefois on note la présence de nombreuses mares ou mouillères.

Une excavation à usage de mare située à proximité du silo, au nord-est du bourg, est dédiée à l'infiltration des eaux de ruissellement de ce secteur. Elle s'évacue par le « fossé de la grande vidange », écoulement intermittent qui s'écoule vers Saint Sauveur sur Ecole et possède un affluent en provenance d'une mare située au lieu dit « la petite plaine ».

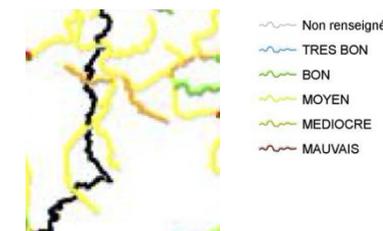
Qualité des eaux

Le site de l'eau en Seine-et-Marne nous indique que le ru de Rebais et l'Ecole présentent un état général moyen. Il est de qualité physico-chimique moyenne et son état écologique est moyen. Ces mauvais résultats sont dues à une trop faible intensité du cours d'eau qui filtre difficilement les pollutions, qui ont alors tendance à s'accumuler dans le ru.



Qualité physico-chimique du ru de Rebais et de l'Ecole - 2018. Source : CD 77

Sources : DDT 77 – IGN - DRIEE



Qualité écologique du ru de Rebais et de l'Ecole - Source : SDAGE Seine-Normandie, 2013

LA RESSOURCE EN EAU

Eau potable

ZRE Nappe de Beauce

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

Captages

Sur la commune est situé un captage (n°0258 5X 0012/P1) qui engendre des périmètres de protection. Trois périmètres de protection sont instaurés autour du captage pour en assurer la protection immédiate, la protection rapprochée et la protection éloignée. Ce captage ne bénéficie pas encore d'une servitude d'utilité publique, la procédure est en cours. Le PLU sera mis à jour le moment venu.

La commune est en partie située dans le périmètre de protection éloigné du captage (n°0258 5X 0091/F) de Saint Sauveur sur Ecole définis par l'arrêté préfectoral n°07 DAIDD EC 09 du 16 mai 2007. Le périmètre de protection empiète très légèrement sur la limite sud du territoire communal. Ce captage est par ailleurs abandonné.

De la même manière, le périmètre de protection éloigné du captage 02585X0049 « Villiers en Biere 1 », empiète très légèrement sur les limites du territoire communal, au nord-est.

Sources : ARS – Diagnostic et élaboration d'un schéma directeur d'alimentation en eau potable, ARTELIA, 2016.



Captage d'eau potable et périmètre de protection - Sources : ARS 2019.



LA RESSOURCE EN EAU

Réseau

La commune est composée des structures suivantes :

- 1 forage sur le site de production
- 1 ouvrage de production d'eau potable, Numéro BSS : 0 25 85 X 0012 ; Les pompes de forage étant deux pompes de 60m³/h, l'ARS a demandé à ce que le débit soit diminué à 30m³/h.
- 1 ouvrage de stockage, d'une capacité de 1000 m³;
- 20 kilomètres de réseau de distribution ;

Comme rappelé plus haut, le réseaux fait l'objet d'une étude préalable à l'établissement d'un programme de travaux destinés à améliorer la gestion des installations existantes et l'adaptation des ouvrages aux besoins actuels et futurs. Elle ont confirmé que la ressource est suffisante pour subvenir aux besoins futurs d'une population de 2400 habitants projetée par le PLU.

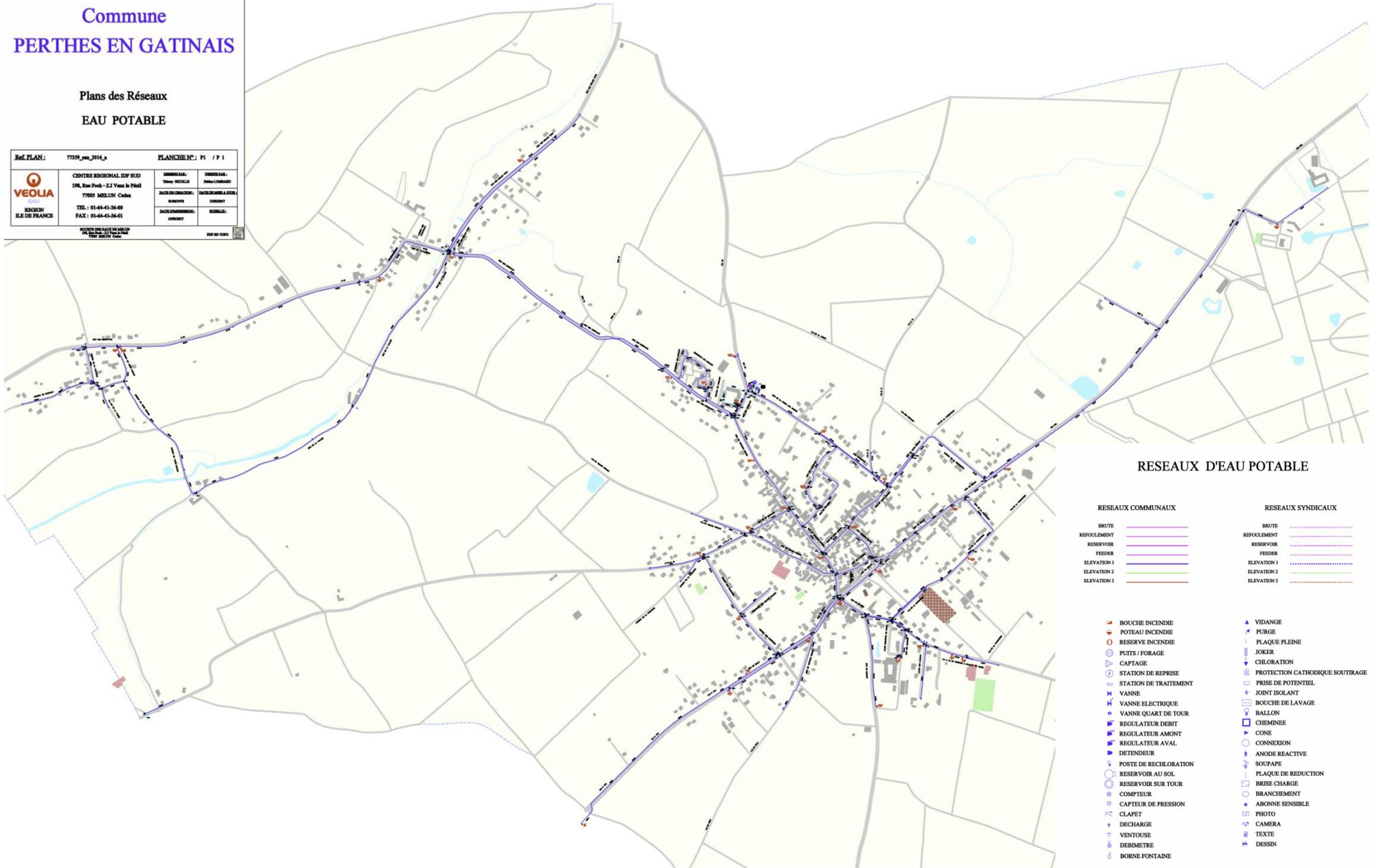
Le plan du réseau d'eau potable est présenté page suivante.



Commune
PERTHES EN GATINAIS

Plans des Réseaux
EAU POTABLE

Ref. PLAN : 77599_ema_2016_*	PLANCHER N°: P1 / P 1	
 REGION ILE DE FRANCE	CENTRE REGIONAL IDF SUD 156, Rue Pouch - ZI Vaux le Pèail 77005 MELUN Cedex TEL : 01-64-41-36-00 FAX : 01-64-41-36-01	DIMENSIONNEMENT : JACOUBIN/COMBASTRE DATE : 14/09/2017
	VEOLIA REGION ILE DE FRANCE	DIMENSIONNEMENT : JACOUBIN/COMBASTRE DATE : 14/09/2017
	VEOLIA REGION ILE DE FRANCE	DIMENSIONNEMENT : JACOUBIN/COMBASTRE DATE : 14/09/2017
	VEOLIA REGION ILE DE FRANCE	DIMENSIONNEMENT : JACOUBIN/COMBASTRE DATE : 14/09/2017



RESEAUX D'EAU POTABLE

- | RESEAUX COMMUNAUX | RESEAUX SYNDICAUX |
|-------------------|-------------------|
| BRUTE | BRUTE |
| REPOULEMENT | REPOULEMENT |
| RESERVOIR | RESERVOIR |
| FIBER | FIBER |
| ELEVATION 1 | ELEVATION 1 |
| ELEVATION 2 | ELEVATION 2 |
| ELEVATION 3 | ELEVATION 3 |
-
- | | |
|-----------------------|--------------------------------|
| BOUCHE INCENDIE | VIDANGE |
| POTEAU INCENDIE | PURGE |
| RESERVE INCENDIE | PLAQUE PLEINE |
| PUITS / FORAGE | JOKER |
| CAPTAGE | CHLORATION |
| STATION DE REPRISE | PROTECTION CATHODIQUE SOUTRAGE |
| STATION DE TRAITEMENT | FRISE DE POTENTIEL |
| VANNE | JOINT ISOLANT |
| VANNE ELECTRIQUE | BOUCHE DE LAVAGE |
| VANNE QUART DE TOUR | BALLON |
| REGULATEUR DEBIT | CHEMINÉE |
| REGULATEUR AMONT | CONE |
| REGULATEUR AVAL | CONNEXION |
| DETENDEUR | ANODE REACTIVE |
| POSTE DE RECHLORATION | SOUPAPE |
| RESERVOIR AU SOL | PLAQUE DE REDUCTION |
| RESERVOIR SUR TOUR | BRISE CHARGE |
| COMPTEUR | BRANCHEMENT |
| CAPTEUR DE PRESSION | ABONNE SENSIBLE |
| CLAPET | PHOTO |
| DECHARGE | CAMERA |
| VENTOUSE | TEXTE |
| DEBIMETRE | DESSIN |
| BORNE FONTAINE | |

LA RESSOURCE EN EAU

Assainissement

Des travaux ont été réalisés et la commune est desservie à 98.9% (seulement 22 habitations sont raccordées à un assainissement non collectif). La station d'épuration est gérée par le SIACRE (Syndicat Intercommunal d'Assainissement Confluent Rebais Ecole) : ce syndicat regroupe les communes de Cely, Saint Germain sur Ecole, Fleury en Bière et Perthes en Gâtinais. Elle a été construite en 2001 sur le territoire de Perthes à proximité de Cély en Bière.

Le zonage d'assainissement verse l'ensemble de la commune en zone de forte contrainte hydraulique par conséquent, il s'agira, concernant la gestion des eaux pluviales, de prévoir leur traitement sur l'opération ou à la parcelle. Le sol et le sous-sol sont appropriés à l'infiltration.

L'assainissement des eaux usées

Le réseau d'assainissement est initialement de type unitaire, mais il est progressivement mis en séparatif.

Le réseau d'eaux usées est constitué de cinq postes de refoulement ou relèvement.

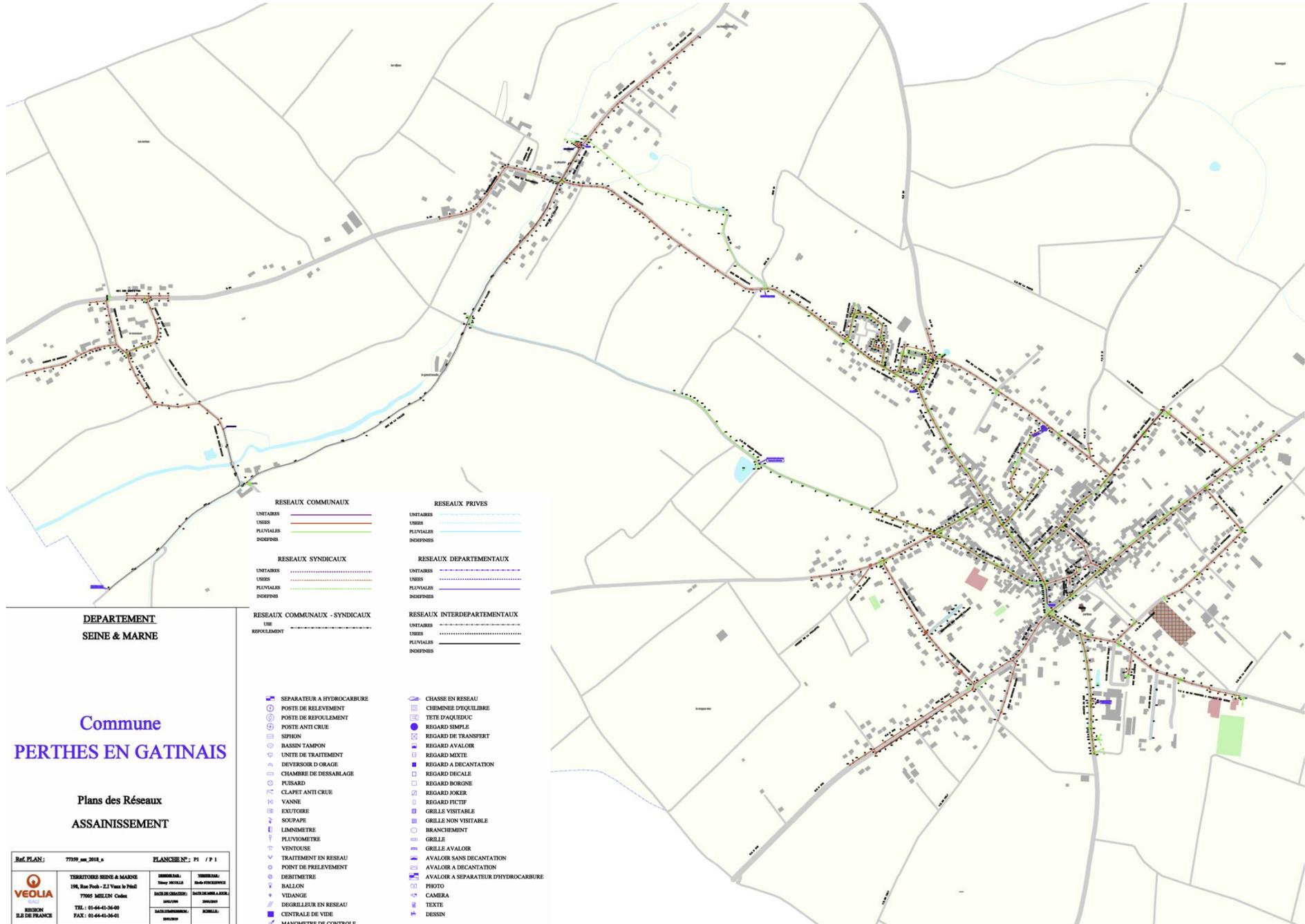
Le réseau d'eaux pluviales

Dans les secteurs desservis par un réseau d'eaux usées strictes, les eaux pluviales sont en général infiltrées par des puits d'infiltration. Le secteur de la rue de Melun est dirigé vers un bassin d'orage de 1600 m³. Ce bassin s'évacue dans un fossé rejoignant la rivière Ecole. Le collège possède un bassin de stockage de 300 m³. Les réseaux eaux pluviales de la rue du Docteur Siffre et de la rue d'Etelles rejoignent le réseau unitaire de la rue de la Planche. En réseau unitaire les eaux pluviales sont déversées au déversoir d'orage à l'amont de l'ancienne station d'épuration vers le ru de la Pisserotte qui rejoint l'Ecole. Les collecteurs en place sont dimensionnés pour recueillir seulement les eaux des toitures donnant sur les rues et les eaux de voiries. Chaque nouvelle zone à aménager s'équipera d'un bassin pour limiter les débits à 2l/s/ha.

La station d'épuration

Les effluents de la commune sont envoyés sur la station d'épuration gérée par le Syndicat Intercommunal d'Assainissement du Confluent Rebais-Ecole, située à proximité de Cély en Bière. Sa capacité est de 4500 équivalents habitants. Les liaisons de réseau intercommunal sont également gérées par le syndicat (liaison de la Planche à la nouvelle station). Sur l'ancienne station subsiste un bassin de stockage de sécurité installé dans le génie civil existant.

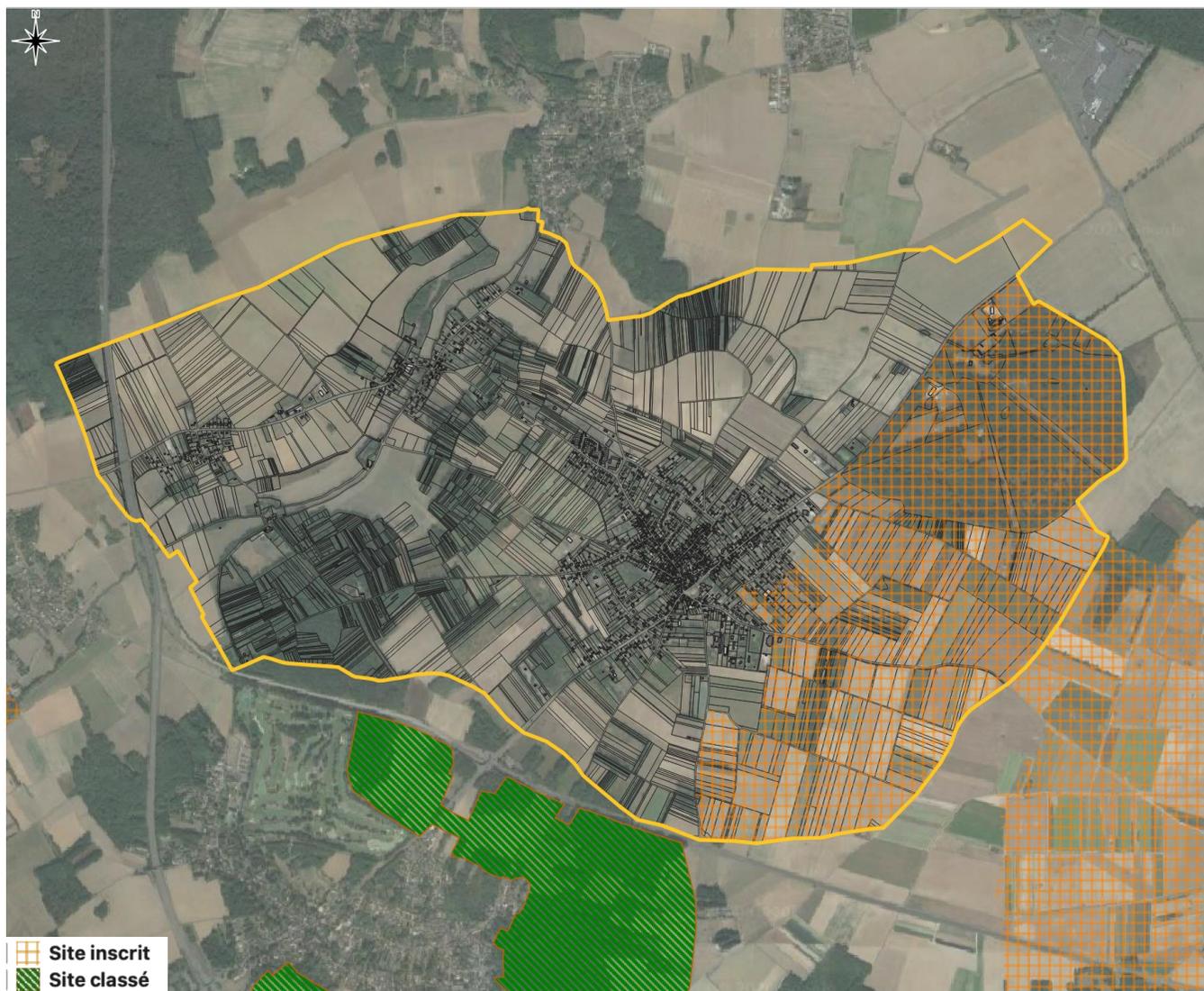
La capacité du réseau est suffisante pour répondre aux besoins actuels et futurs.



Ref. PLAN :	77199_001_2018_n	PLANCHER N° :	P1 / P 1
VEOLIA	TERRITOIRES RIVES & MARNE 194, Rue Pouch - 21 Vaux le Pâlis 77005 MILLIN Cedex	INDUSTRIEL YVES DEWILLER	INTERCOM BENOIT FICHERS
REGION ILE DE FRANCE	TEL : 01-66-41-36-60 FAX : 01-66-41-36-61	BASSE NORMANDIE DAVIDE CHARRIERE	HAUTE-NORMANDIE JEROME



LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE



Source : atlas des patrimoines

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

La commune est couverte par les servitudes relatives aux :

. le site inscrit des abords de la forêt de Fontainebleau inscrit par arrêté du 2 mai 1974 : il couvre le bois de Notre-Dame et les espace agricole, à l'est du territoire, et s'arrête à la lisière de l'enveloppe bâtie du village.

La commune est également bordée au sud par le site classé du Ru de Rebais, classé par décret du 5 décembre 2002 : il couvre les communes de Cély et de Fleury-en-Bière.

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

RISQUES ET NUISANCES

Le bruit aux abords des infrastructures de transports terrestres

L'arrêté préfectoral en date du 12 mars 1999 précise les secteurs du territoire communal affectés par le bruit lié à ces infrastructures. Ce sont :

- le long de l'autoroute A6, sur une largeur de 300 m de part et d'autre de l'infrastructure.
- le long de la nationale RD637 sur une largeur de 250 m de part et d'autre de l'infrastructure.
- le long de la nationale RD372 sur une largeur de 100 m de part et d'autre de l'infrastructure.

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

Le parti d'aménagement des sites destinés à évoluer devra prendre en compte le bruit engendré par la RD372, notamment.

Les risques technologiques

Installations classées :

La commune abritait un installation classée au titre de l'environnement soumise à autorisation. Il s'agissait de l'établissement CALDEO (Ex LANDOUR), sis 1 rue de Chailly, dont l'activité a cessé.

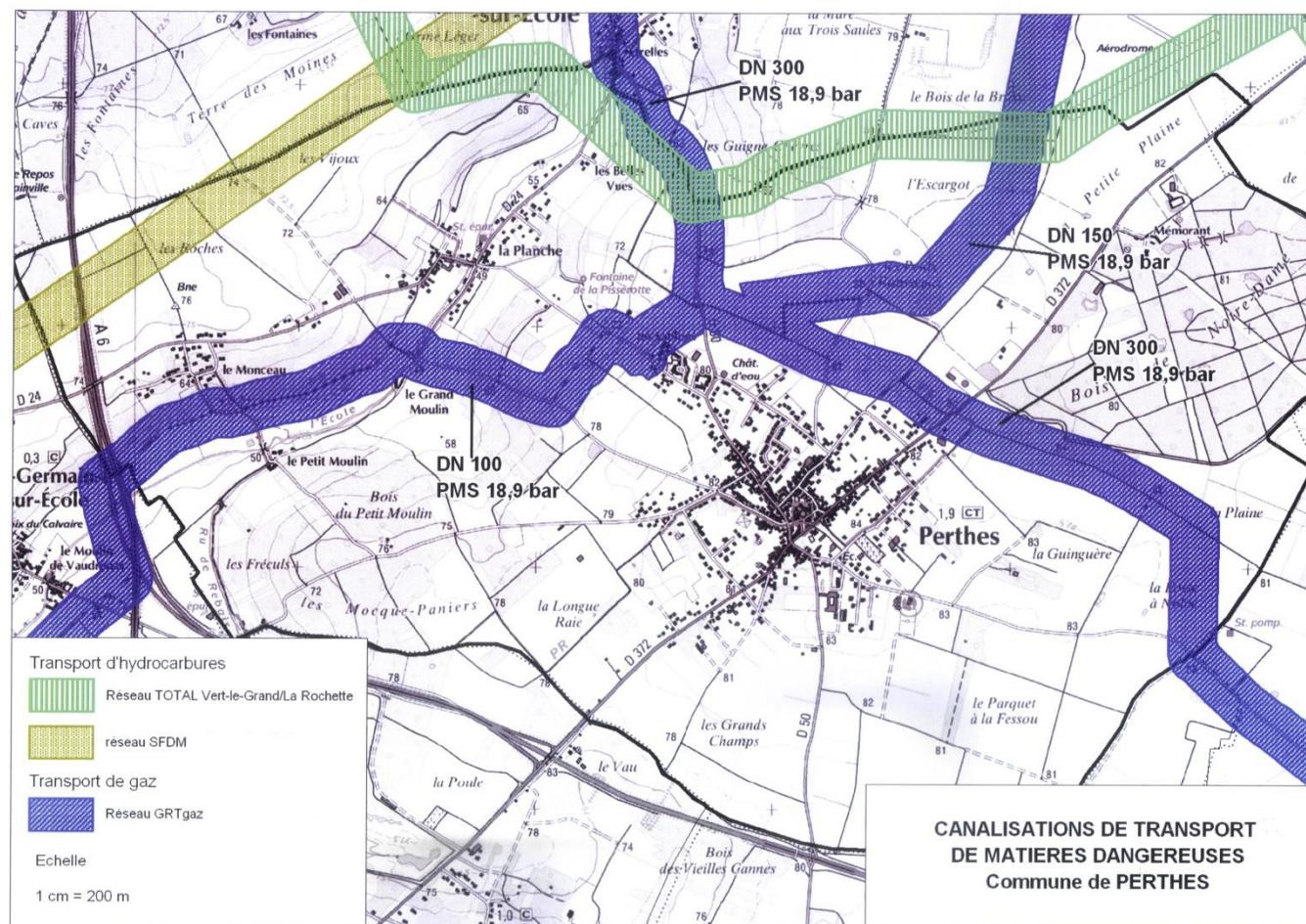
Les canalisations de transport de matières dangereuses

La commune est traversée par plusieurs infrastructures et canalisations de transport de matières dangereuses.

- Plusieurs canalisations de gaz exploitées par GRT Gaz traversent le territoire. Une bande de servitude « non aedificandi » est imposée et GRT Gaz doit être consulté dans le cadre d'un projet situé à proximité de cette canalisation.

- La Société Française Donges-Metz (SFDM) exploite l'oléoduc Donges-Melun-Metz, dont la canalisation enterrée traverse le sud-est du territoire. Une bande de 5 mètres sans constructions autour de la canalisation doit impérativement être maintenue et tout travaux à proximité devra faire l'objet d'une déclaration à la société.

La société Total Lacq exploite également une canalisation de transport d'hydrocarbures qui traverse le nord du territoire.



Les canalisations de transport de matières dangereuses. Source : DTT 77 - PAC



RISQUES ET NUISANCES

Pollution des sols:

Aucun site n'est répertorié sur la base de données BASOL . Treize sites sont répertoriés sur la base de données Basias :

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site
IDF7700979	Municipalité de Perthes-en-Gâtinais	Décharge d'ordures ménagères		PERTHES	E38.11Z	Activité terminée
IDF7701466	PERTHAL (Sté)	Atelier de travail des métaux	20 rue Rodier (Louis)	PERTHES	C25.6 C20.30Z	Activité terminée
IDF7701694	CAPAROS (Ets)	Dépôt de ferrailles		PERTHES	E38.11Z E38.45Z	Ne sait pas
IDF7707017	GUILLOT (Garage)	Garage, Ex. Station-service	2 rue Fleury (de)	PERTHES	V89.03Z	En activité
IDF7707689	MARTIN (R.)	Sérigraphie	21 rue Milly (de)	PERTHES	C18.1	Activité terminée
IDF7709711	Usine à gaz	Usine à gaz	route départementale N° 30 (Melun - Milly)	PERTHES	D35.28	Ne sait pas
IDF7709713	Economiques Troyens (Ets)	Station-service	rue Planche (de la)	PERTHES	G47.30Z	Ne sait pas
IDF7709714	Economiques Troyens (Ets)	Station-service	rue Eglise (de l')	PERTHES	G47.30Z	Ne sait pas
IDF7709715	Caron (Ets)	Station-service - Garage	route Melun (de)	PERTHES	G47.30Z G45.21A	Ne sait pas
IDF7710462	Landour (SA)	Commerce de Charbon, Gaz et Fuel	1 rue Chailly (de)	PERTHES	G47.30Z	Activité terminée
IDF7710463	Mercier (Garage), Garage Lemaire	Garage	30 rue Melun (de)	PERTHES	G45.21A G47.30Z	Activité terminée
IDF7710464	Bonnet (Ets)	Ferrailleur	lieu dit Guignes-Chèvres (Les)	PERTHES	E38.31Z	Activité terminée
IDF7710473	PERTHAL (Sté)	Atelier de travail des métaux	1 rue Etreilles (d')	PERTHES	C25.6	Activité terminée

Le parti d'aménagement des sites destinés à évoluer devra prendre en compte ce risque de pollution des sols lié aux activités existantes et passées.

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 : retrait gonflement d'argile.

L'aléa retrait-gonflement des argiles

La commune est concernée par des risques de retrait-gonflement des argiles (mouvements de terrain lents et continus dus à des variations de la quantité d'eau dans certains terrains argileux). La cartographie des aléas retrait-gonflement des argiles élaborée par le BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières) fait apparaître les secteurs de part et d'autres de l'École et du ru de Rebais en « Aléa fort » à l'est du territoire. Le reste du territoire est concerné en totalité par un aléa moyen.

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



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

Par ailleurs, la commune est concernée par le risque inondation par débordement de la rivière Ecole. Il n'y a pas de document opposable relatif à ces inondations, il n'est donc pas possible de connaître l'incidence d'un éventuel débordement de la rivière. Toutefois, la commune a fait l'objet de deux arrêtés de catastrophe naturelle par inondation. (source Prim.net)

- le 18 mai 1983 pour des inondations et coulées de boue,
- le 30 décembre 1999 pour des inondations, coulées de boue et mouvements de terrain.

Le fond de vallée, les prairies et les zones humides constituant des zones naturelles d'expansion des crues doivent être préservées de toute urbanisation ou de modifications (imperméabilisation, remblaiement) de nature à augmenter le risque.

• Risques de mouvement de terrain

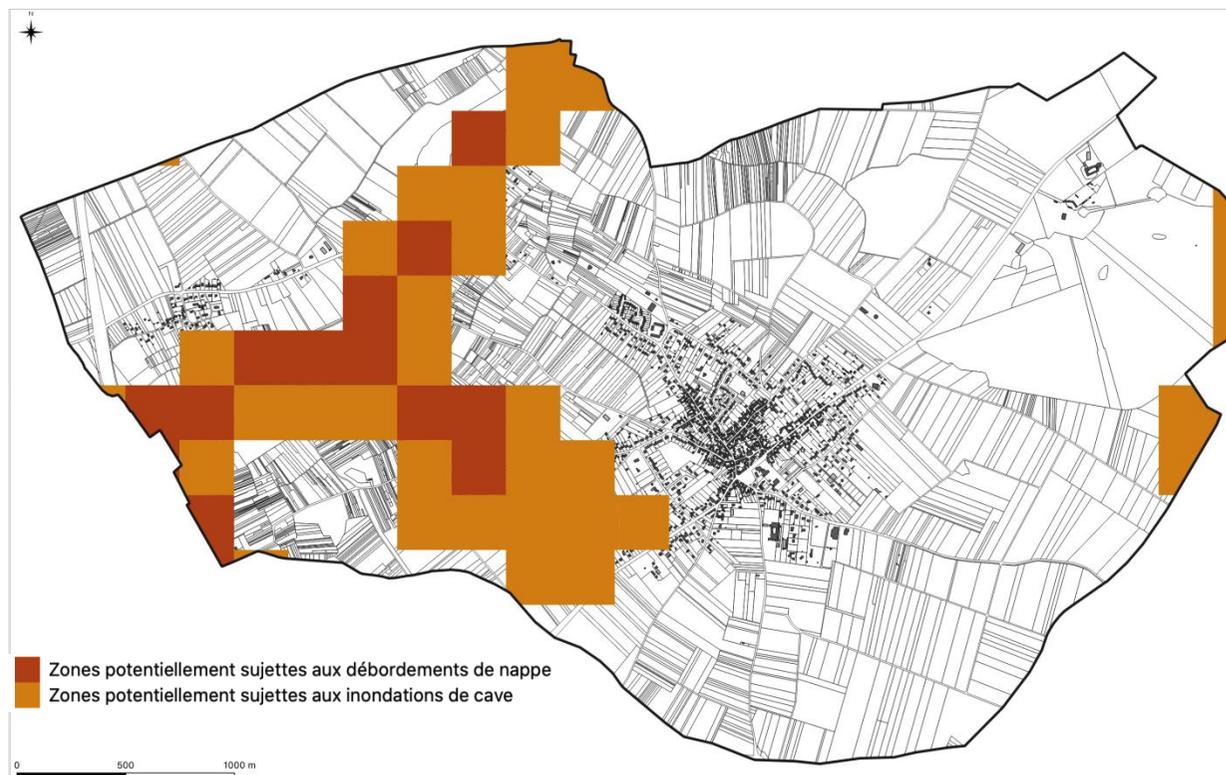
Un arrêté de catastrophe naturelle a été pris sur la commune : (source Prim.net)

- le 30 décembre 1999 pour des inondations, coulées de boue et mouvements de terrain.

• Risques liés aux remontées de nappes

La commune présente une sensibilité aux risques de remontée de cave et de nappe notamment à l'est du territoire, de part et d'autre de l'Ecole et du ru de Rebais.

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



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



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 zones humides contribue à préserver les milieux naturels du territoire, de même l'instauration d'un ratio minimum de surface non-imperméabilisée vise à préserver les supports de continuités écologiques dans le tissu bâti et des surfaces de pleine-terre permettant de limiter le ruissellement des eaux pluviales. Enfin, l'élargissement à 20 mètres de la bande d'inconstructibilité de part et d'autre des cours d'eau vise à préserver les continuités écologiques de la trame bleue.

Les principales incidences sur les paysages

L'OAP n°3 prévoit la création de haies bocagères garantissant les transitions entre le tissu bâti et les espaces naturels et agricoles qui le bordent. Par ailleurs, le projet prévoit l'inscription de prescriptions visant à qualifier l'intégration paysagère des constructions. Les modifications ne devraient pas avoir d'incidences négatives sur les paysages.

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 opérations réalisées dans le cadre de l'OAP n°3 devront prendre en compte ce risque lié aux activités existantes et passées.

L'eau

L'augmentation prévisible des besoins pourra être satisfaite 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, le projet inscrit le rappel des dispositions des articles L.111-1 et R.111-2 du code de l'urbanisme afin de ne pas augmenter les dysfonctionnements du réseau d'eau potable en voie de résolution.

Les déchets

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

Les principales incidences sur la santé humaine

L'air et la consommation d'énergie

L'accroissement du parc de logements est susceptible d'entraîner une incidence sur la consommation d'énergie. Toutefois, la mise en compatibilité du document avec le PDUIF conduit à l'instauration de règles plus restrictives en matière de stationnement afin d'encourager le recours aux transports en commun et les modes alternatifs aux véhicules motorisés individuels.

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.

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 les risques liés aux canalisations de transport de gaz et d'hydrocarbures 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'élargissement à 20 mètres de la bande d'inconstructibilité de part et d'autre des berges des cours d'eau contribue à réduire l'exposition de la population au risque d'inondation.



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



Perthes en Câtinais



PLAN
LOCAL
d'**U**RBANISME

MODIFICATION N°1

NOTICE JUSTIFICATIVE

1

PLU approuvé par délibération en date du : 21 mars 2013

Modification n°1 approuvée le :

S/P/F/B/L
170717

SOMMAIRE

CONTEXTE GENERAL	3
A. CONTEXTE COMMUNAL.....	3
B. CONTEXTE ADMINISTRATIF ET REGLEMENTAIRE.....	4
C. CADRE REGLEMENTAIRE DE L'ADAPTATION DU PLU	4
D. CHANGEMENTS ENVISAGES	5
MISE EN ŒUVRE DE L'ADAPTATION DU P.L.U.....	7
A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES.....	7
1. Zones urbaines	7
1.1. Zone Ub, Uc et Ud Interdiction – ARTICLE 1	8
1.2. Desserte et accès - ARTICLE 3	8
1.3. Superficie minimale des terrains - ARTICLE 5	9
1.4. Zone UC – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques –article 6	9
1.5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives - ARTICLE 7	10
1.6. Emprise au sol des constructions – ARTICLE 9.....	11
1.7. Aspect extérieur des constructions - ARTICLE 11	11
1.8. Stationnement - ARTICLE 12	14
1.9. Espaces libres et plantations	15
1.10. Coefficient d'Occupation des Sols - ARTICLE 14	16
1.11. Intégration des évolutions législatives.....	16
2. Zones à Urbaniser.....	17
2.1. Zone AUx.....	17
3. Zones agricoles.....	20
4. Zones Naturelles.....	21
B. EMBLEMES RESERVES	23
1. Création d'emplacements réservés.....	23
1.1. Création espace de stationnement - ER 12	23
1.2. Chemin de la Guinguère : élargissement- ER 13	24
1.3. Emprise pour bâtiments techniques - ER 14	25
1.4. Bassin de rétention des eaux - ER 15	25
1.5. Cheminement doux le long de la RD 372 - ER 16.....	26
1.6. Extension équipements de sports et de loisirs - ER 17.....	27
1.7. Élargissement « rue de la Fontaine » - ER 18.....	28
2. Réajustement des emplacements existants	29
3. Suppression	29
4. Tableau de synthèse.....	30

C. DOCUMENTS GRAPHIQUES	31
1. Réorganisation des espaces d'extension de l'urbanisation	31
1.1. Secteurs 1AU « Les Mariniers »	31
1.1.1. Contexte	31
1.1.2. Changements envisagés.....	33
1.1.3. Orientations d'Aménagement et d'Orientations.....	35
1.2. Justification des changements apportés.....	38
2. Règlement graphique	41
2.1. Adaptation des dispositions graphiques et réglementaires au sein de la zone A41	
2.1.1. Contexte réglementaire général	41
2.1.2. Création d'un secteur spécifique au sein de la zone A.....	41
2.1.3. Extension de la zone Aa	43
2.2. Ajustement limites zone Ub/Ue.....	44
3. Correction d'erreurs matérielles.....	47
3.1. Contexte.....	47
3.2. Zone Ua – Rue du Docteur Siffre	47
3.2.1. PLU en vigueur et état des lieux	47
3.3. Zone Ud Hameau de Planche	49
3.3.1. PLU en vigueur et état des lieux	49
3.3.2. Proposition de réajustement de zonage.....	50
D. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	51
COMPATIBILITE DE LA PROCEDURE	53
A. CODE DE L'URBANISME.....	53
B. SCOT FONTAINEBLEAU ET SA REGION	53
C. CHARTE DU PNR DU GATINAIS FRANÇAIS	55
LISTE DES PIECES MODIFIEES	56

B. CONTEXTE ADMINISTRATIF ET REGLEMENTAIRE

La commune de Perthes en Gâtinais fait partie de la communauté de communes du Pays de Bière qui regroupe les communes suivantes : Arbonne-la-Forêt, Barbizon, Cély-en-Bière, Chailly-en-Bière, Fleury-en-Bière, Saint-Germain-sur-Ecole, Saint-Martin-en-Bière, Saint-Sauveur-sur-Ecole, Villiers-en-Bière et Perthes-en- Gâtinais. La commune s'inscrit également dans le périmètre du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français.

Dans le cadre de la réorganisation de la carte des intercommunalités la commune devrait rejoindre à partir du 1^{er} janvier 2017, la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau.

Perthes en Gâtinais dispose d'un Plan Local d'Urbanisme depuis le 21 mars 2013, ce document de gestion et d'aménagement de l'espace communal fait suite à un Plan d'Occupation des Sols qui avait été initialement mis en place en 1982.

Le projet communal du PLU s'est articulé autour de trois grandes orientations lors de sa mise en œuvre :

- Valoriser le bourg et les hameaux pour un meilleur cadre de vie
- Développer l'activité économique locale
- Préserver et valoriser les qualités environnementales du territoire

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune, bien que relativement récent, se doit d'évoluer afin d'intégrer certaines dispositions spécifiques liées à l'approbation de nouveaux documents qui impactent le territoire.

La commune est en effet concernée par l'application des dispositions du Schéma Directeur de la Région Ile de France approuvé le 18 octobre 2013 ainsi que celles de la Charte du Parc du Gâtinais Français qui porte sur la période 2011-2023 a été entérinée par décret ministériel le 27 avril 2011.

C. CADRE REGLEMENTAIRE DE L'ADAPTATION DU PLU

Conformément aux dispositions des articles L.131-1 et suivants du code de l'Urbanisme, en l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale, Les Plans Locaux d'Urbanisme doivent être compatibles avec le Schéma Directeur de la Région Ile de France, les Chartes des Parcs Naturels Régionaux, les objectifs de gestion et de protection des eaux, ...

Cette mise en compatibilité se doit d'être réalisée dans un délai de trois ans à compter de la date d'approbation de ces documents. Hors le Schéma de Cohérence Territorial de Fontainebleau et de sa Région a été approuvé le 10 mars 2014, et il convient donc de vérifier la compatibilité du PLU en vigueur avec ce document supra-communal.

Indépendamment de ces changements liés au cadre réglementaire, la commune de Perthes en Gâtinais souhaite profiter de l'intégration de ces prescriptions pour également

apporter quelques adaptations à son Plan Local d'Urbanisme, afin d'affiner certaines dispositions réglementaires, mais également afin d'adapter certaines dispositions en matière d'organisation du projet communal, en particulier en terme de définition du développement urbain.

D. CHANGEMENTS ENVISAGES

Dans le cadre de l'adaptation de son document la commune de Perthes en Gâtinais souhaite adapter les points suivants de son document d'urbanisme :

- Intégrer les prescriptions du PNR du Gâtinais Français en matière d'intégration paysagère
- Adapter certaines dispositions du règlement et plus particulièrement les dispositions relatives aux dessertes et accès, ainsi que celles relatives à l'aspect extérieur des constructions
- Adapter le périmètre des zones d'extension de l'urbanisation aux besoins et capacités des équipements communaux
- Réorganiser les emplacements réservés et en définir de nouveaux en matière de circulation, d'aménagement de voirie et de stationnement
- Réorganiser les prescriptions en matière d'aménagement pour les espaces d'urbanisation future
- Corriger les documents graphiques dans le cadre d'une erreur matérielle du plan de zonage.

En parallèle, la procédure de modification va avoir pour objet d'intégrer les évolutions récentes liées aux évolutions du code de l'urbanisme.

10792
719041

MISE EN ŒUVRE DE L'ADAPTATION DU P.L.U.¹

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Dans le cadre de la procédure de modification une réorganisation complète du règlement est mise en place afin de garantir une lecture plus aisée de celui-ci, avec une décomposition zones par zones. Chaque zone est donc ainsi individualisée permettant une appréhension générale de l'ensemble du projet communal. En parallèle un certain nombre de dispositions complémentaires ou de clarifications des règles énoncées sont également mises en œuvre.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Perthes s'organise conformément aux dispositions du code de l'urbanisme avec une organisation du territoire au travers des zones à vocation urbaines (zones U), à vocation d'urbanisation future (zones AU) à vocation agricole (A) et naturelle (N).

Des distinctions sont opérées au sein de ces différents classements en fonction de la nature des lieux pris en compte, et des objectifs communaux en matière d'occupation et d'utilisation du sol mais également en termes de préservation, de mise en valeur de certaines caractéristiques urbaines ou naturelles.

1. ZONES URBAINES

Les zones urbaines définies à l'échelle du PLU sont les suivantes :

- **Ua** : correspondant au centre-bourg et donc au cœur du noyau urbanisé de la commune
- **Ub** : correspondant aux extensions urbaines de la seconde moitié du XX^eS., elle comprend un secteur spécifique Ub1, composé d'ensembles bâtis et arborés (parcs, jardins, vergers,...) ou les conditions de développement sont plus restreintes afin de conserver le caractère végétal de ces espaces
- **Uc** : correspondant aux espaces bâtis anciens des hameaux de La Planche et du Monceau
- **Ud** : correspondant aux extensions récentes des hameaux
- **Ue** : correspondant aux secteurs de développement des équipements des services publics et de la collectivité
- **Uf** correspondant à un espace de centralité au cœur du bourg, composé des principaux équipements publics (mairie, écoles, ...) ou des possibilités de constructions sont encore présentes mais où pour préserver ce potentiel de développement en cœur de bourg seules sont autorisées les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif. Les autres formes d'occupation des sols y sont interdites dans l'attente de projets susceptibles de répondre à cette volonté de mixité (habitat, commerces, services, équipements,...) favorisant la diversité du centre-bourg.

¹ En rouge changements/réécriture apportés au règlement initial, en bleu texte initial maintenu

- **Ux** : correspondant à des espaces « spécialisés » où seules sont autorisées les activités économiques.

1.1. Zone Ub, Uc et Ud Interdiction – ARTICLE 1

La disposition du règlement qui interdisait la construction de plusieurs bâtiments à vocation d'habitat sur une même unité foncière est supprimée dans la mesure où cette disposition ne relève pas des dispositions du code de l'urbanisme et serait susceptible d'entacher d'illégalité le PLU en vigueur.

La phrase suivante est supprimée du règlement :

« La construction de plusieurs bâtiments destinés à l'habitat est interdite sur une même unité foncière, excepté pour les logements de fonction liés à une construction ou une installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif »

1.2. Desserte et accès - ARTICLE 3

Il est envisagé d'apporter des compléments aux dispositions relatives aux accès et dessertes (article 3 des zones urbaines) afin d'une part de mieux encadrer les conditions exigibles en matière de voirie. L'objectif est de conditionner les formes d'occupation de l'espace aux caractéristiques de voirie, et d'introduire une cohérence permettant d'éviter des implantations dans des espaces inadaptés en matière de desserte. D'autre part il est envisagé de modifier les dispositions relatives aux accès (taille, positionnement) afin d'une part de garantir une meilleure sécurité pour les usagers, mais également d'assurer une meilleure organisation de ces espaces de desserte des emprises privées, en particulier en évitant les voies en impasse peu ou mal aménagées, rendant difficile la gestion urbaine (collecte des ordures ménagères, accès des véhicules de sécurité,...)

Les dispositions de l'article 3 des zones Ua, Ub, Uc et Ud sont donc modifiées de la façon suivante :

Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques correspondent à sa destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Par ailleurs ces voies doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble (ou de l'installation) envisagé. De plus le traitement de cette voirie doit correspondre à sa destination principale (habitat, espaces mixtes,...), notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

Accès

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et

tout danger pour la circulation générale.

La localisation des accès* des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

Sauf indication contraire portée au document graphique, la largeur des nouveaux accès et des nouvelles voiries doit être de 8 mètres avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des véhicules.

Toutefois, lorsque ce nouvel accès ou cette nouvelle voirie n'excède pas 50 mètres, cette largeur peut être ramenée à 5 mètres si elle dessert au plus 4 logements.

La règle minimale ci avant ne concerne pas la largeur du portail.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit. **Pour les terrains d'angle : aucune entrée ou sortie de véhicules ne s'effectuera par le pan coupé**

Les créations et modifications de voies (en et hors agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie. Compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées dans l'intérêt de la sécurité routière que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

1.3. Superficie minimale des terrains - ARTICLE 5

Les dispositions de la Loi 2014-366 du 24 mars 2014, suppriment cette disposition des documents d'urbanisme, l'ensemble des dispositions contenues au sein de l'article 5 du règlement relatif à la taille minimale des parcelles sont donc supprimées.

L'article 5 des zones urbaines est donc modifié par l'intégration de la mention suivante :
« **Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014** »

1.4. Zone UC – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques –article 6

Les dispositions de la zone UC mentionnent que les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies, sauf dans le cas d'une reconstruction, initialement implantée en retrait ou si une construction est déjà implantée en retrait. Ces dispositions ne prennent en compte que les cas où les terraines seraient déjà bâties, afin d'intégrer le principe d'une réglementation au droit des parcelles non bâties l'article Uc 6 est réécrit de la façon suivante :

(...)



Les constructions existantes implantées à l'alignement doivent être maintenues. En cas de démolition, elles doivent être reconstruites à l'alignement.

Les constructions nouvelles peuvent être implantées en retrait de l'alignement à condition qu'il existe déjà une construction implantée à l'alignement sur l'unité foncière

L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU implantée en retrait de l'alignement peut être édifée dans le prolongement de la construction qu'elle étend.

Concernant les terrains nus au moment de l'approbation du présent document, l'implantation en retrait est autorisée, toutefois l'implantation à l'alignement pourra être imposée pour des motifs de qualité urbaine, paysagère ou de bonne intégration architecturale du projet

(...)

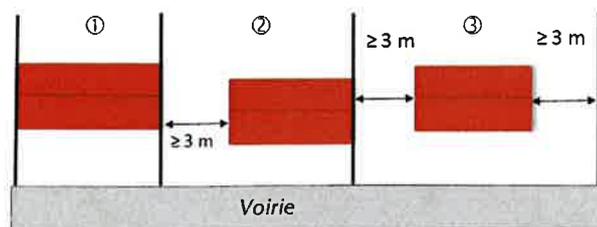
1.5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives - ARTICLE 7

1.5.1. Zones Ua et Uc

Les dispositions de l'article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives définissent actuellement des retraits en fonction de la nature des façades (avec ou sans ouvertures). Cette disposition ne relève pas du cadre réglementaire d'un document d'urbanisme, celle-ci est donc supprimée et les dispositions suivantes sont définies pour les zones Ua, et Uc qui correspondent aux parties bâties anciennes du bourg et des hameaux :

- Les constructions peuvent s'implanter :

- soit sur les deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte ①
- soit en retrait d'une ou des deux limites séparatives latérales aboutissant à la voie de desserte ②, ③



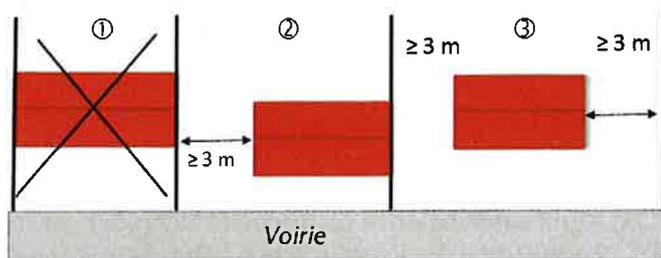
- Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance entre la construction et une des deux limites sera au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 3 m, mesurée à partir du sol naturel ($R = H/2$).

1.5.2. Zones Ub et Ud

Concernant les zones **Ub et Ud**, qui correspondent aux espaces urbanisés « plus récents » du bourg et des hameaux. Ces espaces bâtis se caractérisent par une trame bâtie moins dense, essentiellement occupée par des logements individuels, dans un environnement urbain plus « aéré ». Afin de garder une cohérence avec l'organisation de ces secteurs les règles suivantes sont définies :

- Les constructions doivent s'implanter :

- en retrait d'une ou des deux limites séparatives latérales aboutissant à la voie de desserte ②, ③



- Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance entre la construction et une des deux limites sera au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 3 m, mesurée à partir du sol naturel ($R = H/2$).

En parallèle à cette mise en cohérence, il est défini une règle d'implantation pour les piscines celles-ci devront s'implanter en respectant un recul minimum de 3 m des limites séparatives. Par ailleurs la disposition imposant un recul supérieur quand la construction comporte des baies est également supprimée, cette dernière n'étant pas légale du point de vue du code de l'urbanisme.

1.6. Emprise au sol des constructions – ARTICLE 9

Afin de clarifier l'application de cette règle, la disposition suivante est ajoutée :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder x % de la superficie de l'unité foncière, **comprise dans la zone**

Pour mémoire les dispositions du règlement approuvé en 2013 définissent les principes suivants :

- Ua : 80%
- Ub : 40 (et secteur Ub1 : 10%)
- Uc : 30 %
- Ud : 30 %

1.7. Aspect extérieur des constructions - ARTICLE 11

L'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions est réorganisé et des compléments sont apportés en ce qui concerne les teintes et la nature des couvertures en fonction des constructions (construction, principale, annexes,...). De même il est rappelé des principes dérogatoires dans l'ensemble des zones urbaines en ce qui concernent l'utilisation de matériaux ou de techniques susceptibles de diminuer les émissions de gaz à effet de serre.

L'article 11 de l'ensemble des zones urbaines est complété de la façon suivante :

De même, au cas par cas, il pourra être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des Gaz à Effet de Serre.

Ainsi, pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche, les matériaux, dispositifs ou procédés suivants :

- les bois, végétaux et matériaux biosourcés² en toiture ou en façade,
- les systèmes de production d'énergie à partir de ressources renouvelables nécessaires à la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la construction (panneaux solaires ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables) ;
- les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique ;
- tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique (brise-soleils,) des constructions sous réserve de ne pas remettre en cause l'aspect architectural des façades existantes.

Les prescriptions définies en matière de traitement des toitures (types, caractéristiques) sont complétées afin de préciser qu'elles ne s'appliquent pas aux annexes et dépendances. De mêmes des précisions sont définies en matière de couverture,

Les dispositions relatives aux couvertures sont complétées/modifiées de la façon suivante :

(...)

Les couvertures seront réalisées en tuiles plates de teintes terres cuites vieilles et nuancées (à l'exclusion du brun uni et du jaune) de dimension 65/80 par m², sans débordements en pignons et la saillie à l'égout n'excédant pas 20 cm. Les faitages seront réalisés à crêtes et embarrures et la rives seront maçonnées à l'exclusion des tuiles à rabat

- L'ardoise et la tuile mécanique sont admises en cas de rénovation d'un bâtiment dont l'architecture d'origine intégrait ce matériau, il en est de même pour les bâtiments dont les toitures sont recouvertes par des tuiles d'un gabarit supérieur.

(...)

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux annexes et aux dépendances (remises, abris de jardin et garages,....) sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure à 12 m² et leur hauteur au faitage inférieure à 3 m.

En parallèle les dispositions relatives aux clôtures sont complétées afin d'apporter une cohérence de fond en particulier au droit de la zone **Ua** qui recouvre le centre urbain ancien de la commune. D'autre part une distinction est opérée entre cette zone (Ua) et les autres zones urbaines, au tissu bâti plus « lâche » et au sein desquels les murs pleins ne correspondent pas à une caractéristique historique et fonctionnelle.

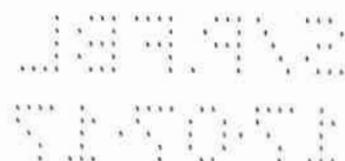
Les dispositions suivantes sont mises en œuvre :

Zone Ua :

Les clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

² Voir annexe définition



La continuité visuelle de l'alignement sera assurée par la construction d'une clôture implantée à l'alignement constituée :

- soit d'un mur de clôture plein en maçonnerie,
- soit d'un muret en maçonnerie surmonté de grille à barreaudage vertical « à la parisienne ». La hauteur du mur bahut ne devra pas excéder 80 centimètres. Les clôtures sur rue constitués d'éléments à claire voie en bois ou en pvc ne sont pas autorisées.

Dans le cadre d'une composition associant mur de soubassement et appareillage, la décomposition de cet ensemble devra respecter les principes suivants (1/3 maximum pour le muret supportant l'ouvrage et 2/3 minimum pour l'appareillage)

Les murs de clôture plein en maçonnerie ne devront pas excéder 30 % du linéaire total de la clôture et devront être recouverts d'un chapeautage en tuile plates 60/65 tuiles au m².

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

Les portails doivent être de conception simple, composés principalement d'éléments verticaux ou horizontaux.

Zones Ub, Uc, Ud

Les murs pleins sont limités en hauteur, afin d'éviter de créer des effets d'opposition et de fermeture de ces espaces, certes urbanisés, relativement « ouverts » d'un point de vue urbain, de densité et de paysage., les dispositions relatives aux clôtures sont donc réglementées de la façon suivante :

Les clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres à l'exception des éléments de composition (piliers portail,..) pour lesquels une hauteur supérieure pourra être autorisée (dans la limite de 30 cm maximum).

Les murs pleins sont interdits en façade sur rue, sauf s'ils sont édifiés en continuité de murs pleins préexistants.

- La continuité visuelle de l'alignement sera assurée par la construction d'une clôture implantée à l'alignement constituée :

- soit d'un muret en maçonnerie surmonté de grille à barreaudage vertical.
- soit d'un grillage doublé d'une haie (plantée sur le terrain privé) ou de plantes grimpantes.

Dans le cadre d'une composition associant mur de soubassement et appareillage, la décomposition de cet ensemble devra respecter les principes suivants (1/3 maximum pour le muret supportant l'ouvrage et 2/3 minimum pour l'appareillage)

Clôture le long du domaine public ; Les murs de clôture plein en maçonnerie ne sont pas autorisés

Les portails doivent être de conception simple, composés principalement d'éléments verticaux ou horizontaux.

1.8. Stationnement - ARTICLE 12

Les dispositions relatives au stationnement des véhicules sont complétées de la façon suivante :

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique. **Le maître d'ouvrage ou constructeur doit réaliser le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti sur le terrain propre à l'opération à l'occasion de tout nouvel aménagement ou toute nouvelle construction ou installation.**

1. Constructions : La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables. Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

Les places de stationnement automobile doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- longueur de la place : 5,50 mètres
- largeur de la place : 2,50 mètres (3.50 pour une place handicapée)
- dégagement : 6 mètres

2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

Construction à destination d'habitat

- Il sera créé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction.

Constructions ou aménagement de constructions existantes à destination d'artisanat, de commerce

- Aucune place de stationnement n'est exigée.

Constructions ou aménagement de constructions existantes à destination de bureaux et entrepôts :

- 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher.

Concernant les entrepôts ces espaces de stationnement devront obligatoirement intégrer le stationnement et les espaces de manœuvres des véhicules lourds.

Construction destinée à l'hébergement hôtelier

- Il doit être aménagé une place de stationnement pour deux chambres d'hôtel.

Deux-roues

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R111-14.-4 et R. 111-14-5 du Code de la construction et de l'habitation doit posséder les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments collectifs à usage principal d'habitation (plus de deux logements), l'espace à créer représentera une superficie de 0,75 m² par logements pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
- les bâtiments à usages de bureaux, l'espace à créer représentera une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher du bâtiment

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements. Ces locaux doivent être facilement accessibles depuis l'espace public.

Local poubelle

Les bâtiments collectifs et les bâtiments à usages de bureaux ou d'activité, ainsi que les opérations d'aménagement permettant la création de plusieurs logements (permis groupé, lotissement,...) devront comporter un local « poubelle » dimensionné aux besoins du bâtiment et de ses occupants.

1.9. Espaces libres et plantations

Des compléments sont également apportés aux dispositions de l'article 13 relatif au traitement des espaces libres et en matière de plantations, l'objectif de ces compléments est de s'assurer d'un traitement paysager effectif en particulier au droit des espaces libres, mais également de s'assurer de la préservation des boisements existants. En parallèle un renvoi est fait en lien avec les prescriptions et recommandations du PNR du Gâtinais Français.

L'article 13 des zones urbaines est réécrit de la façon suivante :

Espaces boisés classés :

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration et les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 (L.113-1 nouveau code) du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

Les éléments de paysage :

Pour les espaces boisés répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 123-1-5 7°(L.151-22 nouveau code) du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

Une bande de 6 mètres de large de part et d'autre des berges de la rivière Ecole et du ru du Rebais sera aménagée en espace vert de pleine terre planté d'essences liées aux milieux humides.

Au moins 50 % de la superficie de l'unité foncière sera aménagée en espaces verts de pleine terre (sol non imperméabilisé)

Les espaces libres de toute construction, ainsi que les aires délaissées de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Peuvent être inclus dans la superficie en espace vert de pleine terre l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés ou non, les aires de stationnement en matériaux poreux (gravier, dalles gazon...).

Les arbres de haute tige existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres de haute tige en nombre équivalent. Leur nombre doit être au minimum équivalent à 1 arbre de haute tige pour 150 m² d'espaces verts.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des terrasses doivent être plantés sur un minimum de 50% de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de superficie.

Lorsque les clôtures sont constituées par des haies, il est recommandé de les concevoir suivant les principes définis dans le cahier de recommandations.

La plantation de résineux n'est pas autorisée

Pour le choix des végétaux, le pétitionnaire peut s'appuyer sur la liste des végétaux de référence préconisée par le PNR du Gâtinais Français

1.10. Coefficient d'Occupation des Sols - ARTICLE 14

Les dispositions de la Loi 2014-366 du 24 mars 2014, suppriment cette disposition des documents d'urbanisme, l'ensemble des dispositions contenues au sein de l'article 14 du règlement relatif au Coefficient d'Occupation des Sols sont donc supprimées.

L'article 5 des zones urbaines est donc modifié par l'intégration de la mention suivante : « Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014 »

1.11. Intégration des évolutions législatives

Les dispositions du code de l'urbanisme suite à la publication des décrets d'application relatifs à la loi ALUR, ont modifié la structure du règlement depuis son approbation ; dans ce cadre, la structure du règlement est complétée avec l'intégration dans chacune des zones, des dispositions relatives aux performances énergétiques (article 15) et en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques (article 16). En parallèle les dispositions relatives aux superficies minimales (article 5) et du Coefficient d'Occupation des Sols (article 14) qui ont été abrogées suite à la Loi 2014-366 du 24 mars 2014 sont supprimées.

2. ZONES A URBANISER

2.1. Zone AUx

La zone AUx est un espace spécifique défini dans le cadre du PLU approuvé en 2013, destiné à accueillir des activités économiques.

Les adaptations réglementaires apportées à ce secteur concernent essentiellement les accès et les règles en matière de stationnement. Les articles AUx 3 et AUx 12 sont modifiés de la façon suivante :

AUx 3 - Desserte et Accès

La desserte et les accès de la zone 1AU seront créés en compatibilité avec l'orientation d'aménagement N°3.4. « Le parc d'activités ».

Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques **correspondent à sa destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.**

Par ailleurs ces voies doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble (ou de l'installation) envisagé. **De plus le traitement de cette voirie doit correspondre à sa destination principale (habitat, espaces mixtes,...), notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants**

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

Accès

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

La localisation des accès* des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

Sauf indication contraire portée au document graphique, la largeur des nouveaux accès et des nouvelles voiries doit être de 8 mètres avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des véhicules.

Toutefois, lorsque ce nouvel accès ou cette nouvelle voirie n'excède pas 50 mètres, cette largeur peut être ramenée à 5 mètres si elle dessert au plus 4 logements et à 3,50 mètres si elle n'en

dessert qu'un seul. La règle minimale ci avant ne concerne pas la largeur du portail.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit. **Pour les terrains d'angle : aucune entrée ou sortie de véhicules ne s'effectuera par le pan coupé**

La desserte et les accès seront créés en compatibilité avec l'orientation d'aménagement N°3.3. « Le cœur du village ».

AUx 12 - Obligation de réaliser des aires de stationnement

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique. **Le maître d'ouvrage ou constructeur doit réaliser le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti sur le terrain propre à l'opération à l'occasion de tout nouvel aménagement ou toute nouvelle construction ou installation.**

1. Constructions : La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables. Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

Les places de stationnement automobile doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- longueur de la place : 5,50 mètres
- largeur de la place : 2,50 mètres (3.50 pour une place handicapée)
- dégagement : 6 mètres

L'implantation des aires de stationnement se fera en compatibilité avec l'orientation d'aménagement N°3.4. « Le parc d'activités artisanales ».

2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles

Constructions à usage de bureaux : Une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

Construction à usage d'entrepôt : Une surface au moins égale à 10 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

Etablissements à usage artisanal : Une surface au moins égale à 40 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Deux-roues

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R111-14.-4 et R. 111-14-5 du Code de la construction et de l'habitation doit posséder les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments collectifs à usage principal d'habitation (plus de deux logements), l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logements pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5m² par logement dans les autres cas, avec une superficie de minimale de 3 m².
- les bâtiments à usages de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher du bâtiment

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements. Ces locaux doivent être facilement accessibles depuis l'espace public.

Local poubelle

Les bâtiments collectifs et les bâtiments à usages de bureaux ou d'activité, ainsi que les opérations d'aménagement permettant la création de plusieurs logements (permis groupé, lotissement,...) devront comporter un local « poubelle » dimensionné aux besoins du bâtiment et de ses occupants.

3. ZONES AGRICOLES

La zone agricole recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, ou économique des terres agricoles. Cette zone est divisée en 4 secteurs :

- Secteur Aa : secteur correspondant à des espaces agricoles où peuvent être implantés des bâtiments d'exploitation.
- Secteur Ab : secteur correspondant à des espaces agricoles à préserver où les constructions sont interdites à l'exception du secteur Ab1 qui recouvre l'emprise d'une exploitation récemment installées ou des constructions peuvent s'implanter pour faciliter son développement
- Secteur Ac : secteur spécifique correspondant à une emprise d'une activité économique dont la pérennité doit être assurée et où les constructions à vocation artisanale et économique sont autorisées conformément aux dispositions de l'article L.123-1-5 du code de l'Urbanisme.
- Secteur Atvb : secteur correspondant aux continuités écologiques identifiées à l'échelle de la commune.

Dans le cadre de la relocalisation de ces équipements, la commune de Perthes souhaite acquérir une emprise occupée par un bâtiment agricole, afin d'y implanter les locaux nécessaires au stockage du matériel de services techniques municipaux.

Il est donc envisagé de créer un secteur spécifique couvrant l'emprise de la parcelle occupée par ce bâtiment afin de permettre à la collectivité de l'aménager (voir éléments justificatifs dans les paragraphes suivants)

Dans le cadre de la reprise et de la mise à jour des dispositions du règlement des adaptations sont apportées au règlement écrit de la zone A.

L'article A1 - Occupations et Utilisations du sol interdites est repris dans son intégralité et rédigé de la façon suivante :

A 1 - Occupation et Utilisations du sol interdites

Toutes les constructions et installations, travaux et aménagements qui ne sont pas mentionnées à l'article A 2 y compris le stationnement temporaires de caravanes.

Les articles A 5 - Superficie minimale des terrains et A 14 coefficients d'occupation des sols sont supprimés conformément aux dispositions de la Loi 2014-366 du 24 mars 2014.

Par ailleurs la zone est complétée par les dispositions réglementaires spécifiques au secteur Ae, présentées dans les paragraphes suivants.



4. ZONES NATURELLES

La zone naturelle recouvre les espaces à dominante naturelle et environnementale qu'il convient de préserver à l'échelle du territoire de Perthes, elle comprend également des secteurs spécifiques :

- La zone Na correspond à des espaces naturels situés au cœur de plusieurs îlots du bourg et également à un petit secteur de jardin situé à l'arrière de constructions édifiées sur la commune limitrophe de Saint Sauveur sur Ecole.
- La zone Nb correspond aux habitations isolées, il convient de permettre des extensions, afin si besoin d'adapter les habitations à l'évolution des familles et des modes de vie
- La zone Nc correspond aux constructions existantes du domaine de Mémorant.
- La zone Nd correspond à un secteur occupé par quelques constructions qui pour certaines abritent une entreprise dont la pérennité doit être assurée. Il convient de permettre l'activité artisanale, l'activité agricole et l'habitation. Des constructions nouvelles sont autorisées pour développer l'activité, en revanche seules les extensions sont autorisées pour l'habitat comme dans la zone Nb.
- La zone Ne correspond à la partie de la station d'épuration intercommunale située sur le territoire de Perthes en Gâtinais.

Les dispositions réglementaires relatives aux différents secteurs définis au sein de la zone N sont complétées afin d'être en cohérence avec les prescriptions du code de l'urbanisme en particulier en matière d'insertion des constructions.

L'article N9 est complété de la façon suivante

N 9- Emprise au sol des constructions

Dans la zone Na

L'emprise au sol ne peut dépasser 10 % de l'unité foncière de la zone

Dans la zone Ne :

L'emprise au sol ne peut dépasser 80 % de l'unité foncière de la zone

(...)

B. EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés définis dans le cadre du PLU approuvés sont remaniés afin d'être mis en cohérence avec les besoins de la collectivité ; en parallèle certains emplacements sont réajustés afin d'être mis en cohérence avec les objectifs communaux, et d'autres sont supprimés.

1. CREATION D'EMPLACEMENTS RESERVES

Dans le cadre de la présente procédure la commune souhaite instaurer de nouveaux emplacements réservés. Ces emplacements vont soit avoir pour objet de conforter la politique communale en matière de déplacements doux et de gestion des circulations, soit avoir pour objet de répondre à des besoins fonciers en matière d'équipements et d'aménagement

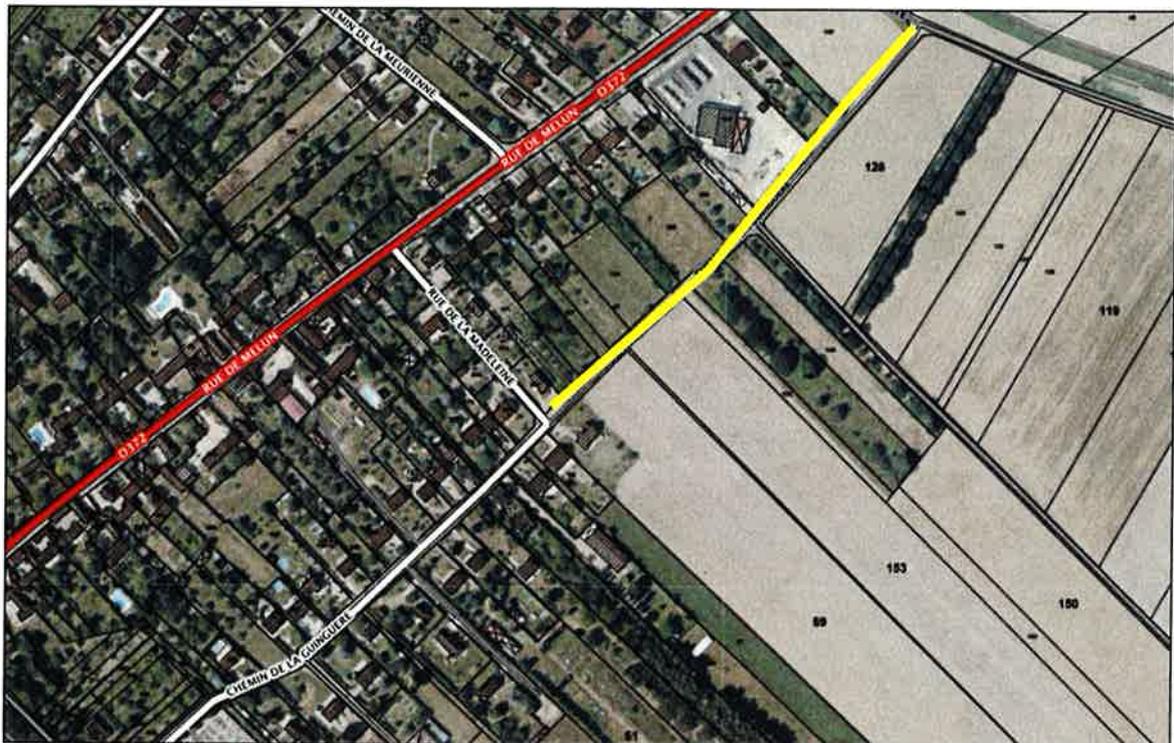
1.1. Création espace de stationnement - ER 12

En préalable à l'aménagement de la zone Uf, définie comme un espace spécifique de densification en cœur de bourg, une emprise est identifiée afin de répondre aux besoins de stationnement à proximité de l'école et du cimetière.

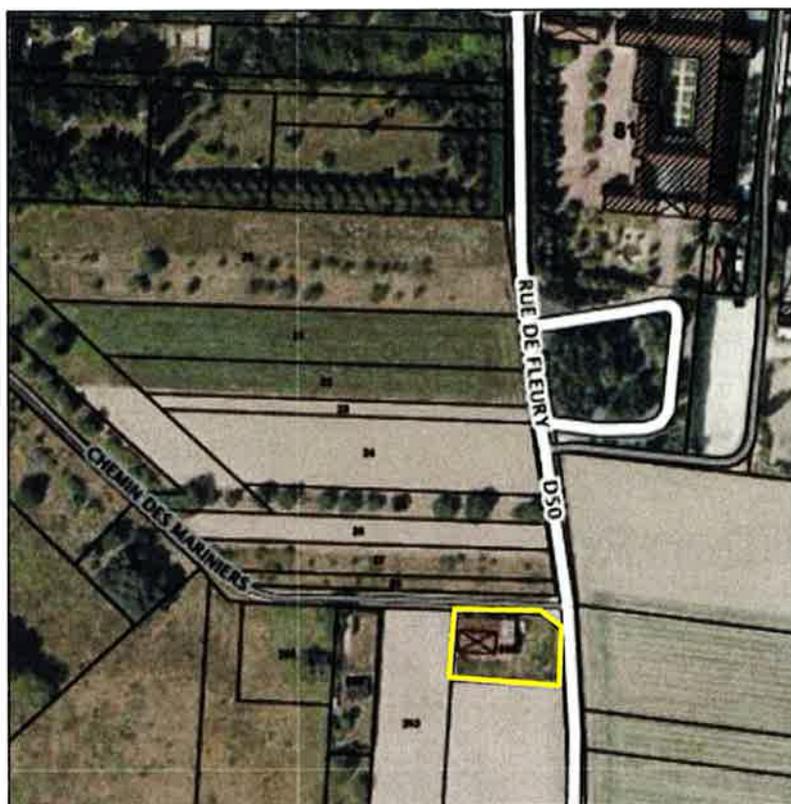


1.2. Chemin de la Guinguère : élargissement- ER 13

Le chemin de la Guinguère assure actuellement une liaison entre la Rue de Chailly et la RD 372, par le chemin de la Madeleine, l'objectif de la commune est de permettre l'élargissement de cette emprise afin d'y ménager en parallèle aux circulations agricoles un cheminement doux permettant d'augmenter le maillage de ces axes qui bordent les espaces urbanisés de la commune



1.3. Emprise pour bâtiments techniques - ER 14



Dans le cadre de l'organisation de ses services, la commune de Perthes souhaite avoir la possibilité d'aménager un nouveau bâtiment pour accueillir ses services techniques. Une ancienne emprise agricole, comprenant un hangar aujourd'hui inoccupé, est présente au Sud du village le long de la RD 50 (rue de Fleury).

Un emplacement réservé est donc défini au droit de cette emprise (parcelle F565) afin de permettre l'acquisition par la collectivité de cette parcelle.

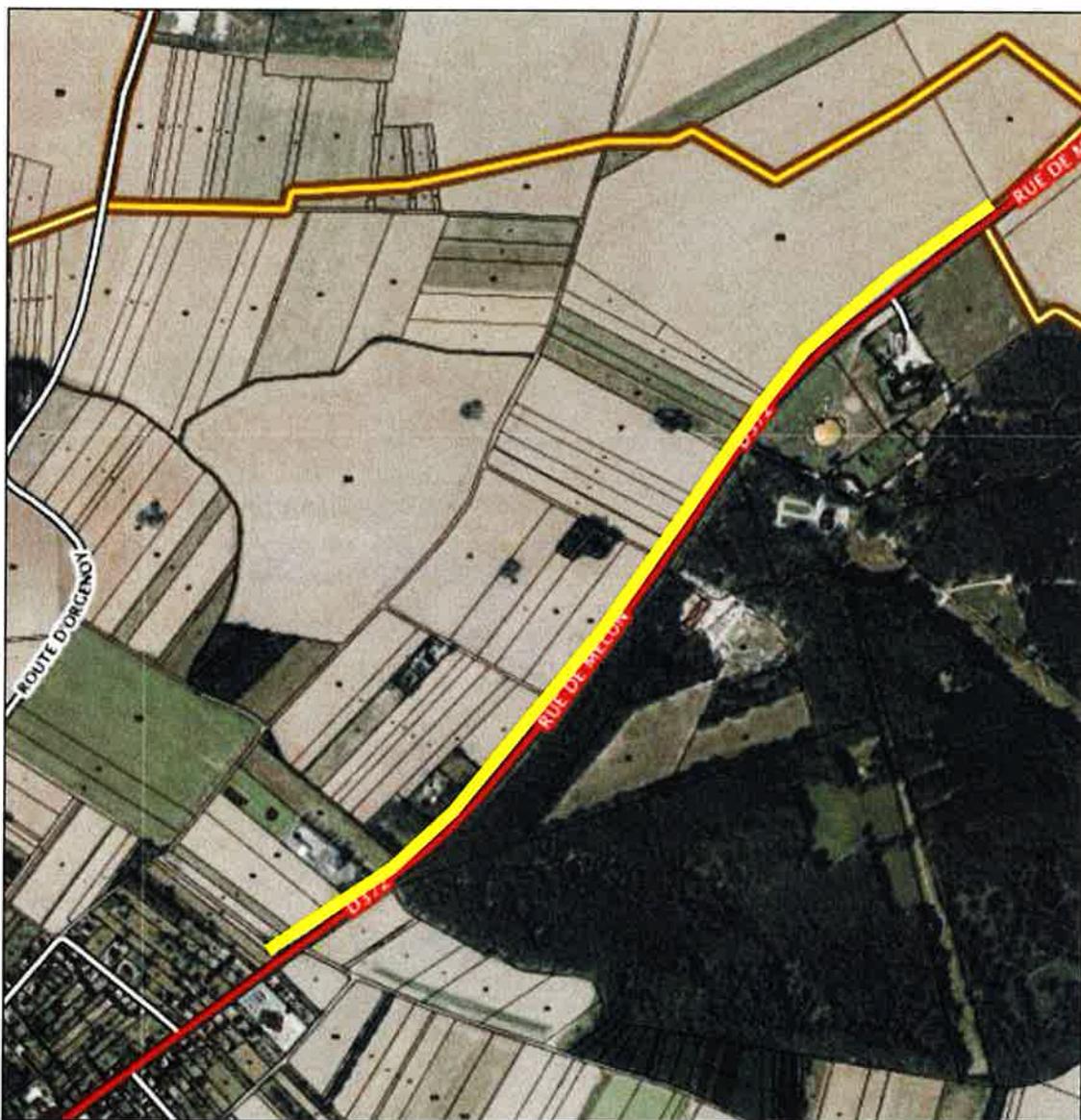
1.4. Bassin de rétention des eaux - ER 15

Dans le cadre de sa politique de gestion des eaux pluviales et afin d'éviter des ruissellements trop importants en période de fortes pluviométries vers le Ru de Rebais, une emprise est définie afin de créer un bassin de rétention des eaux en limite Ouest du finage communal au droit de la parcelle G831



1.5. Cheminement doux le long de la RD 372 - ER 16

Afin de poursuivre la mise en place d'un cheminement doux le long de rue de Melun (RD 372) et ainsi s'inscrire dans un des objectifs du Scot qui vise à promouvoir les mobilités à l'échelle du territoire, la commune de Perthes souhaite mettre en place un emplacement réservé afin de permettre la création d'un cheminement doux le long de cet axe.

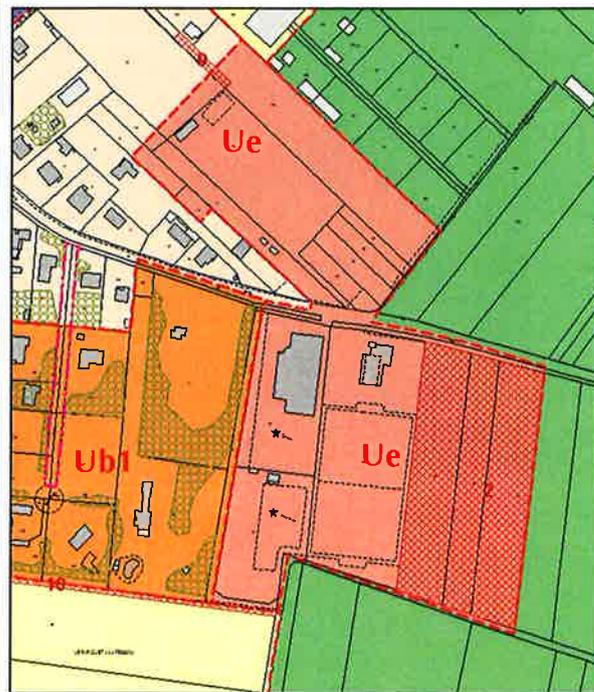


Cet emplacement d'une largeur de 3 m est défini le long de la RD de la sortie de l'agglomération jusqu'en limite communale.

1.6. Extension équipements de sports et de loisirs - ER 17

Afin de permettre la réorganisation des emprises à vocation de sports et de loisirs (éventuellement accueil de nouveaux équipements soit communaux soit intercommunaux, la commune de Perthes souhaite agrandir ses emprises foncières destinées à accueillir ce type d'équipements (zonage Ue au PLU approuvé)

Les emprises municipales à vocation de sports sont situées à l'Est de la commune à proximité du collège, de part et d'autre de la rue de Chailly.

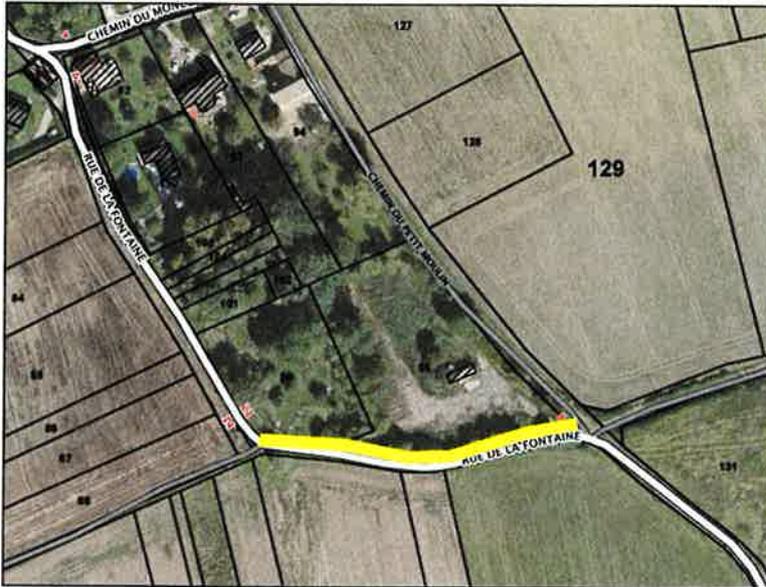


Certaines emprises comprises au sein de la zone Ue ne sont pas propriétés de la commune, en particulier à proximité du terrain d'entraînement situé au Nord de la rue de Chailly.

Il est donc envisagé de définir un emplacement réservé d'une emprise de 2180 m² au droit de ces parcelles (AD 18, AD 19 et AD20). Cette acquisition doit permettre à terme de réorganiser le stationnement et les équipements sportifs.

1.7. Élargissement « rue de la Fontaine » - ER 18

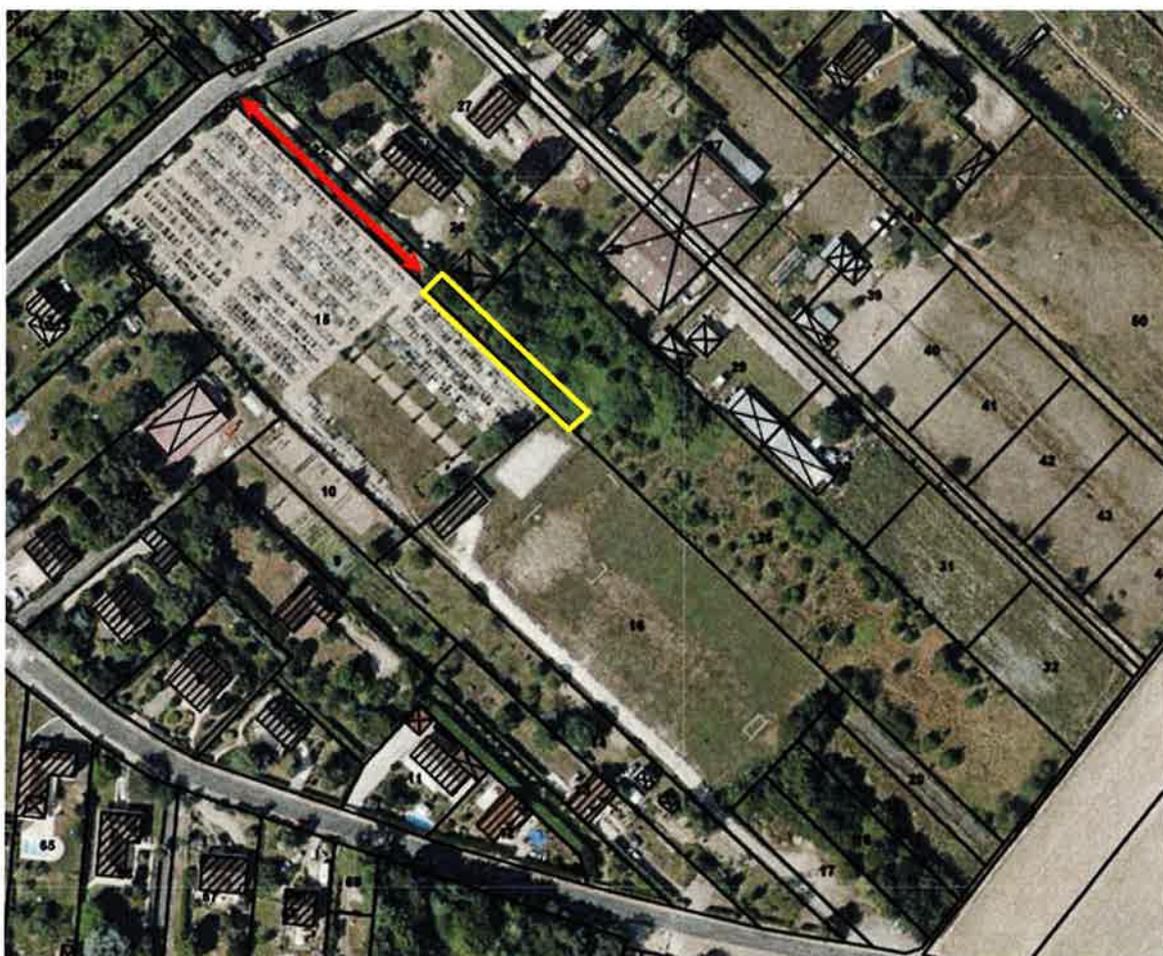
Un emplacement réservé est également défini le long de la rue de la Fontaine (voie desservant le hameau du Monceau) afin de dégager une emprise globale de voirie de 7m de large.



L'élargissement de cette voie doit permettre d'assurer une meilleure desserte entre le bourg et le hameau.

2. REAJUSTEMENT DES EMPLACEMENTS EXISTANTS

Dans le cadre du PLU approuvé en 2013, un emplacement réservé (ER n°9) avait été défini le long du cimetière afin de créer une liaison douce. Une partie de cette emprise a été acquise par la commune, l'emplacement réservé est réajusté afin de ne correspondre qu'à l'emprise manquante pour permettre l'achèvement de cette liaison.



3. SUPPRESSION

La commune ayant fait l'acquisition d'une partie de l'emplacement réservé n°4 destiné à la création d'un espace vert au sein de la zone 1AUb1, ce dernier est supprimé. Le principe d'un aménagement au sein de cet espace de développement de la commune n'est pas remis en question, mais ce principe est retranscrit dans les orientations d'aménagement et de programmation afin de donner une plus grande latitude à son implantation et sa localisation au sein de ce futur quartier, pour lequel le projet d'adaptation du PLU prévoit de l'inscrire en espace d'urbanisation « bloquée » (2AU) à vocation principale d'accueil d'équipements structurants à vocation scolaires et intercommunales. De même suite à la réorganisation du zonage du secteur des Mariniers (création de la zone 2AU, l'emplacement réservé n°11 est également supprimé.

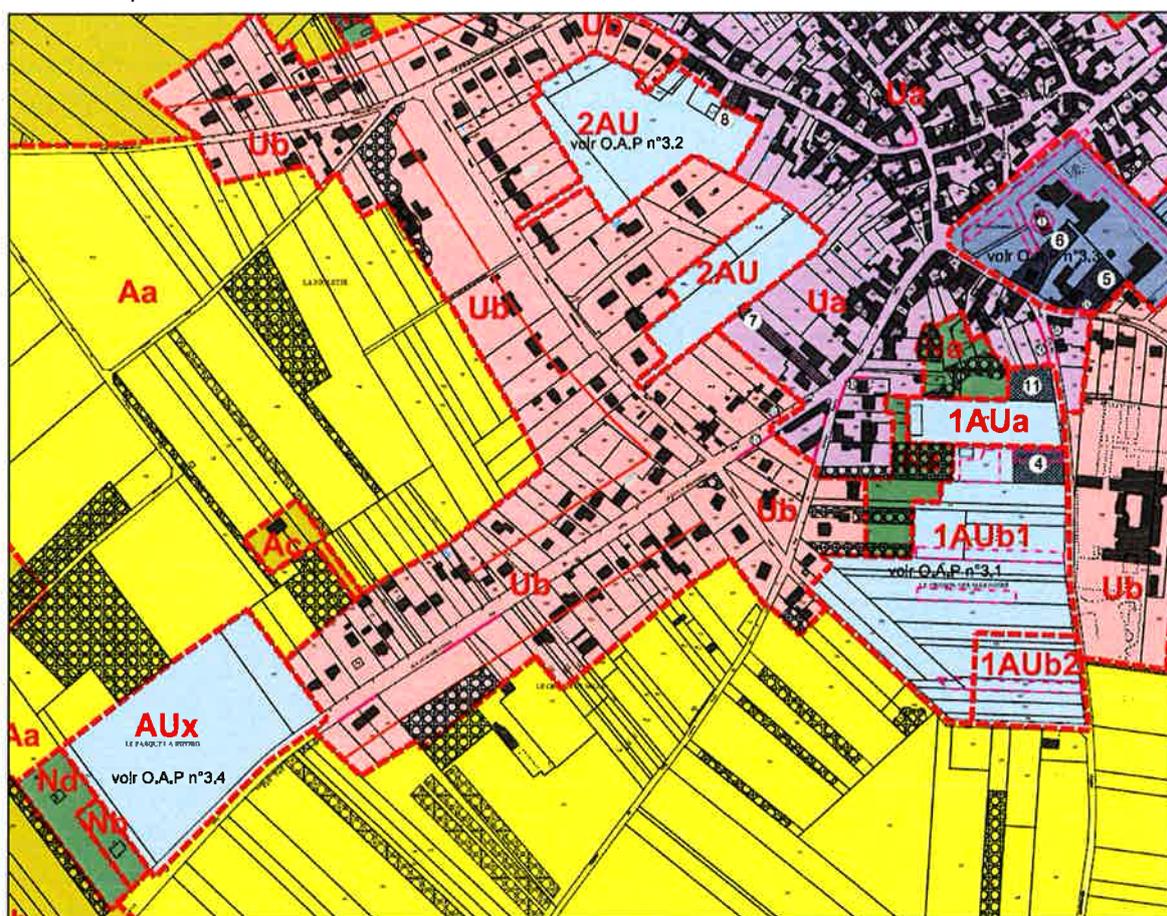
4. TABLEAU DE SYNTHÈSE

N°	Destination	Collectivité bénéficiaire	Emprise en m²	Parcelles concernées
1	Sans objet			
2	Extension des équipements de sports et de loisirs	Commune	14810	
3	Sans objet			
4	Supprimé modification n°1			
5	Extension des équipements et stationnement	Commune	1538	
6	Extension des équipements et stationnement	Commune	1344	
7	Création de voirie	Commune	972	
8	Création de voirie	Commune	222	
9	Création de liaison douce	Commune	289	
10	Création de liaison douce	Commune	968	
11	Supprimé modification n°1			
12	Stationnement école et cimetière	Commune	1072	
13	Aménagement Chemin de la Guinguère	Commune	633	
14	Emprise pour bâtiments techniques municipaux	Commune	1050	
15	Bassin de récupération des eaux pluviales	Commune	1650	
16	Cheminement doux le long de la RD 372	Conseil Départemental 77	6730	
17	Extension équipements sportifs	Commune	2180	
18	Elargissement chemin rural	Commune	280	

C. DOCUMENTS GRAPHIQUES

1. REORGANISATION DES ESPACES D'EXTENSION DE L'URBANISATION

Dans le cadre de la mise en place de son projet communal, la commune de Perthes s'était attachée à définir des espaces d'extension de l'urbanisation, à court, moyen et long terme. Ces zones d'extension de l'urbanisation (AU) ont été définies dans une logique de prospective en matière de développement au travers d'un zonage 1AU et 2AU pour les espaces à vocation dominante d'habitat et AUx pour un espace d'accueil des activités économiques.



1.1. Secteurs 1AU « Les Mariniers »

1.1.1. Contexte

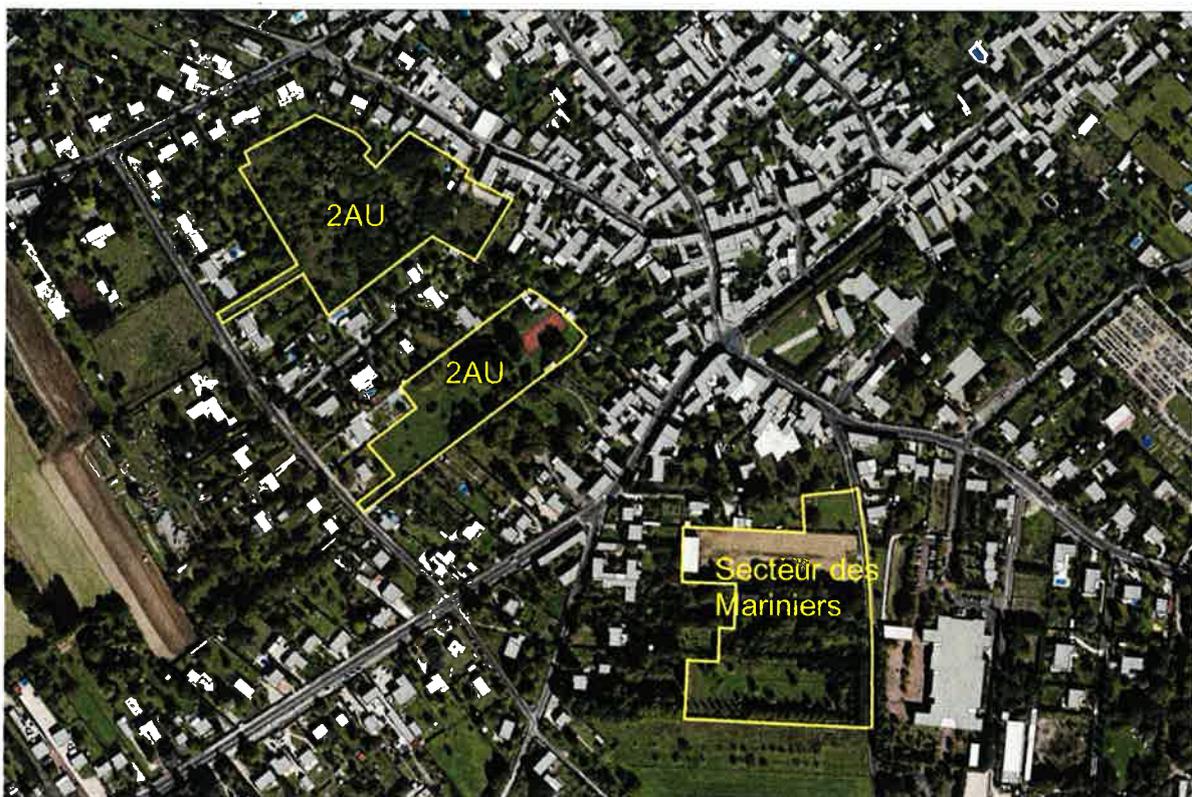
La zone 1AU initialement définie dans le projet de PLU et constituée des emprises des secteurs 1AUa, 1AUb1 et 1AUb2, est reprise dans le cadre du présent projet de modification.

Ce vaste secteur d'extension de l'urbanisation situé en entrée Sud de la commune a initialement été défini dans le cadre du projet communal comme une zone à aménager à court moyen terme. Le classement 1AU correspond à des espaces aménageables dans le cadre du présent document, et afin de répondre à divers objectifs communaux, en matière de mixité sociale,..., des secteurs spécifiques ont été définis : 1AUa, 1AUb1 et 1AUb2.

Le secteur 1AUa était destiné à accueillir un développement urbain à vocation principale d'habitat en continuité des espaces bâtis situés à proximité immédiate.

Le secteur 1AUb recouvre le reste des emprises foncières composant cette vaste zone et est divisé en deux sous-secteurs 1AUb1 et 1AUb2.

Le secteur 1AUb1 destiné à accueillir principalement de l'habitat et des activités susceptibles d'être compatibles avec la dominante à vocation d'habitat de ce secteur. Le secteur 1AUb2 était défini dans l'objectif d'accueillir uniquement des constructions et installations nécessaires aux services publics. En effet, cette zone fait face au collège qui est amené à connaître à partir de la rentrée prochaine une hausse de ses effectifs avec l'accueil d'enfants auparavant scolarisés au collège Couperin de Fontainebleau.

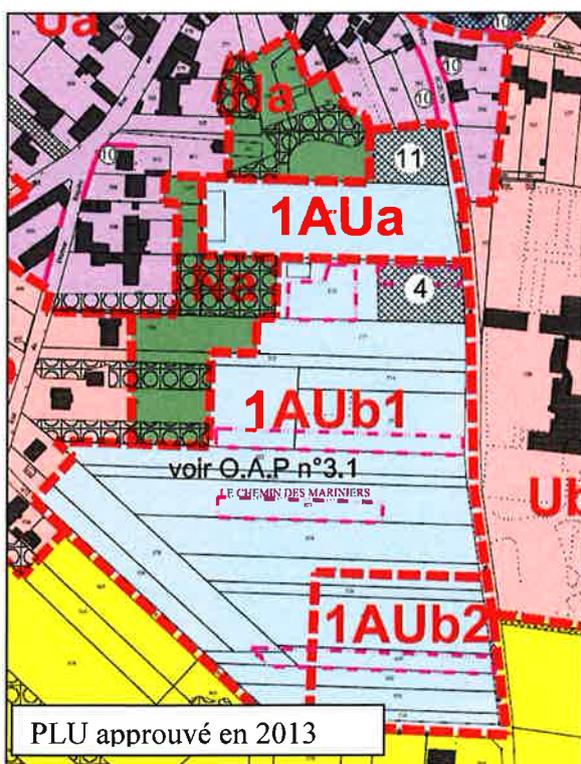


Ce secteur situé en entrée Sud du village présente à la fois des enjeux majeurs en termes d'organisation et de développement, mais ne s'inscrit pas dans la logique de développement à court-moyen terme de la commune, en particulier en matière de développement de l'offre de logements. En effet ces emprises n'apparaissent plus comme prioritaires en matière de développement des espaces urbanisés de la commune, d'autres zones (secteur 2AU) situées en cœur de bourg apparaissent plus aptes à répondre à des objectifs de densification et de rationalisation de l'usage du foncier à court moyen terme.

De plus il convient de souligner que cet espace présente d'intéressantes opportunités en matière de développement des équipements publics en lien avec le collège situé de l'autre côté de la rue ; En effet, cet espace présente une réelle opportunité foncière au regard de sa localisation à proximité immédiate du collège et serait susceptible de répondre à une demande du Conseil Départemental en matière de réorganisation de la desserte du collège (stationnement et dépose des élèves par le réseau de transport scolaire en particulier), de plus ces emprises pourraient permettre de répondre aux projets intercommunaux de développement d'équipements structurants en matière de sports et de loisirs.

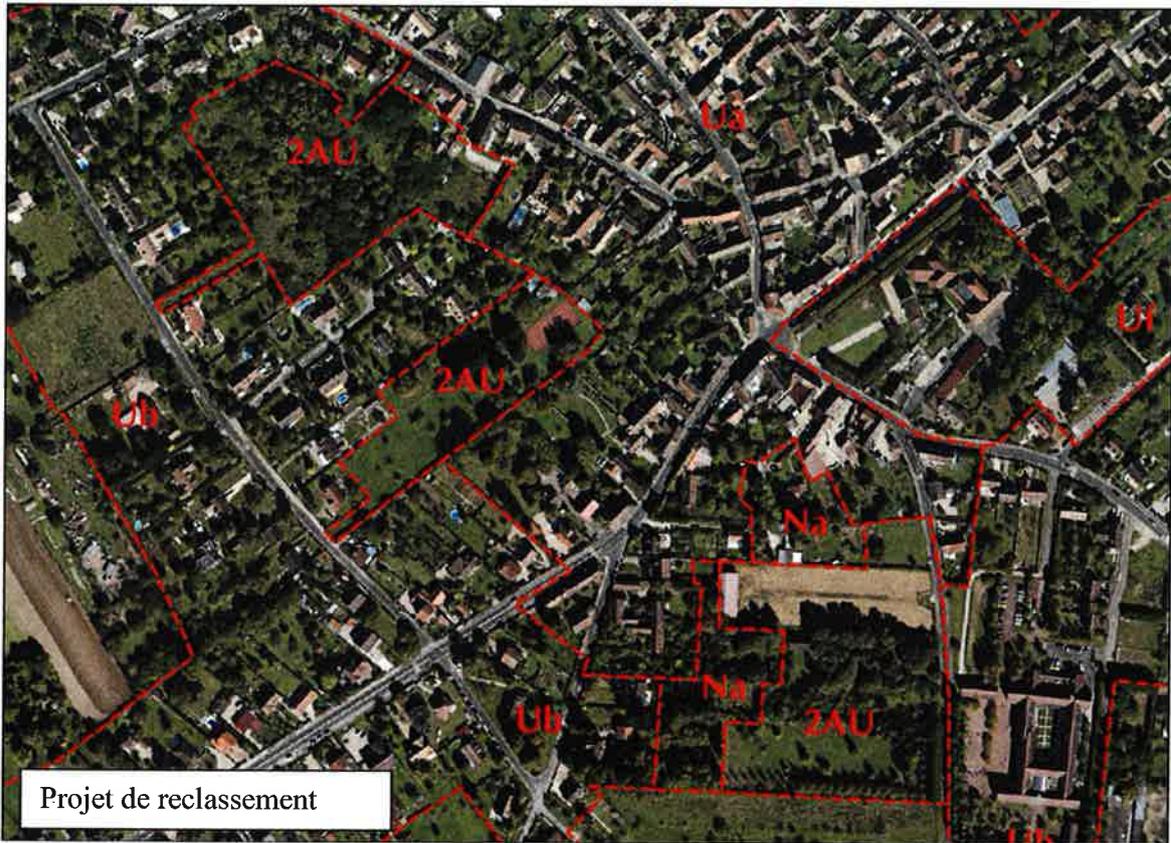
1.1.2. Changements envisagés

Afin de réorganiser le développement communal et de favoriser le développement urbain au sein des enveloppes bâties du village, il est envisagé de reclasser ce secteur en zone d'urbanisation future « bloquée » (2AU) à vocation d'équipements et d'en diminuer l'emprise. Cette diminution d'emprise s'inscrit également dans le respect des dispositions de la Charte du Parc Naturel Régional du Parc du Gâtinais Français en matière de consommation d'espace.



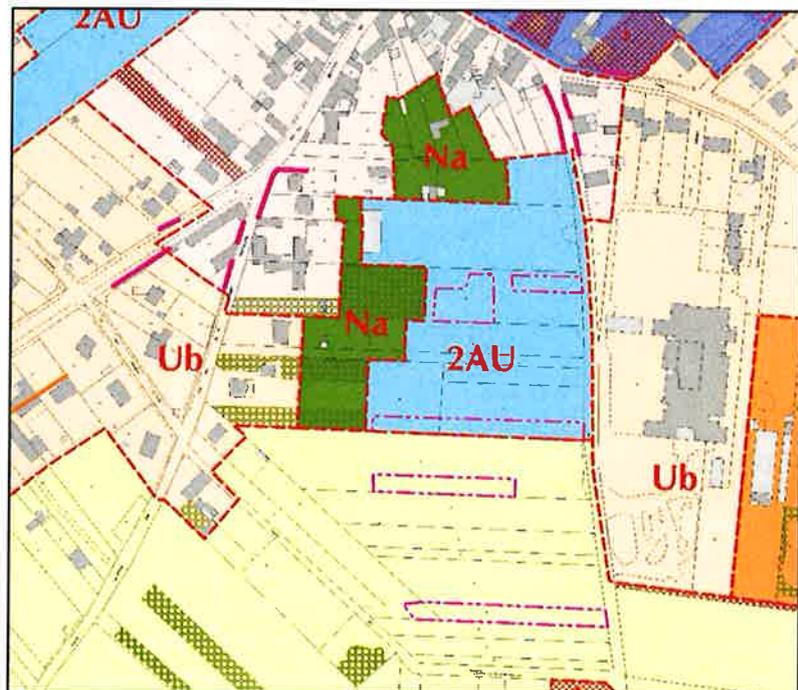
La commune de Perthes souhaite réorganiser ses espaces de développement de l'urbanisation, afin d'une part de faciliter dans un premier temps l'urbanisation de certaines emprises pleinement intégrées au tissu urbain existant (zones 2AU situées à proximité de la rue des Maraichers, voir illustration page suivante) et d'autre part réduire son potentiel urbanisable global, en réduisant le périmètre initialement prévu pour les zones 1AU et en classant cet espace en zone d'urbanisation future à long terme 2AU.

A terme ce secteur est donc destiné à accueillir les aménagements nécessaires à la restructuration du collège, dans un premier temps il est envisagé de restructurer le parking du collège et le stationnement des bus scolaires.



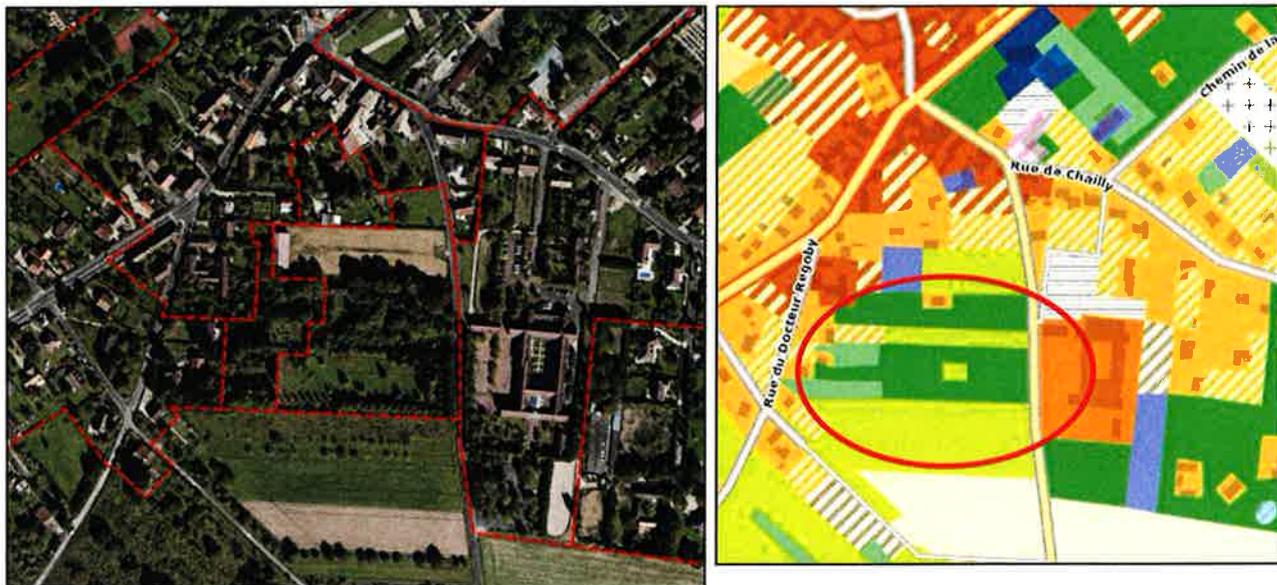
Le plan de zonage est donc modifié de la façon suivante :

En parallèle les Orientations d'Aménagement et de programmation sont adaptés au nouveau périmètre et sont également modifiées. (Document 3.1. du PLU en vigueur.)



1.1.3. Orientations d'Aménagement et d'Orientations

- Cadre général



Le secteur 2AU dit « des Mariniers » couvre une emprise de 1,8 ha en entrée Sud de la commune de Perthes. Cette emprise issue de la réorganisation du zonage 1AU initialement définie dans le PLU approuvé en 2013 se caractérise par une occupation des sols essentiellement agricole et semi-naturelle. Ces emprises occupent une position stratégique en entrée de bourg.

La réorganisation du périmètre se traduit par une limite de zone au droit du site matérialisée par un mur de clôture entourant un ensemble arboré qui fait face aux équipements de desserte du collège.



A mesure que l'on progresse vers le bourg l'espace s'ouvre à nouveau au droit dans un premier temps de parcelles arborées et en friches puis ensuite de parcelles enherbées ayant précédemment accueillies une activité agricole.



Ces espaces marquent également l'entrée dans l'enveloppe bâtie du bourg, soulignée par la présence de mur de clôture.

- Le programme et le parti d'aménagement

Le programme d'aménagement de ce secteur s'appuie sur le renforcement des équipements à proximité du bourg dans le cadre de la restructuration du collège ; en particulier en matière de desserte et d'accès des véhicules de transport scolaire.

L'organisation de cet espace va donc reposer sur la réorganisation de la desserte du collège, et le renforcement de l'offre d'équipements de sports et de loisirs permettant de répondre à la fois aux besoins communaux (city stade) mais également aux besoins identifiés à l'échelle de l'intercommunalité dans le cadre de la création de pole intercommunaux (salle de sport,...)

L'objectif au travers de la réorganisation de cet espace et de son passage en zone 2AU est de favoriser la densification des ilots encore présents au sein de la trame bâtie (zones 2AU présentes le long de la rue des Mariniers (voir plan de localisation ci-avant)

- Principe de desserte

L'organisation de cet espace va essentiellement se faire en appui de la rue de Fleury qui comprend déjà un aménagement en liaison douce entre le long du collège et qui permet de rejoindre la rue de Fleury au Nord. En parallèle dans une logique de maillage avec le reste du village, la création à terme d'une liaison traversant ces emprises et permettant de rejoindre la rue du Docteur Recobet à l'Ouest permettrait d'assurer un maillage plus opérationnel des circulations douces à partir et en direction du collège.

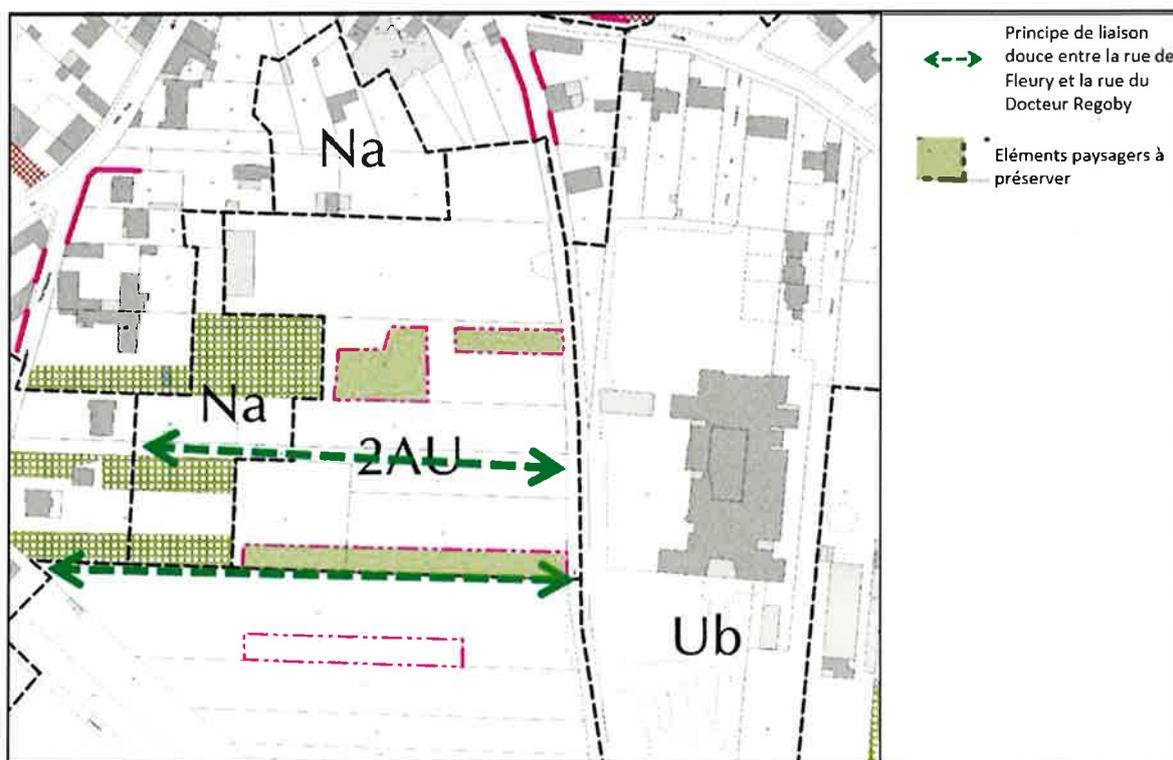
- Principe d'organisation

Afin de conserver un effet de transition dans ce secteur marquant l'entrée sud du bourg, la première séquence de cet espace destinée essentiellement à l'accueil des infrastructures en lien avec le collège doit conserver un caractère « aéré et végétalisé » avec un principe de recul des constructions et un accompagnement végétal à même de créer un pendant aux constructions et aux plantations situées du côté droit de la rue de Fleury.



Par contre au Nord de ce secteur, l'organisation doit s'appuyer sur des implantations à l'alignement des voies afin de prolonger le caractère minéral qui prévaut déjà.

- Synthèse des principes d'aménagement et d'organisation



1.2. Justification des changements apportés

La réduction du périmètre constructible de la zone dite « des Mariniers » et son passage en zone d'urbanisation « bloquée » (2AU) permet d'une part de répondre à la nécessaire mise en compatibilité du projet de PLU avec la charte du PNR du Gâtinais Français et les dispositions du SCoT du Pays de Fontainebleau.

Ces changements ne sont pas pour autant de nature à remettre en cause les objectifs de production de logements et de développement qui s'imposent à la commune dans le respect des dispositions du Scot.

En effet, la commune de Perthes travaille en parallèle à l'aménagement et l'ouverture à l'urbanisation des autres secteurs d'urbanisation future initialement identifiés dans le PLU approuvé en 2013. La commune mène actuellement en partenariat avec le PNR deux études d'aménagement urbain sur les secteurs 2AU situés le long du chemin des Mariniers.



Une réflexion urbaine sur l'ouverture à l'urbanisation de ces espaces permettant de répondre à la fois à une volonté communale de mixité avec la réalisation de logements en accession et de locatifs à vocation intergénérationnelle permet aujourd'hui d'identifier

ces secteurs, en raison de leur proximité du cœur de bourg et des différents services et équipements comme des espaces présentant de réelles opportunités en matière de développement et de densification.

Le premier scénario d'aménagement définis pour ces différents secteurs permettrait d'envisager la réalisation de 70 à 90 nouveaux logements.

2. REGLEMENT GRAPHIQUE

2.1. Adaptation des dispositions graphiques et réglementaires au sein de la zone A

2.1.1. Contexte réglementaire général

La zone agricole recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, ou économique des terres agricoles. Cette zone est divisée en 4 secteurs :

- Secteur Aa : secteur correspondant à des espaces agricoles où peuvent être implantés des bâtiments d'exploitation.
- Secteur Ab : secteur correspondant à des espaces agricoles à préserver où les constructions sont interdites à l'exception du secteur Ab1 qui recouvre l'emprise d'une exploitation récemment installées ou des constructions peuvent s'implanter pour faciliter son développement
- Secteur Ac : secteur spécifique correspondant à une emprise d'une activité économique dont la pérennité doit être assurée et où les constructions à vocation artisanale et économique sont autorisées conformément aux dispositions de l'article L.123-1-5 du code de l'Urbanisme.
- Secteur Atvb : secteur correspondant aux continuités écologiques identifiées à l'échelle de la commune.

2.1.2. Création d'un secteur spécifique au sein de la zone A

- **Contexte**

Dans le cadre de la relocalisation de ces équipements, la commune de Perthes souhaite acquérir une emprise occupée par un bâtiment agricole, afin d'y implanter les locaux nécessaires au stockage du matériel de services techniques municipaux.

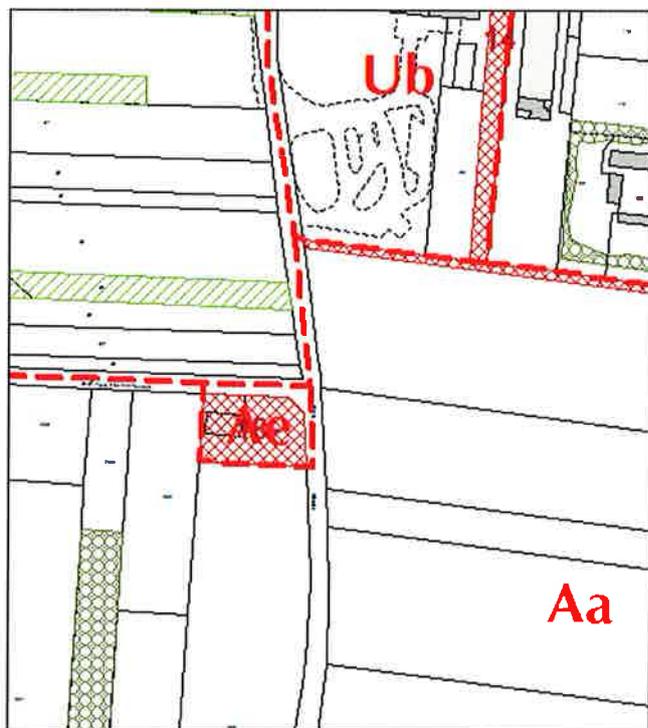
Cette emprise est identifiée en emplacement réservé (ER n° 14) dans le cadre de la présente procédure de modification

Dans le cadre de la réorganisation de ces équipements, la commune de Perthes souhaite acquérir une emprise foncière actuellement classée en zone agricole et occupée par un bâtiment. Ce bâtiment serait susceptible après adaptation, de permettre le stockage du matériel des services techniques municipaux.

Le classement de cette emprise en zone à vocation agricole ne permet pas aujourd'hui l'adaptation ou l'occupation de sols pour un autre usage que celui nécessaire à l'activité agricole.

Afin de permettre une réaffectation, voire une extension de ce bâtiment il est proposé de créer un secteur spécifique au sein de la zone Agricole à même de permettre la concrétisation de ce projet communal.

Conformément aux dispositions de l'article L.151-13 un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée est défini au droit de cette emprise afin de permettre une occupation et une utilisation du sol autre qu'agricole.



Conformément aux dispositions de l'article L.151-13 les dispositions définies par le règlement précisent les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions.

Sont spécifiquement autorisées au sein de cette zone les constructions et installations nécessaires aux équipements de la collectivité.

Des dispositions réglementaires spécifiques sont définies au droit de ce secteur.

- **Dispositions réglementaires**

Conformément aux dispositions de l'article L.151-13 les dispositions en matière d'implantation des constructions, de hauteur, de densité sont définies.

Cette emprise concerne un bâtiment agricole existant destiné à accueillir le matériel des services techniques municipaux, l'objectif est de permettre le réaménagement de cette construction, ainsi que certaines adaptations. Un recul minimum de 5 m est défini par rapport aux voies et emprises publiques. Par rapport aux limites séparatives l'implantation à l'alignement est possible et dans le cas contraire un recul d'au minimum de 3 m sera à respecter.

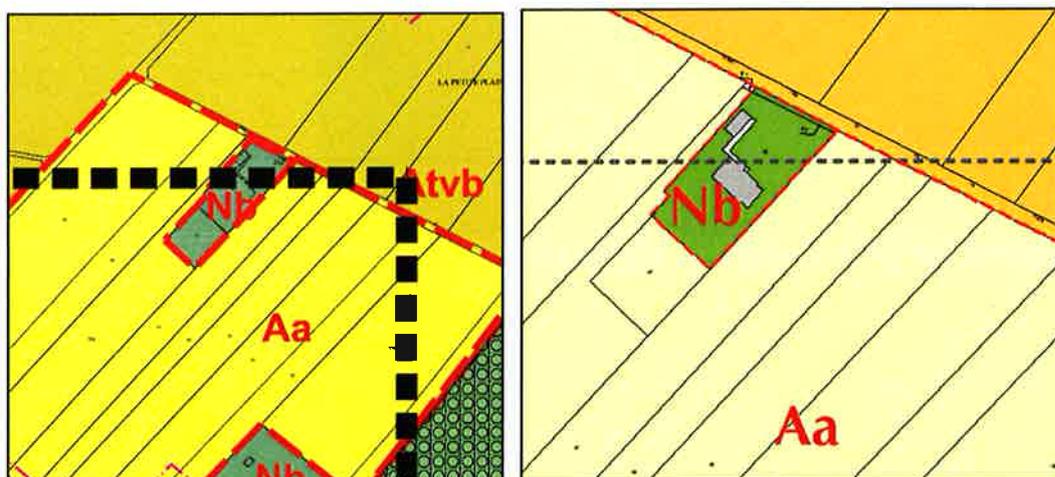
Les hauteurs sont limitées à 9 m afin d'éviter les effets d'opposition avec les espaces bâtis du village situés au nord de cette emprise. Cette emprise ayant pour objet d'accueillir des équipements de la municipalité une emprise au sol globale des constructions de 60 % de l'emprise foncière est définie.

2.1.3. Extension de la zone Aa

Une activité d'élevage canin relevant du statut agricole est actuellement présente au Nord-est du bourg. L'emprise de cette activité comprend également une maison d'habitation qui lors de la mise en place du PLU a fait l'objet d'un classement en secteur Nh, d'habitat diffus.

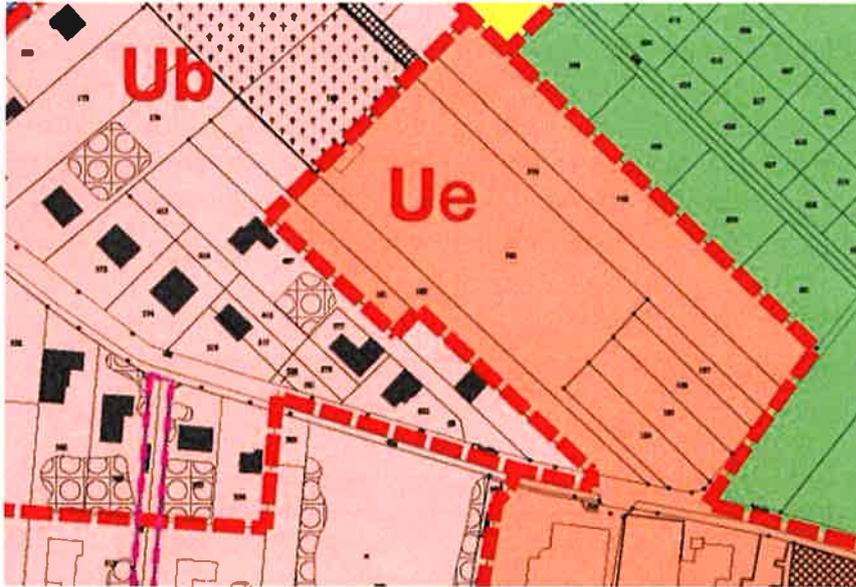
Afin de permettre le développement de cette activité qui relève de l'activité agricole il est envisagé de réintégrer le fond de la parcelle attenante à l'habitation au sein de la zone Aa environnante, ceci afin de permettre conformément aux dispositions de la zone agricole la création de construction nécessaire à l'activité agricole et le développement de cette activité. En effet il est prévu de construire un chenil permettant le fonctionnement de cette activité et le classement au sein de la zone agricole permet cette création.

Le plan de zonage est modifié de la façon suivante :



2.2. Ajustement limites zone Ub/Ue

Dans le cadre de la réorganisation des emprises de sports et de loisirs à l'échelle de la commune, il est envisagé un réaménagement des limites entre la zone Ue (à vocation de sports) et la zone Ub (à vocation principale d'habitat) afin de mettre en cohérence les limites de zones avec les usages du foncier.

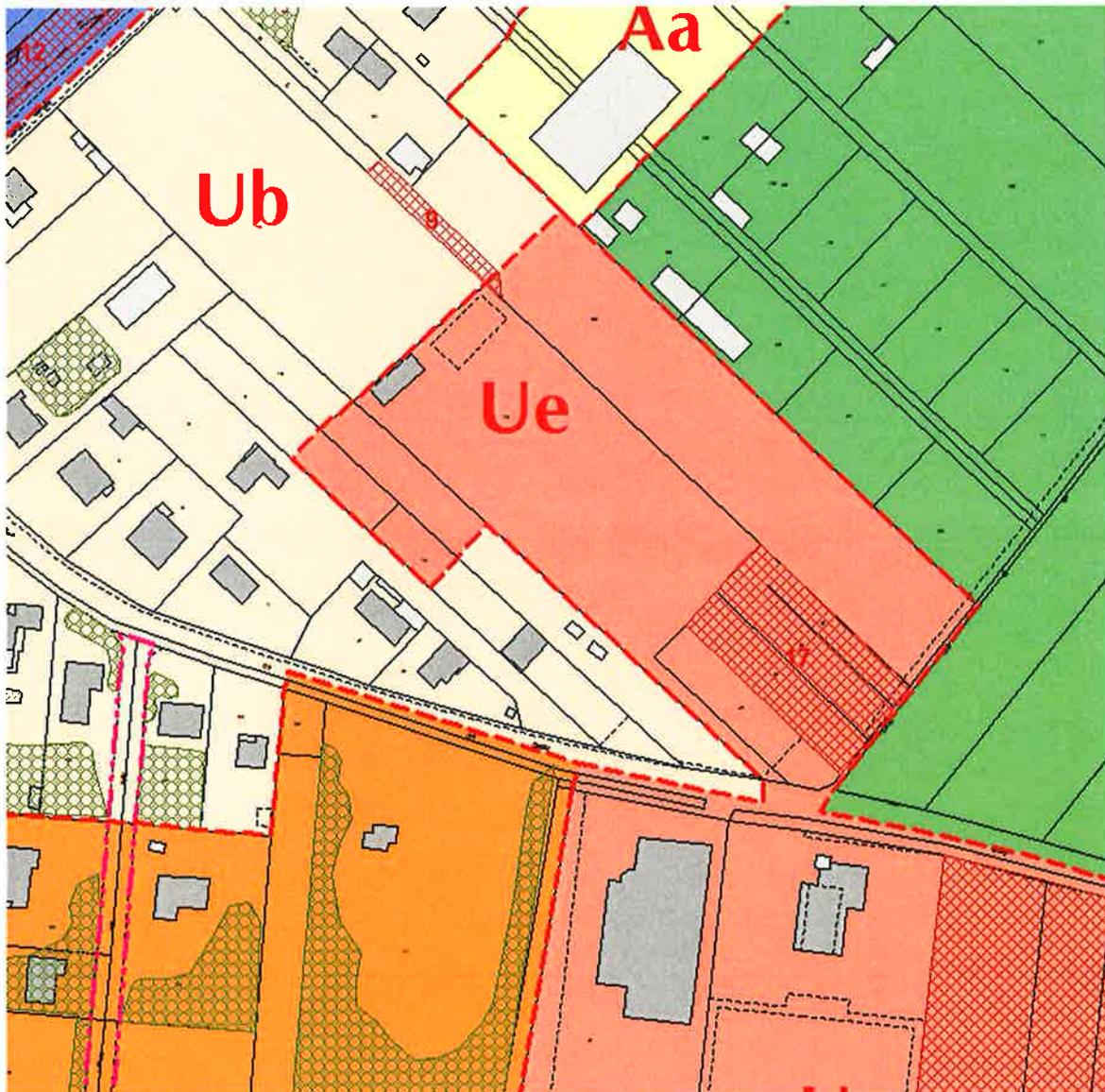


Le périmètre de la zone Ue intègre actuellement une parcelle occupée par un jardin et un verger attenante à une habitation.



La réorganisation des abords de cette zone de sports et de loisirs avec la création de l'emplacement réservé n°17, l'usage de cette parcelle totalement incluse avec la parcelle adjacente occupée par l'habitation dont elle dépend, font qu'il apparait aujourd'hui plus judicieux d'intégrer cette parcelle à la zone Ub (à vocation principale d'habitat).

Les limites entre la zone Ue et Ub sont donc modifiées de la façon suivante :



S/PFBL
170717

1972
1971

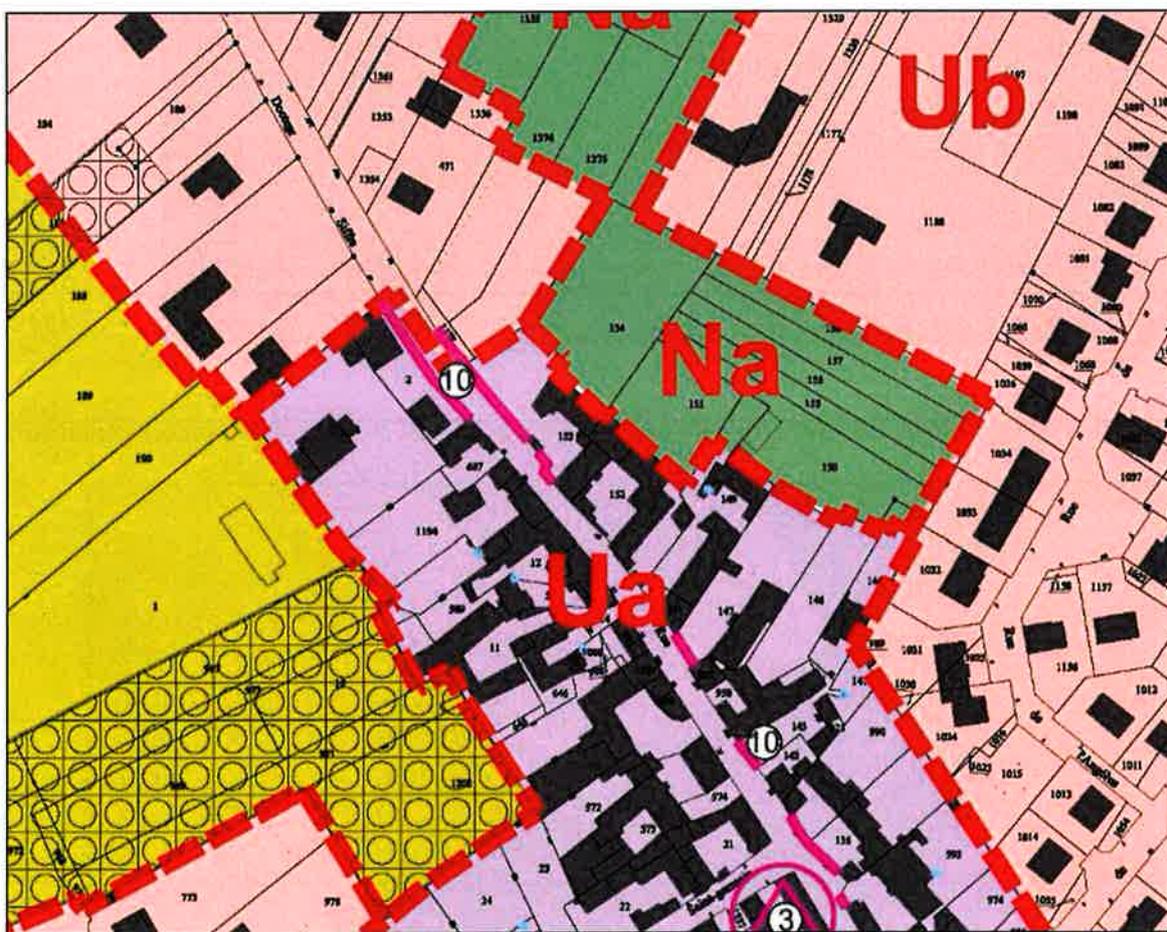
3. CORRECTION D'ERREURS MATERIELLES

3.1. Contexte

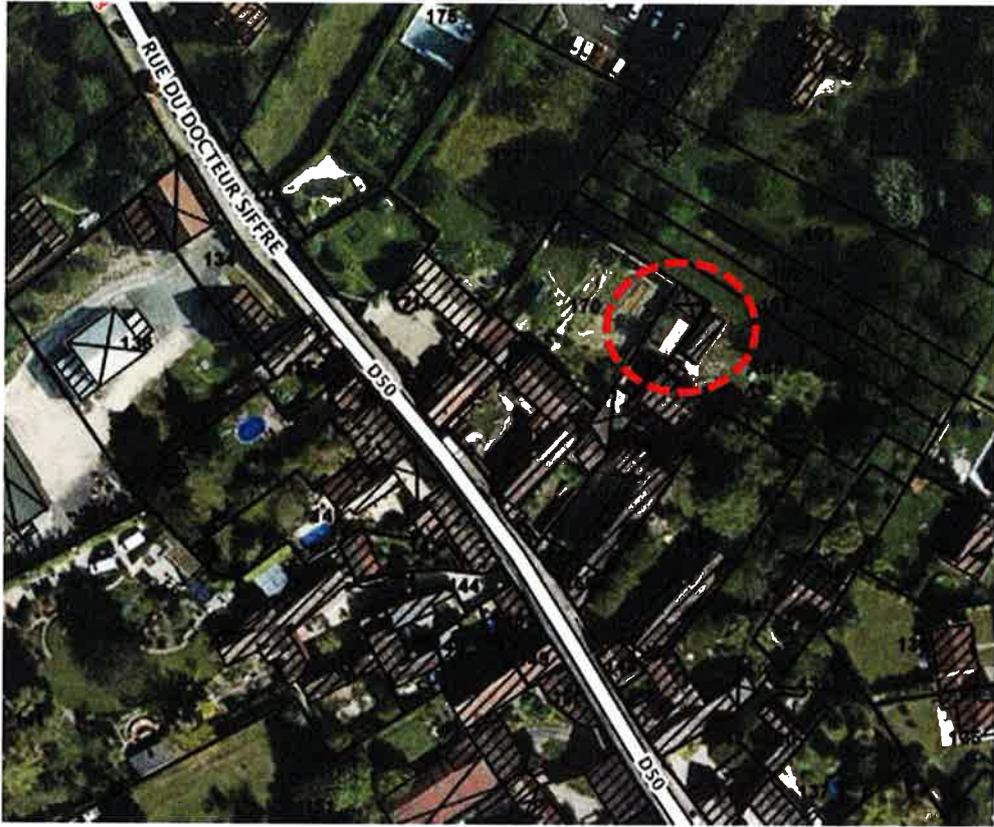
Lors de la mise en œuvre du PLU en 2013, certaines constructions ont été omises du plan de zonage. Il s'agit le plus souvent de constructions dont les autorisations ont été délivrées lors de l'élaboration du projet et qui n'avaient pas été reportées au cadastre.

3.2. Zone Ua – Rue du Docteur Siffre

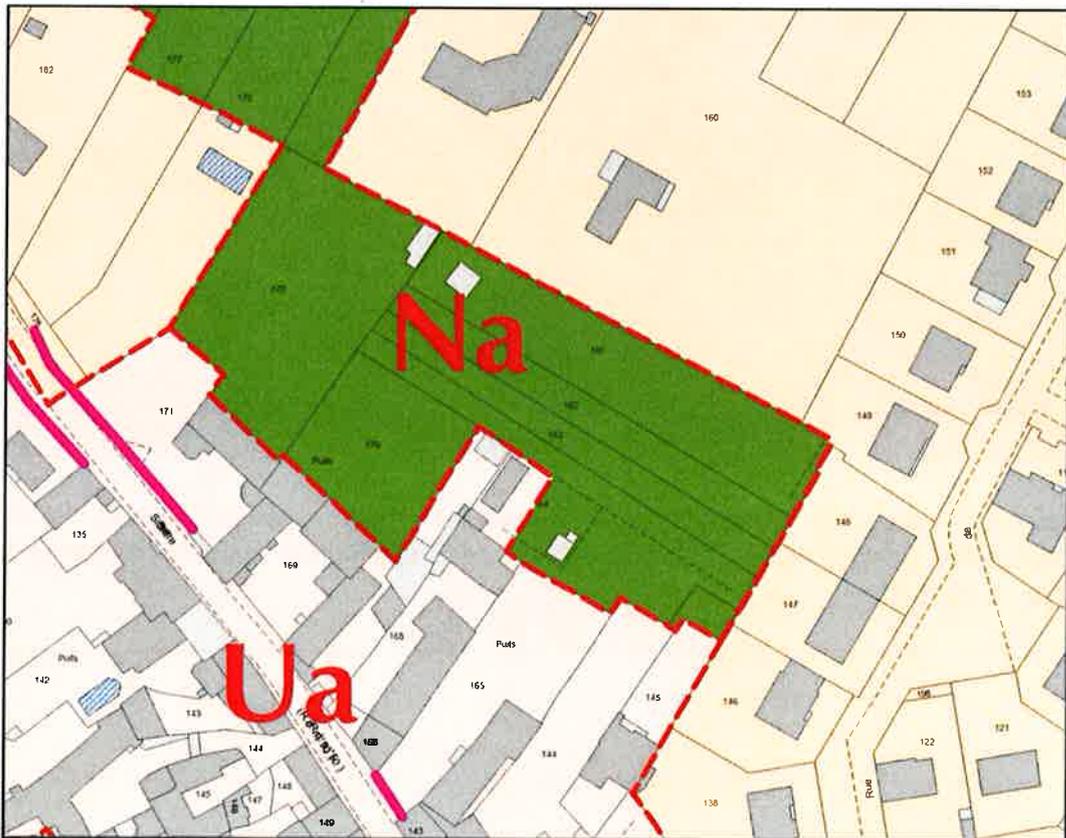
3.2.1. PLU en vigueur et état des lieux



Une construction à vocation d'habitation est présente en second plan par rapport à la rue du Docteur Siffre. Lors de l'élaboration du PLU en 2013 cette construction a été omise du zonage de la zone Ua,



Afin de corriger cette erreur matérielle le plan de zonage est modifié de la façon suivante :



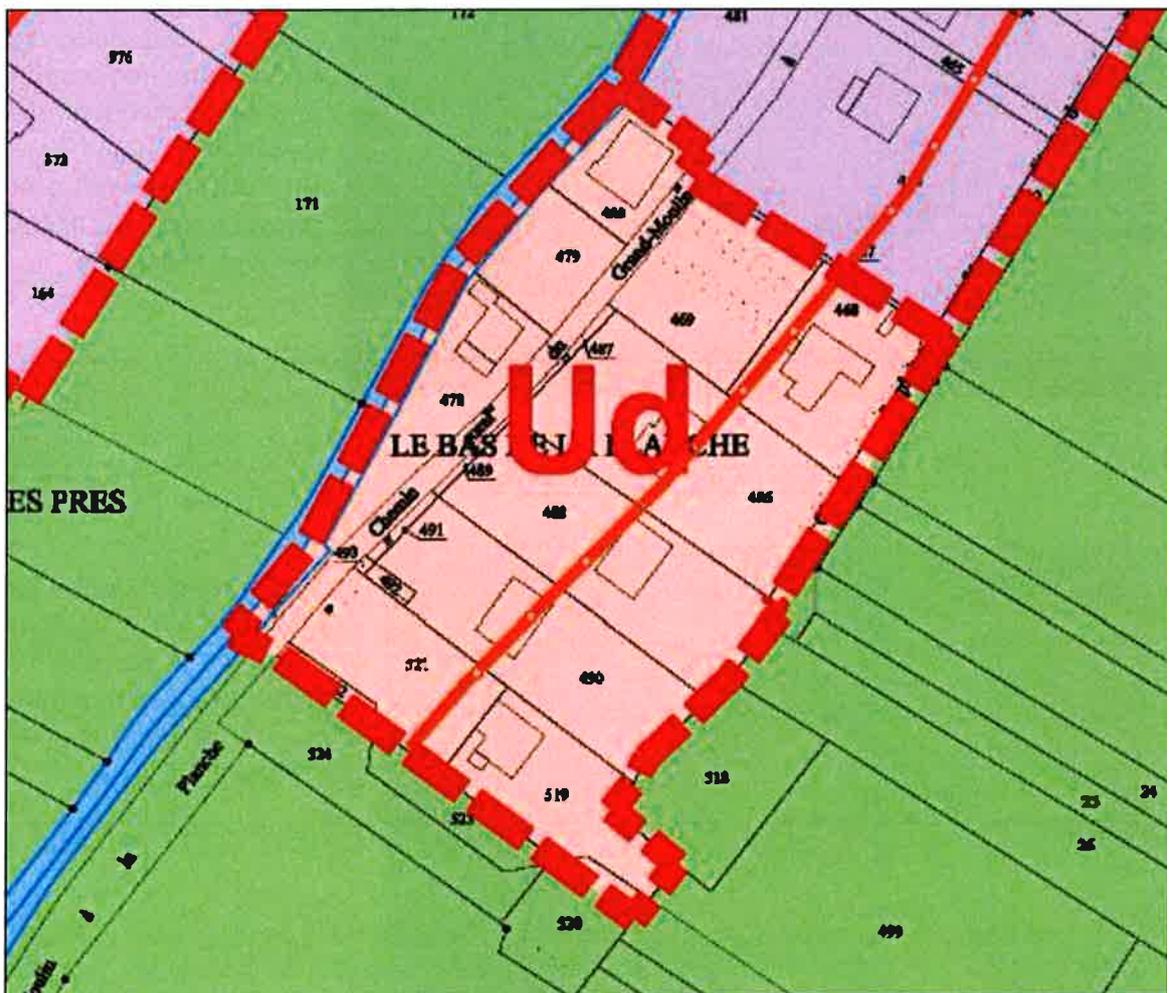
3.3. Zone Ud Hameau de Planche

Un zonage spécifique Ud a été défini au droit des emprises bâties « récentes » qui se sont développées au fil du temps dans les différents hameaux.

Dans ce cadre lors de la mise en œuvre du PLU en 2013, une limite de zone a été fixée au droit du hameau de La Planche le long de la rue de la Vallée, omettant l'emprise d'une construction en phase d'achèvement.

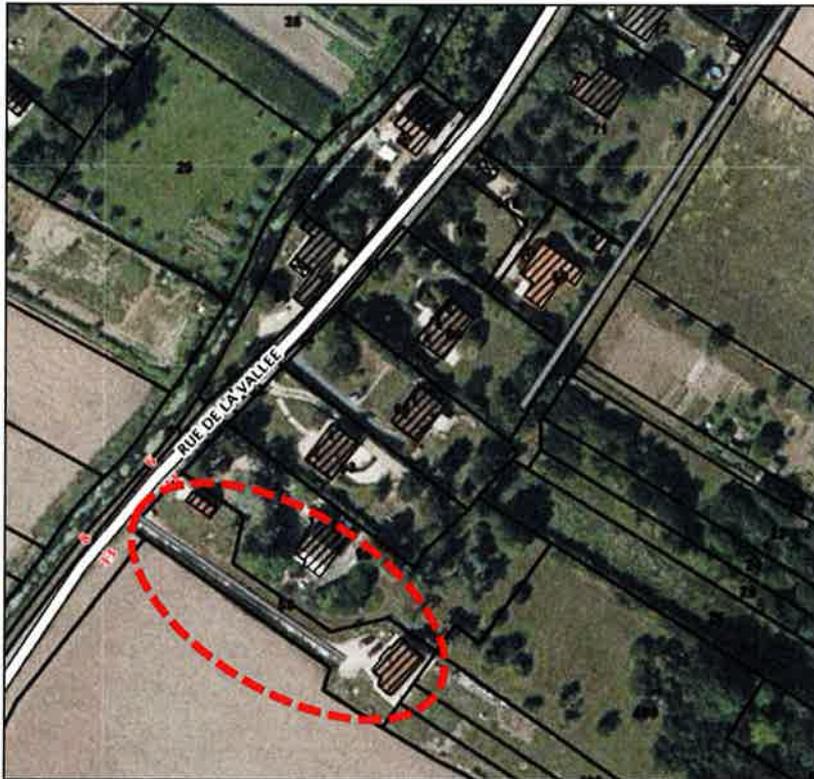
Afin de pallier à cette erreur du document en vigueur une adaptation des plans de zonage est donc envisagée afin d'intégrer l'emprise de cette construction au sein de la zone Ud.

3.3.1. PLU en vigueur et état des lieux



Le zonage mis en place dans le cadre du PLU s'est appuyé, sur les limites de l'enveloppe urbaine, telles qu'elles étaient perceptibles à partir du fond cadastral.

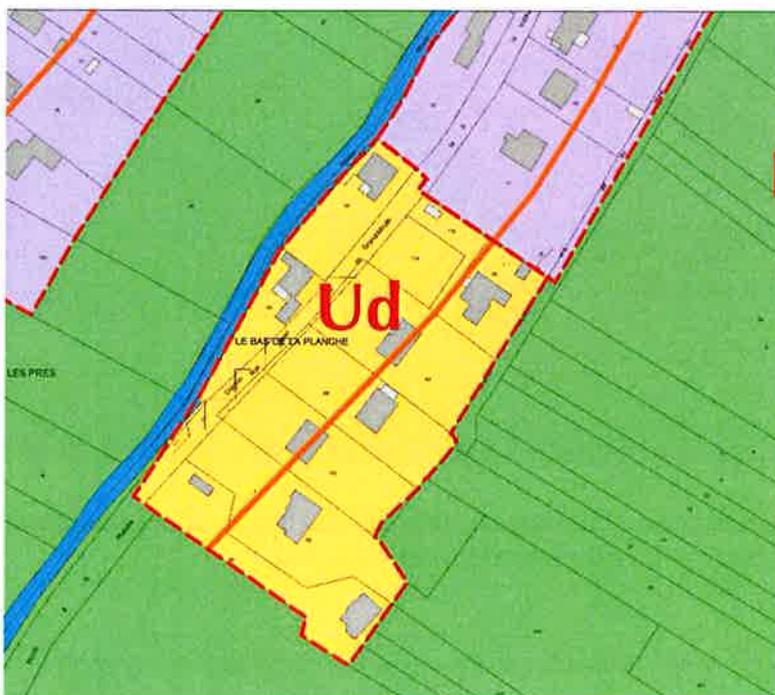
La définition de la limite Sud de la zone Ud a cependant omis une construction récente qui n'apparaissait pas sur les plans au moment de leur élaboration. Ce terrain était classé en zone Ub au POS et a fait l'objet d'une autorisation conforme au moment de son dépôt.



Cette construction est cependant existante (comme l'indique l'extrait de la photo aérienne ci-contre).

Afin de corriger cette omission, il est donc proposé, conformément aux dispositions des articles L.153-45 et suivants du code de l'urbanisme de procéder à une correction des documents graphiques du PLU, cette omission relevant de la notion d'erreur matérielle.

3.3.2. Proposition de réajustement de zonage



Le périmètre de la zone Ud est réajusté afin d'intégrer l'emprise de la parcelle 59. La bande de constructibilité attenante est prolongée en conséquence.

D. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dans le cadre du réajustement du zonage (suppression des zones 1AU) les orientations d'aménagement et de programmation sont modifiées et complétées afin d'être en cohérence avec la nouvelle destination de cette zone. Les principes initiaux de mixité des usages et de mixité urbaine et de diversité de l'offre de logements sont donc supprimés, l'objectif étant de favoriser cette mixité au sein d'espaces plus centraux au regard de l'enveloppe bâtie de la commune.

Les prescriptions globales sont réorganisées en lien avec la réduction des emprises concernées et l'objectif de développement des équipements en lien avec l'évolution du collège.



Les différents choix opérés dans le PLU, dès 2013, permettent à la commune de s'inscrire formellement dans ce cadre au travers de la préservation des espaces agricoles et paysagers, tant au travers des dispositions graphiques que réglementaires en particulier avec l'encadrement de la constructibilité au sein de ces espaces. Cet objectif de préservation et de mise en valeur transparait également avec les dispositions spécifiques en matière de préservation des éléments du paysage tant naturels que bâtis

Les dispositions spécifiques du PLU au travers du zonage et l'identification des trames vertes et bleues (secteur Atvb et Ntvb, l'identification des cours d'eau et de leurs abords à protéger, l'identification des mares sont également autant d'éléments qui inscrivent le projet de PLU dans le respect des objectifs du SCoT en matière de protection environnementale.

Cette volonté de préservation transparait également dans les dispositions relatives à la valorisation des entrées de bourg au travers des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) qui intègrent à la fois une logique d'intégration paysagère permettant ainsi d'apporter une réelle plus-value à l'intégration dans le tissu urbain et ses abords des nouveaux secteurs d'aménagement.

Le SCoT définit également comme orientation les conditions d'une nouvelle dynamique économique et résidentielle au travers de l'affirmation de la vocation économique du territoire et des moyens à apporter en termes d'offre résidentielle et de services, en s'appuyant sur l'amélioration du parc de logements, la gestion économe des espaces et l'anticipation des besoins en services et en équipements.

Même si le PLU actuel identifie un espace susceptible d'accueillir des activités (zone AUx, L'affirmation de la vocation économique du territoire se doit de s'inscrire dans une logique intercommunale. L'existence de ce secteur, actuellement non aménagé, ne doit pas éluder la mise en place d'une réflexion plus approfondie sur l'organisation territoriale du développement économique dans la logique de la nouvelle intercommunalité.

Cette logique de dynamique locale et de gestion économe de l'espace s'inscrit également dans la réorganisation des espaces d'extension et d'évolution de la trame bâties, en définissant une nouvelle hiérarchisation, s'appuyant sur une valorisation des espaces encore disponibles au sein du tissu urbain et au travers de la réorganisation des zones d'urbanisation futures.

Les récentes actions entreprises par la commune, avec la mise en place d'une étude prospective, en partenariat avec le PNR du Gâtinais Français, permettant de définir la réalisation d'un programme de logements favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle. (un objectif de 70 à 90 logements s'inscrivant dans cette logique de mixité est en cours de réflexion, et d'élaboration), permettent d'inscrire pleinement le PLU de Perthes dans le respect des objectifs du SCoT en matière de création de nouveaux logements.

De même la commune de Perthes s'est attachée au travers de la présente modification à identifier et prévoir les besoins en équipements à la fois à l'échelon communal mais



également à l'échelon intercommunal. Ces principes d'anticipation sont principalement actés au travers des différents emplacements réservés définis pour répondre à des besoins en matière d'équipements structurant (équipements sportifs, liaison douces,...) permettant de renforcer les mobilités à l'échelle du territoire.

En effet l'anticipation au travers de l'identification d'un emplacement réservé destiné à permettre la réalisation d'un cheminement doux le long de la RD 372 s'inscrit dans cette optique intercommunale de développement des mobilités à l'échelle du Pays de Fontainebleau

En matière de gestion de l'environnement et de prise en compte des risques et des nuisances le PLU approuvé en 2013 s'inscrivait totalement dans cette logique de préservation et de mise en valeur de l'environnement par la protection des principaux éléments boisés, des axes hydrauliques mais également par l'identification des composantes agricoles et naturelles participant à la constitution des trames vertes et bleues du territoire.

C. CHARTE DU PNR DU GATINAIS FRANÇAIS

La commune de Perthes se doit également de respecter les principes de la Charte du Gâtinais Français en matière de développement son urbanisation et de préservation de ses paysages urbains et naturels.

Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec la Charte du Parc Naturel Régional et les objectifs définis par cette dernière. Cette charte élaborée pour la période 2011-2023 définit des objectifs, qui rapportés à la commune de Perthes sont principalement :

- Un développement démographique modéré et peu consommateur d'espace
- Des extensions urbaines prioritairement situées dans le tissu bâti existant
- Le maintien des espaces agricoles et forestiers
- Le maintien des espaces à forte valeur écologique
- La préservation des grandes caractéristiques paysagères

Dans ce cadre il convient de rappeler que le PLU approuvé en 2013 ne s'inscrivait pas totalement dans le respect de prescriptions de la Charte, en particulier en raison d'une consommation d'espace supérieure à celle définie par ce document, et un manque d'optimisation de l'espace.

La réduction du périmètre urbanisable, et la réorganisation du secteur des Mariniers (initialement classé en zones 1AU), qui comprend une réduction des emprises initialement identifiées, permet à la commune de Perthes de s'inscrire dans le respect des objectifs de la charte du PNR du Gâtinais Français. De même en favorisant le développement de l'urbanisation au sein des autres secteurs 2AU, mieux intégrés dans le tissu bâti et l'enveloppe urbaine du bourg, le projet de modification de la commune de Perthes, permet à cette dernière de s'inscrire pleinement dans le respect de objectifs de la charte du PNR en matière de modération de la consommation foncière et de densification des enveloppes bâties existantes.

LISTE DES PIÈCES MODIFIÉES

Règlement – document n°2

Liste des emplacements réservés

Orientations d'aménagement – document 3.1

Plans de zonage :

- 4.1. - territoire communal
- 4.2. - Centre du bourg
- 4.4. – Montceau

Annexes : guide architectural du PNR du Gâtinais Français