

Région Ile-de-France
Département de la Seine-et-Marne

Commune de Chalautre-la-Petite

Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°1 : Rapport de Présentation

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du
30 juin 2017

Le Maire,

Délibération prescrivant le PLU du 29 avril 2014

Délibération d'arrêt de projet du PLU du 25 octobre 2016

Délibération approuvant le PLU du 30 juin 2017

Droit de Préemption Urbain établi sur l'ensemble des zones
urbaines U et à urbaniser AU par délibération du 30 juin 2017



Cabinet de conseils, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

9 Rue du Château Mouzin - 51 420 Cernay-les-Reims

SOMMAIRE

_TOC485128871

OBJECTIFS DE LA RÉVISION6

LES MOTIVATIONS COMMUNALES6

PARTIE 1 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL7

1.1 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....7

 1.1.1. LOCALISATION GÉOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE 7

 1.1.2. LA SITUATION ADMINISTRATIVE 8

 1.1.3. LE RELIEF 9

 1.1.4. LA GÉOLOGIE 10

 1.1.5. LE POTENTIEL ÉNERGÉTIQUE DES AQUIFÈRES 12

 1.1.6. LE PLAN CLIMAT-ENERGIE TERRITORIAL (PCET)..... 12

 1.1.7. LE POTENTIEL ÉOLIEN..... 12

 1.1.8. LE CLIMAT..... 13

 1.1.9. LA TRAME VERTE COMMUNALE 14

 1.1.10. LA TRAME BLEUE COMMUNALE 15

 1.1.11. ANALYSE DES GRANDS ENSEMBLES PAYSAGERS 19

 1.1.12. ANALYSE MORPHOLOGIQUE URBAINE..... 21

 1.1.12. ANALYSE DU BÂTI ANCIEN 22

 1.1.13. ANALYSE DU BÂTI RÉCENT 23

 1.1.14. LES BÂTIMENTS AGRICOLES 24

 1.1.15. PATRIMOINE ET IDENTITÉ 25

 1.1.16. SYNTHÈSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT..... 26

1.2 ANALYSE DÉMOGRAPHIQUE.....27

 1.2.1. L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE..... 27

 1.2.2. LES VARIATIONS DE POPULATION..... 27

 1.2.3. LA STRUCTURE PAR ÂGE 28

 1.2.4. LES MÉNAGES..... 28

1.3 ANALYSE DE L'HABITAT29

 1.3.1. LE PARC DE LOGEMENT 29

 1.3.2. LE TYPE DE LOGEMENTS 30

 1.3.3. LA DATE D'EMMÉNAGEMENT 30

 1.3.4. L'ÉQUIPEMENT NUMÉRIQUE..... 30

 1.3.5. LE MARCHÉ IMMOBILIER..... 31

 1.3.6. LA CONSTRUCTION 31

1.4 ANALYSE SOCIO-ÉCONOMIQUE	33
1.4.1. LA POPULATION ACTIVE	33
1.4.2. LES ACTIVITÉS DU TERRITOIRE	34
1.4.3. LES FLUX : LE LIEU DE TRAVAIL DES ACTIFS	35
1.4.4. ÉQUIPEMENT AUTOMOBILE DES MÉNAGES	35
1.4.5. ANALYSE DES ÉQUIPEMENTS ET DES COMMERCES	36
1.4.6. LOCALISATION DES PRINCIPAUX ÉQUIPEMENTS ET SERVICES	39
1.5 ANALYSE DES SURFACES ET DU DÉVELOPPEMENT AGRICOLE ET FORESTIER.....	40
1.5.1. L'ACTIVITÉ AGRICOLE	41
1.5.2. CONSOMMATION DES TERRES AGRICOLES	41
1.5.3. LA FORÊT	41
1.6 LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS.....	42
1.6.1. L'ACCESSIBILITÉ.....	42
1.6.2. LA TRAME VIAIRE COMMUNALE	44
1.7 LES RISQUES MAJEURS.....	46
1.7.1. LES RISQUES NATURELS	47
1.7.2. LES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET INCENDIE	51
1.8 ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS AU COURS DES DIX DERNIÈRES ANNÉES	53
1.9 ANALYSE DE LA CAPACITÉ DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS.....	54
1.9.1. DISPOSITIONS FAVORISANT LA DENSIFICATION DES ESPACES BÂTIS	54
1.9.2. RECENSEMENT DES DENTS CREUSES "RÉGLEMENTAIRES" ET "RÉALISTES"	56
1.9.3. DISPOSITIONS LIMITANT LA CONSOMMATION DES ESPACES AINSI QUE LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	58
PARTIE 2 : JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS.....	62
2.1 EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES	62
2.1.1. JUSTIFICATIONS DES OBJECTIFS DE CONSOMMATION DE L'ESPACE FIXÉS PAR LE SDRIF	62
2.1.2. JUSTIFICATIONS DU PADD	66
2.1.3. TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD	69
2.2 EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	71
2.3 EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE RÈGLEMENT.....	73
2.3.1. TABLEAUX DES SUPERFICIES PAR ZONE	73
2.3.2. JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES.....	74
2.3.3. LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS	81

2.3.4. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	82
2.3.5. LES PLANS D'ALIGNEMENT	82
2.3.6. LES SERVITUDES.....	82
2.3.7. JUSTIFICATIONS DES RÈGLES, NOTAMMENT AU REGARD DES OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DU PADD	83
PARTIE 3 : EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT.....	87
3.1 LES INCIDENCES PRÉVISIBLES ET LEUR PRISE EN COMPTE PAR LE PLU	87
3.1.1. LES PROJETS AYANT UN IMPACT POTENTIEL	87
3.1.2. LES TABLEAUX DES INCIDENCES PRÉVISIBLES	87
PARTIE 4 : RESPECT ET COMPATIBILITÉ AVEC LES LOIS ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX.....	90
4.1 LE RESPECT DES PRINCIPES DU CODE DE L'URBANISME.....	90
4.2 COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX.....	90
4.2.1. SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIAL / SDRIF	90
4.2.2. PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT.....	90
4.2.3. PLAN DÉPLACEMENT URBAIN.....	90
4.2.4. CHARTE DU PARC NATUREL RÉGIONAL	91
4.2.5. LE SCHÉMA DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DE L'EAU.....	91
4.2.6. LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DE L'EAU.....	91
4.2.7. SCHÉMA DÉPARTEMENTAL D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE	91
4.3 LA PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX.....	92
4.3.1. SCHÉMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ECOLOGIQUE.....	92
4.3.2. PLAN CLIMAT ENERGIE TERRITORIAL	92
4.3.3. SCHÉMA RÉGIONAL "CLIMAT - AIR - ENERGIE"	93
4.3.4. PROJETS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL (PIG) ET OPÉRATIONS D'INTÉRÊT NATIONAL (OIN)	93
4.3.5. LE SCHÉMA RÉGIONAL / DÉPARTEMENTAL DES CARRIÈRES	93
.....	94
4.3.6. LE PLAN DE PROTECTION DE L'ATMOSPHÈRE.....	95
4.3.7. L'ATLAS DES PAYSAGES	95
PARTIE 5 : INDICATEURS D'ÉVALUATION DES RÉSULTATS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN	96

Préambule

Le présent rapport de présentation prévu par l'article R. 151-1 à 6 du Code de l'Urbanisme suit quatre objectifs principaux :

- Il présente un **diagnostic** transversal de l'ensemble des caractéristiques communales (contexte, démographie, habitat, socio-économie, équipements, services, infrastructures, contraintes)
- Il analyse l'**état initial de l'environnement** en analysant les ressources naturelles communales, les caractéristiques de l'eau, de l'air, les risques, les réseaux, la structure urbaine historique et actuelle et les unités paysagères
- Il explique et justifie les **choix retenus** pour établir, au regard des choix de la commune, le projet d'aménagement et de développement durable, la délimitation des zones, les règles retenues et les orientations d'aménagement.
- Il évalue **les incidences** des orientations du Plan Local d'Urbanisme **sur l'environnement** et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Véritable état des lieux territorial et support du projet choisi par la commune, il assure la cohésion entre les autres pièces du Plan Local d'Urbanisme et permet aux administrés de comprendre le projet et le règlement communal.

Ce document se divise en cinq parties :

Partie 1 : Diagnostic territorial

Partie 2 : Justifications des choix retenus

Partie 3 : Évaluation des incidences des orientations du plan sur l'environnement

Partie 4 : Respect et compatibilité avec les lois et les documents supra-communaux

Partie 5 : Indicateurs d'évaluation des résultats de la mise en œuvre du plan

OBJECTIFS DE LA RÉVISION

Le Plan Local d'Urbanisme est régi par les articles L.151 et R.151 et suivants du Code de l'Urbanisme. Il remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS) depuis la Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000. Le PLU s'applique sur tout le territoire communal et est composé de six pièces complémentaires :

- **Rapport de présentation reprenant :**
 - Un diagnostic territorial + état initial de l'environnement + justification des choix retenus + incidences du plan sur l'environnement

- **Projet d'aménagement et de Développement Durables**
 - Vision à moyen terme du développement communal (environ 10 / 15 ans)
 - C'est un document d'orientations schématiques et non précis

- **Les orientations d'aménagement et de programmation**
 - Ce sont des « focus » sur des zones de développement de la commune. Elles peuvent prévoir un tracé de voirie indicatif par exemple.

- **Le document graphique du règlement** où est représenté le zonage de la commune

- **Le règlement écrit**

- **Les annexes**
 - Les servitudes d'utilité publique liées notamment au patrimoine, aux lignes aériennes ou encore les Plans de prévention des risques, les périmètres reportés à titre informatif, les réseaux d'eau potable et d'assainissement...

La compatibilité

Le PLU doit respecter les consignes données par différents documents de rang supérieur élaborés par l'État ou d'autres collectivités territoriales, dans une relation de compatibilité.

LES MOTIVATIONS COMMUNALES

Par délibération du 29 avril 2014, le Conseil Municipal a prescrit la révision du POS et l'élaboration d'un PLU, avec pour objectifs de :

Prendre en compte les nouveautés législatives

- *Mettre à jour la réglementation applicable sur la commune, permettant notamment une meilleure interprétation (Loi SRU, Loi ENE)*
- *POS ancien élaboré en 1985*

Meilleure prise en compte du volet environnemental dans la politique locale d'aménagement et de planification

Apporter les modifications sollicitées par les administrés notamment sur certains articles du règlement en vigueur.

Ces premières lignes du projet communal s'intègre néanmoins parfaitement dans une vision élargie du territoire et s'accorde avec les dispositifs intercommunales, départementales, régionales et nationales.

PARTIE 1 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

1.1 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1.1.1. LOCALISATION GÉOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE

LA SITUATION

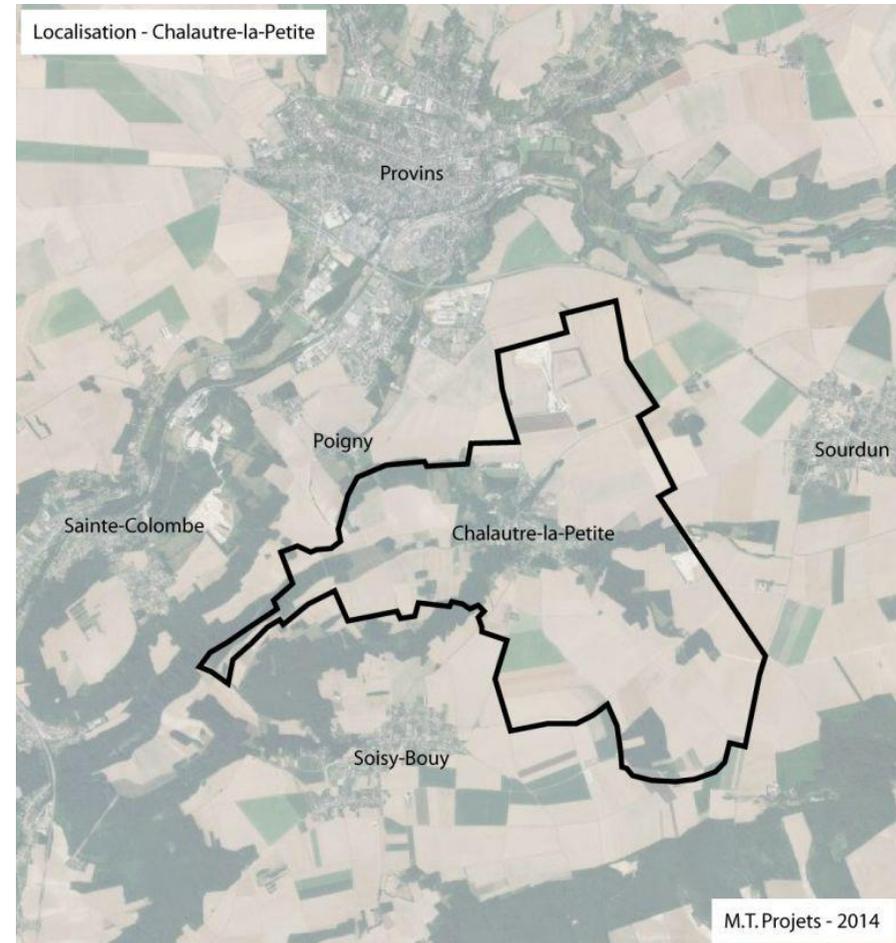
Chalaudre-la-Petite est une commune située dans le département de la Seine et Marne. Elle se trouve à 5 km au sud du centre-ville de Provins. Le paysage local est fortement empreint d'espaces agricoles. Chalaudre-la-Petite est limitrophe de plusieurs communes :

- Au Nord par les communes de Provins et Sourdun
- A l'Est par la commune de Sourdun
- Au Sud par la commune de Soisy-Bouy
- Et à l'Ouest par les communes de Sainte-Colombe et Poigny

LE SITE

D'une superficie de 9,37 km², l'espace bâti ne représente qu'une très faible part du territoire, largement occupé par l'espace agricole. Cette situation offre de longues perspectives sur les espaces environnants.

L'espace se trouve dans le vallon du Ruisseau des Méances.



1.1.2. LA SITUATION ADMINISTRATIVE

INTERCOMMUNALITÉ

La commune de Chalaute-la-Petite appartient au département de la Seine et Marne et à la région Ile de France. Elle se situe dans l'arrondissement de Provins regroupant 159 780 habitants en 2010. La commune regroupe 594 habitants en 2012 soit 63 habitants par km², chiffre inférieur à la densité de l'arrondissement qui est de 74 habitants par km².

Chalaute-la-Petite fait partie de la Communauté de Communes de Provins, composée des 40 communes suivantes : Augers, Chalaute-la-Petite, Beauchery-Saint-Martin, Beton-Bazoches, Bezalles, Boisdon, Cerneux, Chalaute-la-Petite, Chalaute la Grande, Champcenest, Chenoise, Courchamp, Courtacon, Cucharmoy, Frétoy, Gerbe, Jouy-le-Chatel, La Chapelle Saint Sulpice, Léchelle, Les Marêts, Longueville, Louan-Villegruis-Fontaine, Chalaute-la-Petite, Melz-sur-Seine, Montceaux-lès-Provins, Mortery, Poigny, Provins, Rouilly, Rupéreau, Saint-Brice, Sainte-Colombe, Saint-Martin-du-Boschet, Saint-Hilliers, Saint Loup de Naud, Sancy-lès-Provins, Soisy-Bouy, Sourdun, Villiers-Saint-Georges, Voulton, Vulaines-lès-Provins

34 141 habitants résident dans cette communauté de communes en 2010.

Ses compétences sont :

1. le développement économique
2. l'aménagement de l'espace
3. la voirie d'intérêt communautaire
4. la politique du logement social
5. la protection et la mise en valeur de l'environnement
6. les équipements culturels et sportifs
7. le développement socio-culturel
8. le transport

LES PROJETS SUPRACOMMUNAUX

La commune n'entre dans l'aire d'aucun projet supracommunal.

Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE / SDRIF

La commune entre dans l'aire du Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF). Elle entre également dans l'aire d'élaboration du SCOT du Grand Provinois (territoire des communautés de communes du Provinois et Bassée-Montois). Son élaboration est en cours.

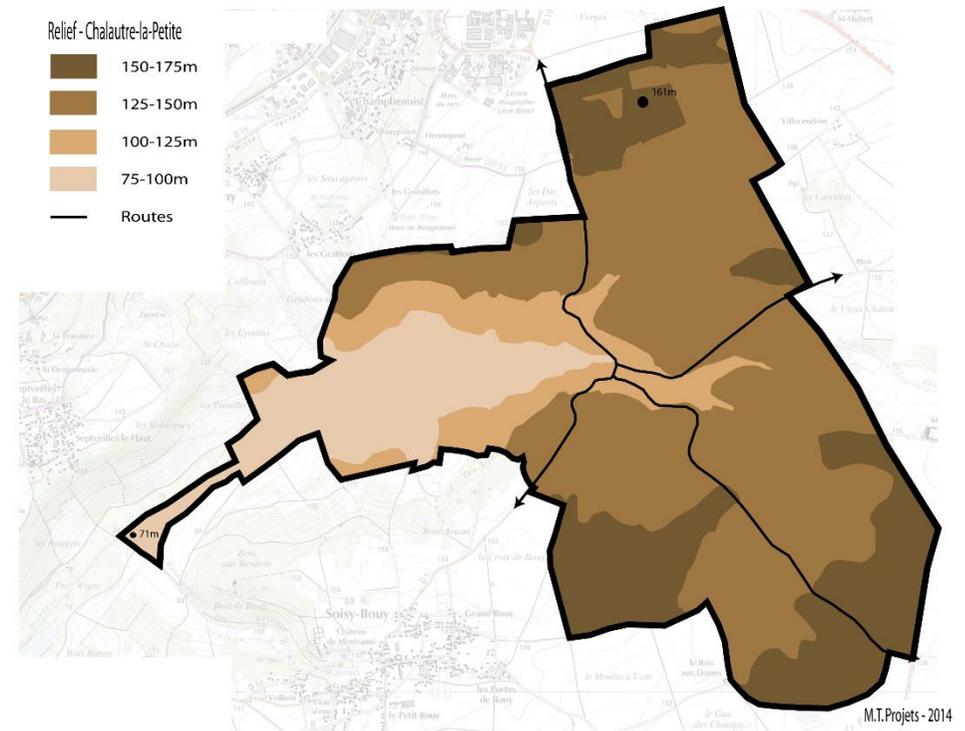


1.1.3. LE RELIEF

LE RELIEF SUR LE TERRITOIRE

Territorialement, la commune se situe dans les plaines agricoles de la Brie. Les cotes d'altitude les plus basses se trouvent à l'ouest de la (71m), suivant le lit du Ruisseau des Méances. L'espace bâti de Chalaudre-la-Petite est généralement compris aux alentours de 100m. Les cotes les plus élevées sont situées au nord de la commune (161m), il s'agit d'une butte artificielle résultant de l'exploitation de la carrière.

Aucune contrainte de relief n'est recensée.



1.1.4. LA GÉOLOGIE

LA CARTE GÉOLOGIQUE

Le sous-sol géologique de Chalaudre-la-Petite est décrit par la notice géologique de Nangis. Huit terrains géologiques sont représentés :

E = ÉBOULIS (JAUNE PÂLE)

Il s'agit de dépôts hétérogènes pouvant mêler de l'argile et de la craie.

FZ : ALLUVIONS RÉCENTES (BLANC)

Ce sont les espaces occupés par les cours d'eau. Leur nature est essentiellement argilo-sableuse avec de fins graviers. Le caractère limoneux domine dans les alluvions de petits cours d'eau.

LP = LIMONS DE PLATEAU (BLANC CASSÉ)

Ces limons sont parfois sableux et de teinte assez claire mais le plus souvent, ils sont argileux de teinte brune. Ils sont peu épais (environ 2m).

G1B= ARGILES À MEULIÈRE ET MEULIÈRE DE BRIE (ROSE)

Ces argiles brunes ont donné lieu à d'importantes exploitations en carrière.

E7A = CALCAIRE DE CHAMPIGNY, MARNES (MARRON)

Le calcaire de Champigny se caractérise par des « pierres volantes » incluses dans une argile brun rougeâtre et forme des talus très pierreux.

E6 = CALCAIRE MARNEUX (BLEU)

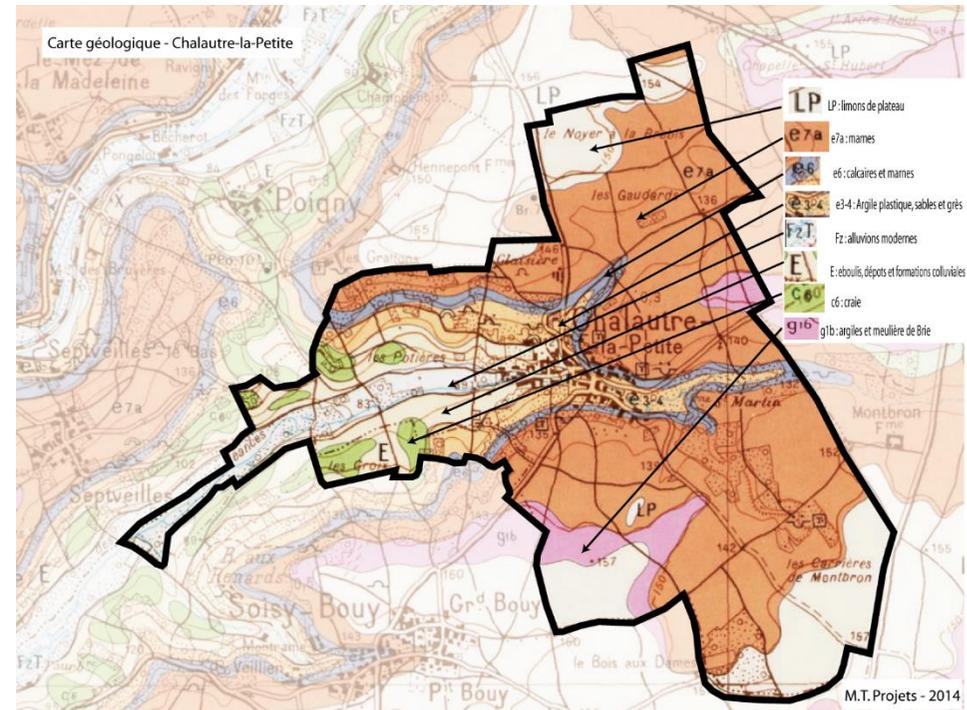
Le calcaire est alterné avec des marnes blanchâtres ou verdâtres.

E3-4 = ARGILE, SABLE ET GRÈS (JAUNE ORANGÉ)

Il s'agit principalement d'argile plastique du bassin de Provins activement exploitée.

C6 = CRAIE (VERT)

La craie est souvent masquée par des éboulis de falaise ou les formations colluviales et les alluvions anciennes.



GALERIES SOUTERRAINES ET CARRIÈRES

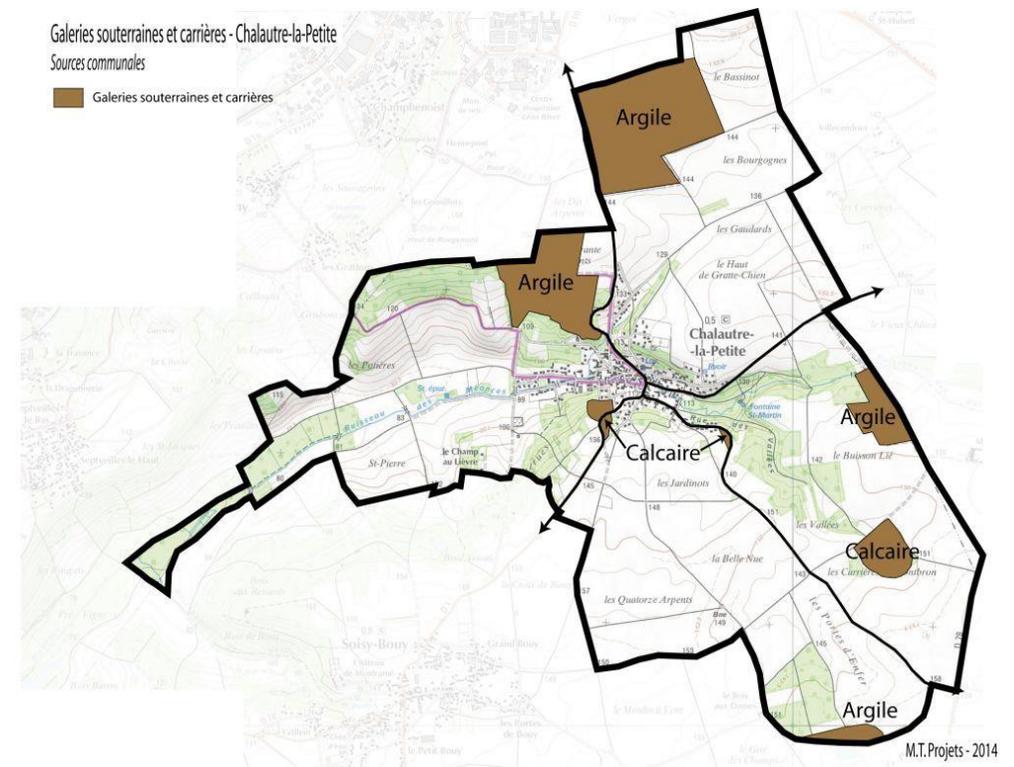
Chalaudre-la-Petite a connu une forte exploitation des ressources géologiques dont son territoire porte encore les traces.

Ainsi, de nombreuses carrières sont à recenser sur le territoire, exploitant principalement l'argile. C'est ainsi que le point le plus de la commune résulte d'une butte artificielle au nord de la commune ayant pour source l'extraction de matériaux.

De plus petites exploitations de calcaire sont à noter sur le territoire dont certaines sont proches de l'espace bâti.

L'activité principale est gérée par la société IMERYS CERAMICS France.

La commune est concernée par deux carrières, l'une sur la route de Provins et l'autre entre Sourdon et Chalaudre. La compatibilité du projet communal avec le Schéma Départemental des Carrières devra donc être vérifiée.

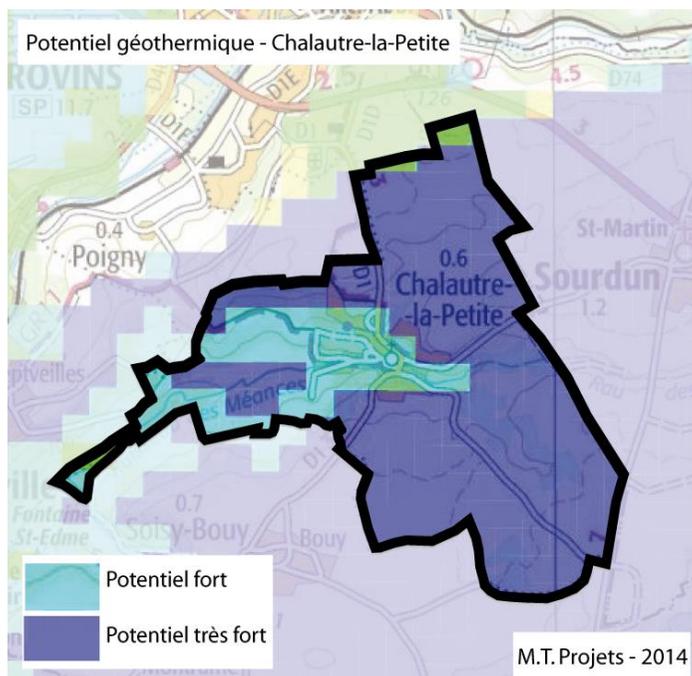


1.1.5. LE POTENTIEL ÉNERGÉTIQUE DES AQUIFÈRES

La géothermie désigne le processus permettant de capter en profondeur la chaleur terrestre, et l'exploiter via un système de canalisations afin de l'exploiter en surface sous forme d'électricité ou de chaleur. Ce procédé est basé sur un système de tuyauterie creusé dans le sol, à l'intérieur duquel circule en permanence un échange de courants chauds et froids. Depuis juillet 2015, une nouvelle façon d'encadrer les activités de forage est en vigueur notamment afin de simplifier les démarches administratives pour les forages compris entre 10m et 200m et aux équipements de moins de 500kW.

Ainsi, pour réaliser des travaux de géothermie, il est dorénavant obligatoire de faire appel à des entreprises de forage qualifiées.

La commune possède un potentiel géothermique du meilleur aquifère fort à très fort. Cela signifie que l'utilisation de techniques de géothermie peut être utilisée pour une utilisation domestique car les rendements sont corrects.



Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

1.1.6. LE PLAN CLIMAT-ENERGIE TERRITORIAL (PCET)

Rendu obligatoire pour les régions, départements, métropoles, communautés urbaines, communautés d'agglomération et communautés de communes de plus de 50 000 habitants depuis la loi Engagement National pour l'Environnement, le Plan Climat-Énergie Territorial constituent les engagements des collectivités face aux enjeux énergétiques et climatiques.

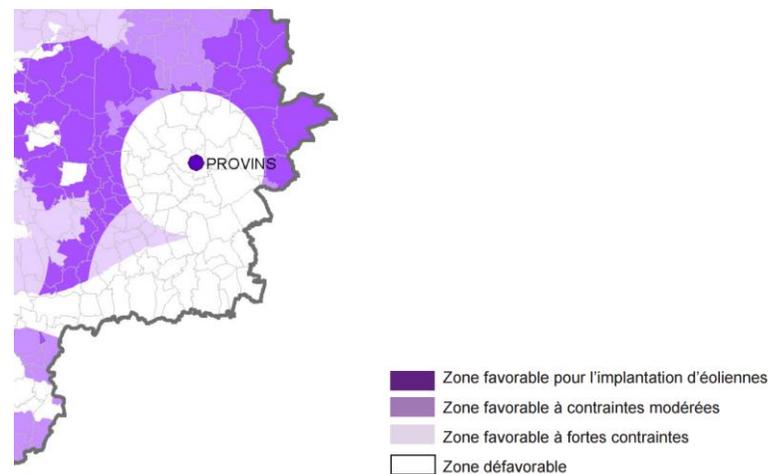
Ceux élaborés dans la région Ile-de-France doivent être compatibles avec le Schéma Régional Climat-Air-Énergie adopté le 14 décembre 2012 (pour l'Ile de France).

Le PLU communal devra prendre en compte les PCET suivant :

- PCET Région Ile-de-France, adopté le 24 juin 2011
- PCET Département Seine et Marne, approuvé le 1^{er} septembre 2010

1.1.7. LE POTENTIEL ÉOLIEN

Le schéma régional éolien d'Ile-de-France a été approuvé le 28 septembre 2012 puis annulé par décision de justice. Toutefois, la commune serait située dans une zone défavorable à l'implantation d'éoliennes sur la partie ouest de son territoire selon l'étude réalisée par le Schéma Régional Climat, Air, Énergie d'Ile-de-France.



1.1.8. LE CLIMAT

TEMPÉRATURES

Le climat est assez doux puisque c'est encore un climat océanique dégradé. Janvier est le mois le plus froid et juillet/août sont les mois les plus chauds.

PRÉCIPITATIONS/ORAGE

Chalaudre-la-Petite connaît une pluviométrie inférieure à la moyenne nationale : en moyenne, 677mm sur les 9 dernières années. Mais la fréquence des pluies est importante). La pluviométrie annuelle est homogène. La majorité des orages circule par les vents de Sud-ouest qui apportent de l'air chaud et humide. La plupart s'observe entre Mai et Septembre.

ENSOLEILLEMENT

La durée d'insolation est peu élevée, en moyenne 1787h par an. La moyenne nationale est à 1973 heures/an.

NEIGE

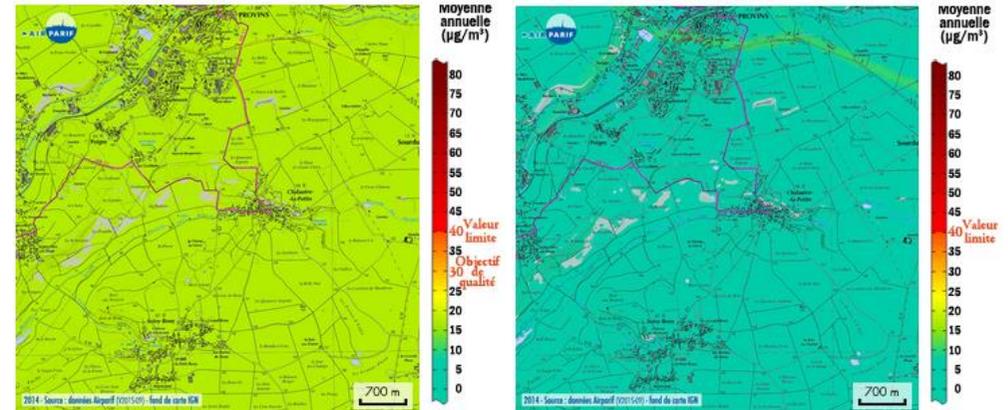
La neige apparaît surtout quand le vent est au Nord ou au Nord-est et elle tombe essentiellement entre novembre et mars.

VENTS

Les vents dominant viennent du secteur Sud-ouest. Toutefois, on peut noter des vents de Nord-est, notamment quand l'Anticyclone continental de Sibérie se renforce. La commune de Chalaudre-la-Petite est soumise à un climat océanique dégradé avec une nuance continentale marquée. Cela veut dire que les écarts de température entre l'hiver et l'été sont importants. Les hivers sont relativement froids et les étés chauds. Les précipitations sont bien réparties sur l'ensemble de l'année.

Ville	Ensoleillement	Pluie
Paris	1797 heures/an	642 mm/an
Nice	2694 heures/an	767 mm/an
Strasbourg	1637 heures/an	610 mm/an
Chalaudre-la-Petite	1787 heures/an	677 mm/an
Moyenne nationale	1973 heures/an	770 mm/an

Concernant l'analyse de la qualité de l'air, le site airparif.asso.fr renseigne l'état de la pollution de l'air dans les communes franciliennes.

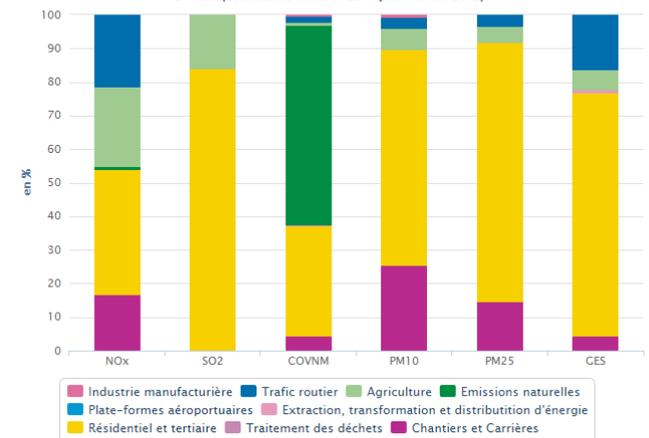


Chalaudre la Petite possède une excellente qualité de l'air (à gauche les taux concernant les poussières inférieures à 10micromètres et à droite les taux de dioxyde d'azote).

Le bilan annuel des émissions des rejets de pollution à Chalaudre-la Petite est le suivant :

Polluants :	NOx	SO2	COVNM	PM10	PM25	GES
Emissions totales :	2 t	0 t	9 t	1 t	1 t	1 kt

Contribution en % des différents secteurs d'activités aux émissions de polluants pour la commune de : Chalaudre-la-Petite (estimations faites en 2014 pour l'année 2012)



1.1.9. LA TRAME VERTE COMMUNALE

Aucun site naturel de protection réglementaire n'est recensé sur le territoire communal (Natura 2000, Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique, Biocorridor, Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux, Réserve Naturelle, Arrêté de Protection du Biotope...).

PROTECTIONS RÉGLEMENTAIRES

La commune n'est pas concernée par une protection environnementale réglementaire.

PROTECTIONS CONTRACTUELLES

PARC NATUREL RÉGIONAL

La commune n'entre pas dans l'aire d'un parc naturel régional.

ENGAGEMENTS INTERNATIONAUX

NATURA 2000 - DIRECTIVE HABITATS ET DIRECTIVE OISEAUX

L'espace naturel le plus proche de la commune est le site Natura 2000 au titre de la Directive Oiseaux. C'est une Zone de Protection Spéciale FR1112002 « Bassée et plaines adjacentes, situé à 3km à vol d'oiseau du centre de la commune. Ce site est défini ainsi par le Museum National d'Histoire Naturelle :

« La Bassée est une vaste plaine alluviale de la Seine bordée par un coteau marqué au nord et par un plateau agricole au sud. Elle abrite une importante diversité de milieux qui conditionnent la présence d'une avifaune très riche. Parmi les milieux les plus remarquables figure, la forêt alluviale, la seule de cette importance en Ile-de-France et un ensemble relictuel de prairies humides. »

D'un point de vue urbanistique, l'urbanisation potentielle de Chalaute-la-Petite ne semble pas pouvoir porter atteinte à la conservation de ce site Natura 2000 relativement éloigné.

CONVENTION DE RAMSAR

Aucun site recensé au titre de la Convention RAMSAR n'est recensé sur le territoire communal en l'état actuel des connaissances disponibles.

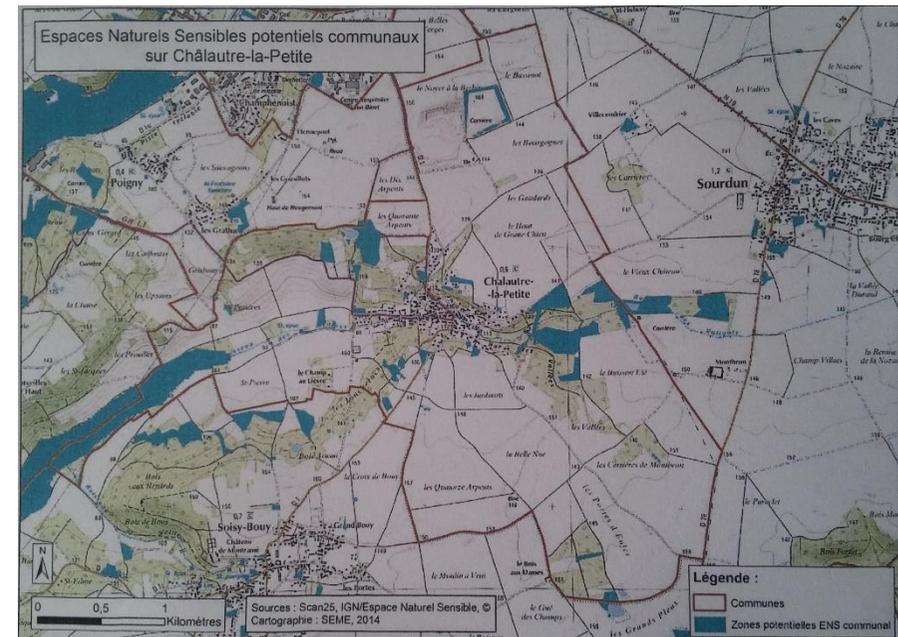
ZONES D'INVENTAIRES SCIENTIFIQUES

CORRIDORS ÉCOLOGIQUES

Aucun corridor identifié au Schéma Régional de Cohérence Ecologique.

ESPACES NATURELS SENSIBLES POTENTIELS

La commune est concernée par plusieurs espaces naturels sensibles potentiels. Ces espaces sont à préserver dans la mesure du possible dans le projet communal.



ZONE NATURELLE D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE, FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE DE TYPE 1 ET 2

La commune n'est pas concernée par une ZNIEFF de type 1 ou 2.

1.1.10. LA TRAME BLEUE COMMUNALE

L'HYDROGÉOLOGIE

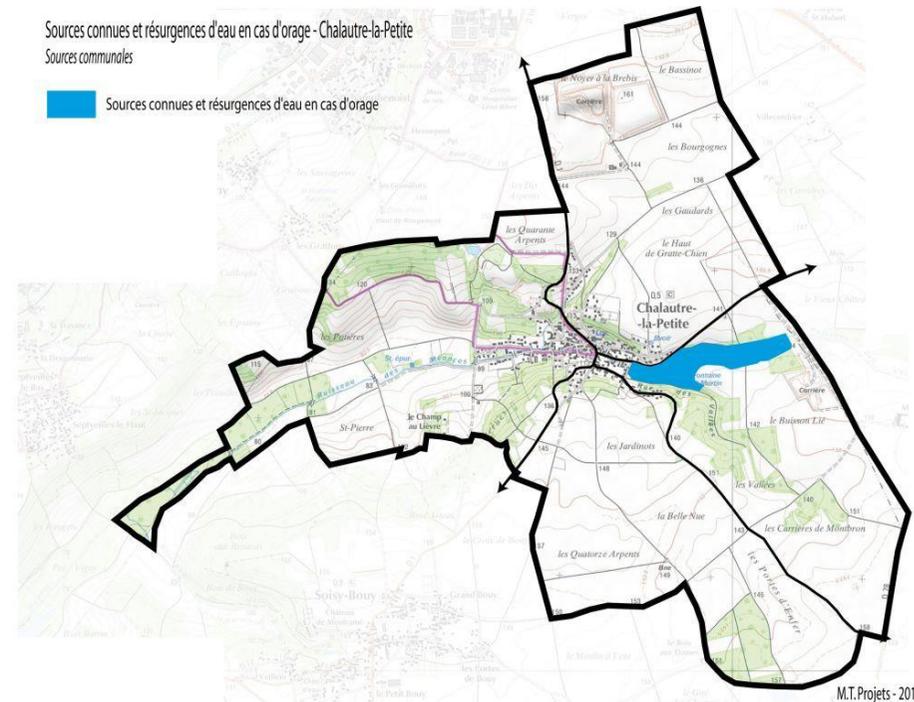
Extrait de la notice géologique de Nangis :

« Sur le plateau, la position des nappes est conditionnée par la succession des niveaux imperméables. La nappe la plus importante, qui alimente la plupart des puits du plateau, est constituée par l'ensemble des faciès lacustres de l'Éocène moyen. Elle est localement subdivisée par la présence de niveaux imperméables discontinus, notamment par les marnes à *Pholadomya*. Sa perméabilité de fissures permet des débits importants mais irréguliers. Les argiles sparnaciennes donnent naissance le long de la falaise à un certain nombre de sources, dont celles du Dragon sont captées par la Ville de Paris.

Les grandes directions de l'écoulement de cette nappe suivent la structure tectonique, c'est-à-dire que l'écoulement général est W à NW avec des perturbations locales provoquées par les anomalies structurales déjà mentionnées. La nappe du Sparnacien, d'importance secondaire, est moins bien connue. La distribution irrégulière des niveaux sableux et des niveaux argileux ainsi que les variations importantes de leur épaisseur sous le plateau, en font une nappe irrégulière. Elle pose néanmoins des problèmes délicats de venues d'eau dans les exploitations souterraines d'argile. La nappe de la craie alimente quelques puits situés au pied de la falaise. Les débits les plus importants sont obtenus dans la vallée où les alluvions jouent le rôle de filtre à son égard. »

LES EAUX SUPERFICIELLES

Extrait de la notice géologique de Nangis : « Sur le plateau tertiaire, les buttes oligocènes sont peu étendues et ne donnent le jour qu'à de petites sources au contact des niveaux argileux du Sannoisien. Les argiles à meulière supportent de nombreuses mares, elles sont mal drainées et ce n'est que dans la partie ouest de la feuille qu'un réseau hydrographique s'y établit. Les argiles du Sannoisien inférieur, franchement imperméables, déterminent un certain nombre de sources, mais leur importance réside dans le fait qu'elles constituent le support du réseau hydrographique qui s'y est souvent établi en surface structurale. C'est généralement dans ces niveaux qu'apparaissent les gouffres qui vont alimenter le calcaire fissuré sous-jacent. Sur la craie se sont installés des cours d'eau temporaires ».



Les eaux superficielles de la commune prennent la forme du Ruisseau des Méances, parcourant la commune d'Est en Ouest. La commune est soumise à certaines résurgences d'eau en cas d'orage, principalement dans l'espace boisé situé à l'est de la commune le long du Ruisseau des Méances.

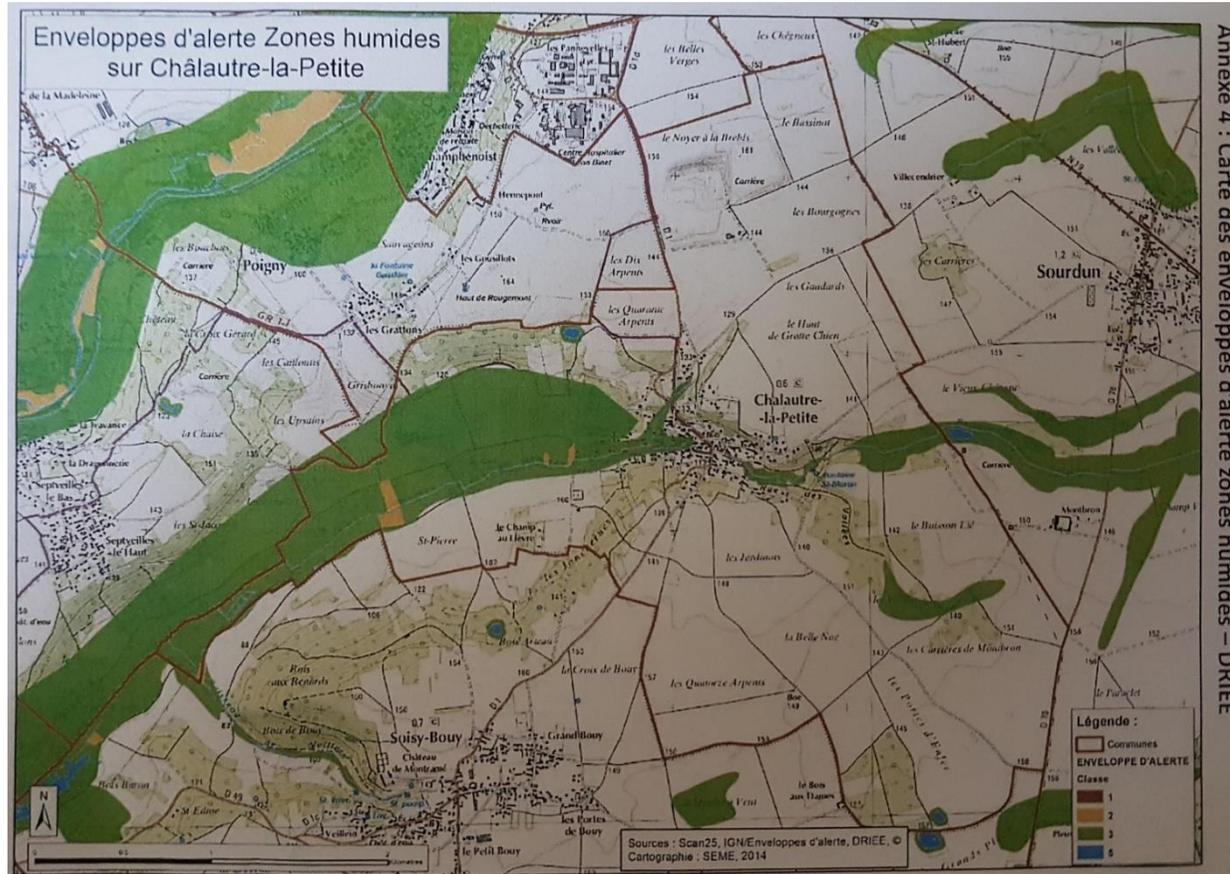
Deux corridors écologiques d'intérêt régional sont identifiés : un corridor aquatique et continuum humide le long du ruisseau des Méances et un corridor des milieux calcaires sur les coteaux de part et d'autre du ruisseau des Méances.

ZONES HUMIDES

La vallée du Ru des Méances constitue un ensemble humide vaste à préserver de construction.

Elle correspond aux Zones humides identifiées selon les critères de l'Arrêté du 24 juin 2008 mais dont les limites n'ont pas été réalisées par des diagnostics de terrain (photo-interprétation) Ou Zones humides identifiées par des diagnostics terrain mais à l'aide de critères et/ou d'une méthodologie différents de celle de l'arrêté. Les limites et le caractère humide des zones peuvent être revérifiés par les pétitionnaires.

En vert, ce sont les zones humides « potentielles ». Mais le caractère humide et les limites restent à vérifier et à préciser lors d'éventuels projets situés dans ces secteurs.



SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DE L'EAU DE LA BASSÉE VOULZIE

Ce SAGE n'a pas encore été approuvé.

SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DE L'EAU

Dans le but de contribuer à l'amélioration de la qualité des cours d'eau, le SDAGE du Bassin de la Seine (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Bassin Seine-Normandie) établi par l'Agence de l'Eau en concertation avec l'État, les collectivités, les industriels et toutes les corporations susceptibles d'être concernées, adopté par arrêté du Préfet de Région le 1^{er} décembre 2015 a fixé des orientations et des objectifs à atteindre.

L'objectif du SDAGE est de conduire à un progrès de la qualité des eaux de 20% en 2015 et 100% en 2027.

L'ASSAINISSEMENT

L'assainissement est de type collectif dans la commune. Toutefois, 21 habitations sont concernées par un assainissement individuel.

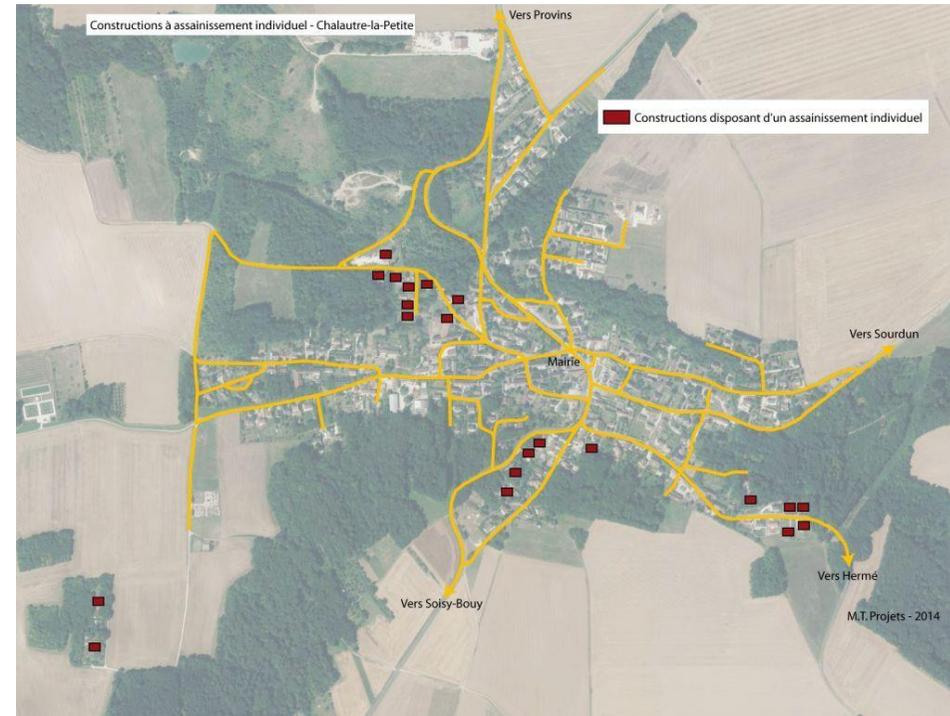
La station d'épuration d'épandage à filtres plantés de roseaux a été mise en service le 13/10/2011 et possède une capacité de 810eqH. Le milieu récepteur est le Ruisseau des Méances.

La commune dispose d'un SPANC créé le 14 février 2005 exercé en régie avec VEOLIA eau.

Un zonage d'eaux pluviales a été réalisé sur un tronçon en 2005. Un deuxième tronçon du zonage d'eaux pluviales a été réalisé en 2016 mais non approuvé. La compétence sera intercommunale à compter du 1^{er} janvier 2018.

Voici un extrait du rapport d'analyses de la STEP :

« La qualité des eaux rejetées est excellente et les normes de rejets ont été respectés pour l'ensemble des paramètres attendus ».



L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

L'eau potable est une source affleurante située à la Fontaine Saint Martin (est de la commune). Indice minier : 02601X0008 et dénomination « Chalaudre-la-Petite 1 ».

Le maître d'ouvrage est la commune et le captage est en service. Le Porter à connaissance laisse supposer que ce captage est voué à l'abandon mais la commune n'a pas connaissance de ce fait.

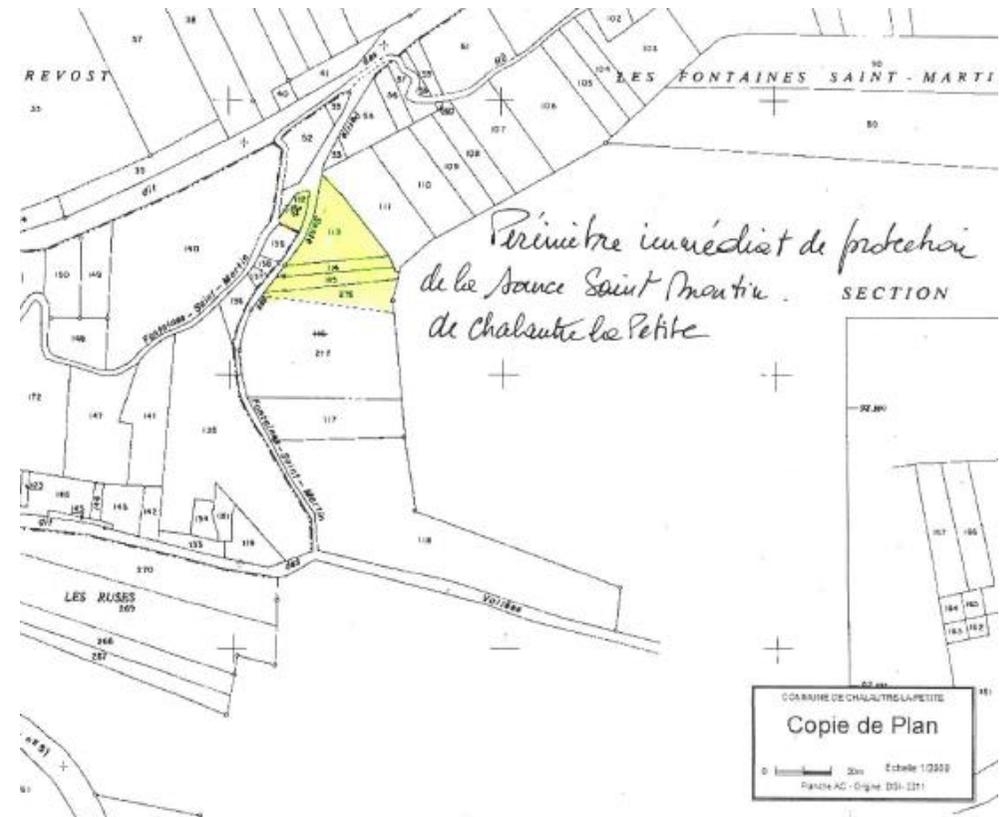
Cette source n'est pas concernée par une Déclaration d'Utilité Publique.

Un réservoir semi-enterré de 150 mètres cubes est situé Rue des Gratte-Chiens.

L'interconnexion avec le réseau de Provins n'est pas effective mais le sera dans les années à venir.

Extrait du rapport de la qualité de l'eau de 2015 :

« L'eau distribuée en 2015 est restée conforme aux valeurs réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physicochimiques analysés à l'exception des pesticides et du sélénium, pour lequel les dépassements observés rendent cette eau impropre à la consommation pour les enfants de moins de 4 ans ».



1.1.11. ANALYSE DES GRANDS ENSEMBLES PAYSAGERS

LES GRANDS ENSEMBLES PAYSAGERS

La commune est située dans les plaines agricoles de la Brie.

TRAME PAYSAGÈRE

Cette carte de synthèse montre l'empreinte des espaces agricoles par rapport à l'espace bâti.

Les espaces boisés sont faibles mais constituent un réseau principalement situé le long du Ruisseau des Méances.

Les espaces urbanisés occupent une petite part du territoire communal située au cœur de celui-ci.

Le paysage communal est également marqué par les carrières laissant une forte empreinte de leurs exploitations.

VERGERS ET BOISEMENTS INSÉRÉS DANS LE TISSU URBAIN

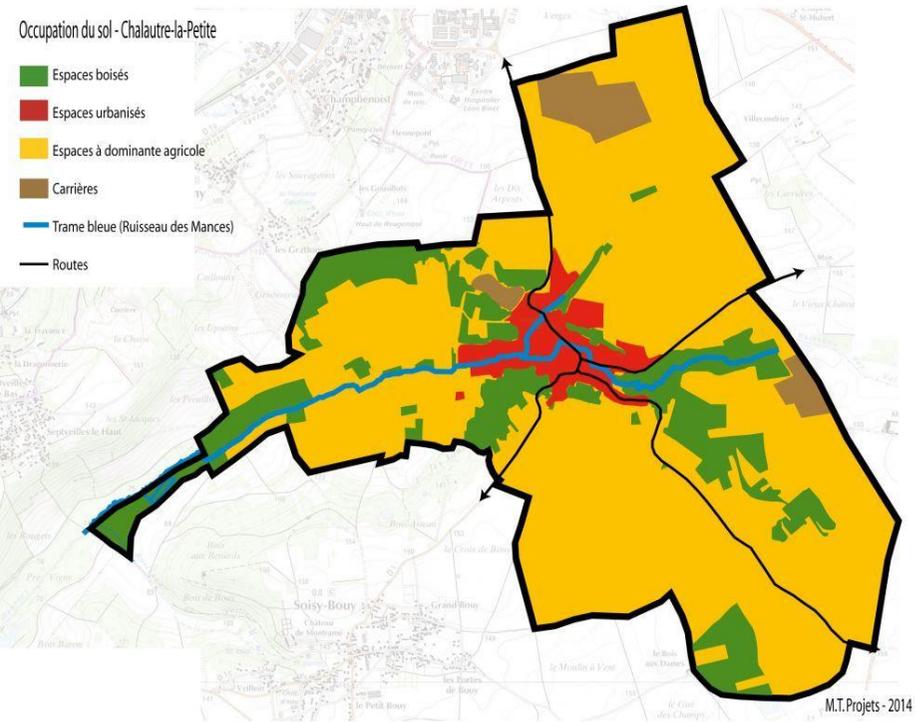
L'espace bâti est relativement dense, desservi par d'étroites rues en majorité rappelant les villages anciens. Dans cette trame bâtie, les jardins cultivés sont assez présents et des vergers ont été identifiés. Une protection de ces espaces pourra être envisagée.

LES CÔNES PAYSAGERS

La commune possède au sein de l'espace bâti plusieurs cônes paysagers dont il faut tenir compte dans la définition du projet.

Les cônes principaux concernent l'espace agricole et certains boisements. L'espace agricole se distingue nettement par des ouvertures lointaines sur le paysage.

Ceux-ci ont été préservés de l'urbanisation : le choix des secteurs d'urbanisation future ne remet en effet pas en cause le maintien de ces cônes de vue.





Sortie de village vers Sourdun (de la Rue de Sourdun)



Sortie de village vers Soisy-Bouy (de la Rue de la Garenne)



Entrée de village en venant de Provins (de la Rue de Provins)



Vue sur la Rue des Gratte-Chiens (de la rue du Stade)



Vue sur la Rue du Stade (de la Rue des Gratte-Chiens)



Vue sur l'Église (de la Rue Chèvre)

1.1.12. ANALYSE MORPHOLOGIQUE URBAINE

L'INSERTION PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS

L'insertion paysagère des constructions est assurée essentiellement depuis l'après deuxième guerre mondiale. L'espace libre en avant de la construction est très souvent végétalisé et arboré.

ÉVOLUTION MORPHOLOGIQUE

L'espace bâti, originellement de forme « linéaire » (ou « village-rue ») est marqué par une évolution de sa structure paysagère.

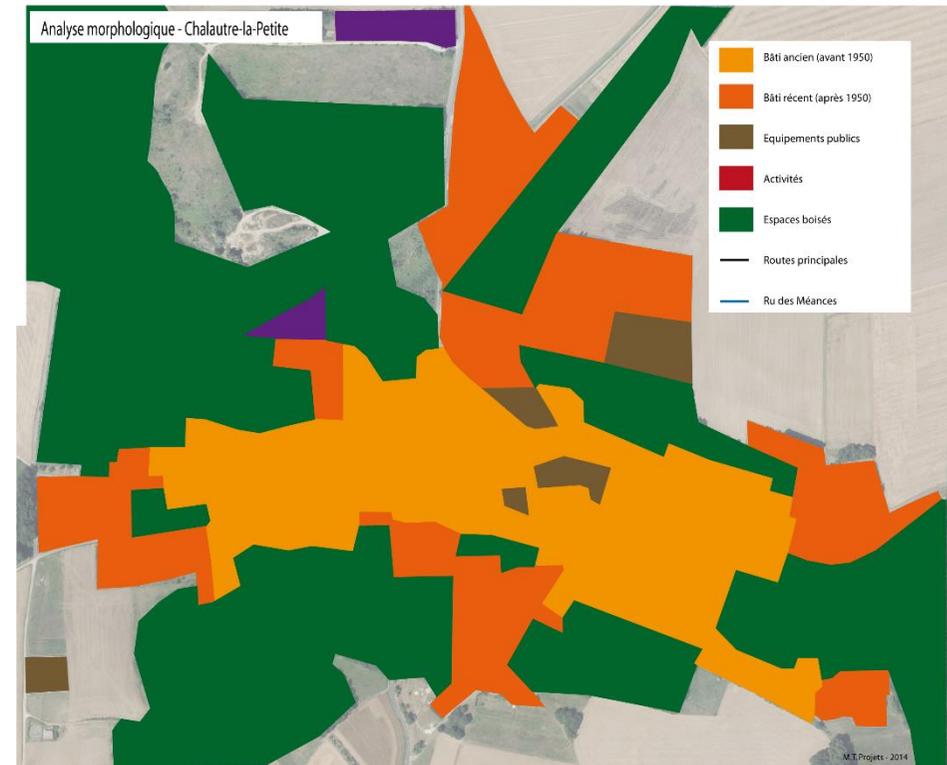
La structure originelle du bâti s'est principalement développée le long du Ruisseau des Méances (en jaune).

Le cœur du village est peu marqué (absence de place à proprement parlé par exemple) mais tend à se distinguer du reste du bâti par un regroupement d'équipements proches les uns des autres (Marie, École, Salle polyvalente) au croisement de la Route de Provins et la Rue de la Fontaine d'Orson principalement.

Les extensions récentes (après 1950) se situent à chaque extrémité de l'espace ancien.

- La rue de Provins, la Rue des Sapins, la Rue de Villecendrier, la Rue du Stade au nord
- La Rue des Gratte-Chiens, une partie de la Rue de Sourdun et de la Rue du 27 août 1944 à l'est
- L'extrémité de la Rue d'Hermé à l'est
- La Rue Chèvre, la Rue de la Garenne et une partie de la Rue de Soisy-Bouy au sud
- La Rue de Longueville et la Rue des Méances à l'ouest

On remarque en outre de nombreux espaces boisés en périphérie des espaces bâtis. Ceux-ci forment une sorte de ceinture végétale entourant presque l'ensemble de l'espace urbanisé.



1.1.12. ANALYSE DU BÂTI ANCIEN

Chalaute-la-Petite en Brie fait partie de la région naturelle de la Brie. Son bâti le plus ancien en est l'illustration.

IMPLANTATION

L'implantation des constructions est peu éloignée de la voie. Le retrait est souvent enherbé et peu profond, ne permettant pas l'usage en stationnements.

Plusieurs constructions sont implantées à l'alignement, conférant une ambiance majoritairement minérale à la rue.

FAÇADES

Les façades des constructions sont généralement en pierres apparentes ou enduites de teintes claires.

Elles sont typiques de la région briarde avec généralement deux à trois travées, ces dernières étant pour la plupart d'anciennes longères agricoles.

Nombreux décors : linteau en brique, chéneau, lucarne, oeil de boeuf, bandeau, marquise de petite taille

On notera la présence de cheminée de taille moyenne

TOITURES

Les toitures sont à pente moyenne, environ 35° à l'horizontale. Les versants sont généralement deux ; parallèles à la voie mais ils seront à 4 pans pour les constructions les plus imposantes en volumétrie.

Les matériaux employés sont le plus souvent de la tuile plate de teinte brune/orangée. Les toitures possèdent parfois des ouvertures de type fenêtre de toit (majoritairement).

La hauteur moyenne au faîtage est de 6 à 10m.

HARMONIE PAYSAGÈRE

Les constructions sont marquées par leur hauteur cohérente comprise entre 6 et 8m (R+1) pour le bâti du 19^e. Les volumes sont moyens en façade. La végétation est peu présente, notamment du fait de la position des constructions par rapport à la voirie.

Les clôtures sont soit en grillage ou en muret et fer forgé pour les constructions du 19^e.

Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets



1.1.13. ANALYSE DU BÂTI RÉCENT

Les extensions pavillonnaires ont généralement été réalisées sous forme de lotissements.

IMPLANTATION

Les constructions sont implantées en retrait de l'alignement de la voirie. Ce retrait est plus imposant que dans le bâti ancien.

Il varie entre 5 et 8m, parfois davantage dans des cas isolés.

FAÇADES

Les teintes employées pour les façades des constructions sont claires rappelant les couleurs sablés claires.

La contiguïté des constructions est très peu présente dans le bâti récent. Les décors comme les corniches ou les chainages d'angle sont très peu présents.

Les ouvertures sont nombreuses et standardisées avec menuiseries en bois ou en PVC.

TOITURES

Les toitures sont hétérogènes avec des toits à pentes moyennes d'environ 35 à 45°.

Ils sont généralement à 2 ou 4 pans.

Les toitures sont recouvertes de tuiles mécaniques le plus souvent, ayant parfois l'aspect de la tuile plate.

HARMONIE PAYSAGÈRE

La hauteur des constructions est comprise entre 6m et 8m (souvent en rez-de-chaussée, voire R+1). Les constructions étant récentes, la végétation n'est pas encore fortement développée mais des plantations ont été réalisées en général.

Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets



1.1.14. LES BÂTIMENTS AGRICOLES

Étant une commune rurale, Chalautre-la-Petite a une empreinte agricole importante dans le paysage que l'on retrouve dans l'espace bâti par les différents bâtiments agricoles. Les volumes sont très imposants, notamment pour permettre le stockage.

De nombreuses constructions agricoles ont été transformées en logements pendant le siècle dernier.



1.1.15. PATRIMOINE ET IDENTITÉ

ORIGINE

Du latin *calestria parva*, « Petit Château ».

Le village est mentionné pour la première fois sous le nom de Celastre vers 1140.

Les ressources au Moyen-âge sont principalement constituées de vignes et produits ligneux ainsi que les grandes étendues forestières.

La commune est peuplée d'environ 835 habitants au 19^e siècle mais l'attractivité de Paris et les guerres mondiales font décroître la démographie à 283 habitants en 1939.

Aujourd'hui, la commune jouit de sa proximité avec Provins ainsi que de son cadre de vie pour attirer une population néo-rurale.

LE PATRIMOINE

L'ÉGLISE

L'église Saint-Martin fut érigée entre le 12^e et le 13^e siècle. Elle est constituée de grès et d'enduit.

C'est l'ancien prieuré-cure dépendant de l'abbaye de Bonneval (Eure-et-Loir).

Elle comporte une nef de cinq travées, flanquées de bas-côtés, et deux chapelles (une dédiée à la Vierge Marie et une dédiée à Saint-Nicolas).

La nef abrite un mausolée élevé en l'honneur de Guillaume Chalostre, l'un des premiers seigneurs de la paroisse.

La mairie est dans un style classique de la Brie, alliant pierres et briques avec une symétrie des ouvertures respectées. Contrairement au bâti, la toiture est à 4 pans.

La commune est également parcourue par de nombreux lavoirs tirant profit du Ruisseau des Méances.

Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets



1.1.16. SYNTHÈSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

ENVIRONNEMENT ET ZONES NATURELLES

- Relief très peu marqué entre 71m et 161m
- Climat océanique dégradé avec nuance continentale
- Une géologie de limons et d'argiles
- Nombreuses carrières dont l'exploitation est terminée
- Potentiel géothermique fort à très fort
- Aucune zone naturelle sur le territoire
- Présence du Ruisseau des Méances et corridors écologiques
- L'assainissement est collectif en majorité (21 constructions en assainissement individuel)

CADRE DE VIE

- Cadre de vie très agréable dans la vallée du Ruisseau des Méances
- Occupation d'une petite part du territoire par le bâti
- Commune d'un seul tenant avec un bâti ancien important et typique de l'architecture briarde.

PAYSAGE

- Développement principal du bourg en forme linéaire le long du Ruisseau des Méances avec évolution morphologique à chaque extrémité du bâti ancien
- Nombreux poumons verts à proximité immédiate de l'espace bâti, formant une ceinture autour de l'espace bâti.
- Insertion paysagère des constructions à maintenir
- Nombreux axes de vues paysagères
- Urbanisation en évolution avec une forme pavillonnaire individuelle majoritaire

PATRIMOINE

- Maisons anciennes en pierre
- Patrimoine bâti ancien, plusieurs rénovations

1.2 ANALYSE DÉMOGRAPHIQUE

1.2.1. L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE

La commune de Chalaudre-la-Petite possède une population de 590 habitants selon le recensement de 2012. L'étude démographique montre une évolution majoritairement positive depuis 1968. La plus forte hausse se situe entre 1968 et 1975 (+120 habitants).

La croissance de la commune, après avoir connu un temps d'arrêt dans les années 2000, est repartie à la hausse dans les années 2010, notamment avec la réalisation d'un lotissement communal.

Le plan local d'urbanisme doit permettre à la commune d'établir un développement démographique réfléchi et organisé.

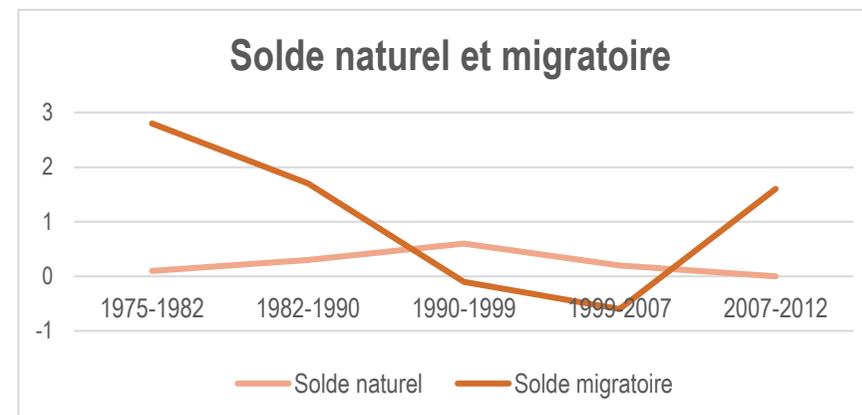
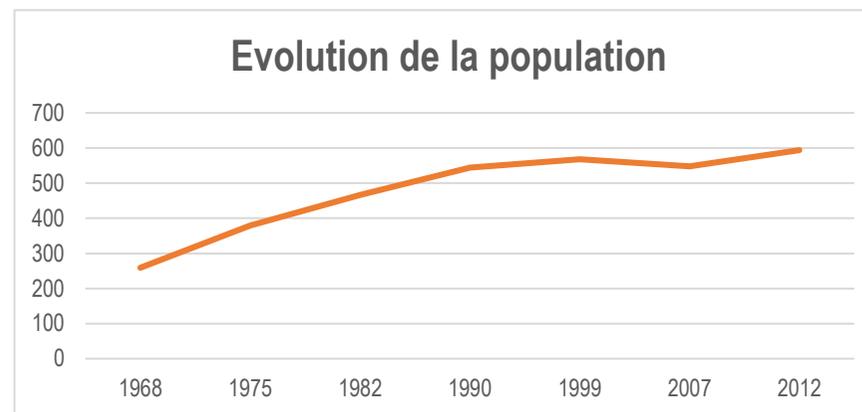
1.2.2. LES VARIATIONS DE POPULATION

La combinaison du solde naturel et du solde migratoire positifs implique une croissance de la population.

C'est la situation entre les années 1970 et la fin des années 1990 avec un pic de croissance annuelle moyenne entre 1975 et 1982 (2.9%).

Ce rythme est aujourd'hui stabilisé à 1% de variation annuelle moyenne, soit un taux voisin de celui de la communauté de communes du Provenois.

On remarque que le solde migratoire est le principal artisan de la croissance démographique, ainsi la population communale augmente en fonction des arrivées de nouveaux habitants et donc de l'ouverture à l'urbanisation de terrains.



1.2.3. LA STRUCTURE PAR ÂGE

L'analyse de la structure des âges affiche une tendance nette sur la diminution des 15-44 ans.

Cette tranche d'âge est pourtant essentielle pour la commune car l'âge moyen pour avoir des enfants est de 28 ans. Ainsi, si la commune perd des habitants dans cette classe d'âge, elle devient moins dynamique démographique.

Cela se confirme légèrement avec une diminution très sensible des 0-14 ans.

Le vieillissement de la population s'exprime dans la commune, avec une augmentation de toutes les classes d'âge de plus de 45 ans.

Cette situation résulte du peu de renouvellement, et même de la diminution de population observé dans les années 2000.

1.2.4. LES MÉNAGES

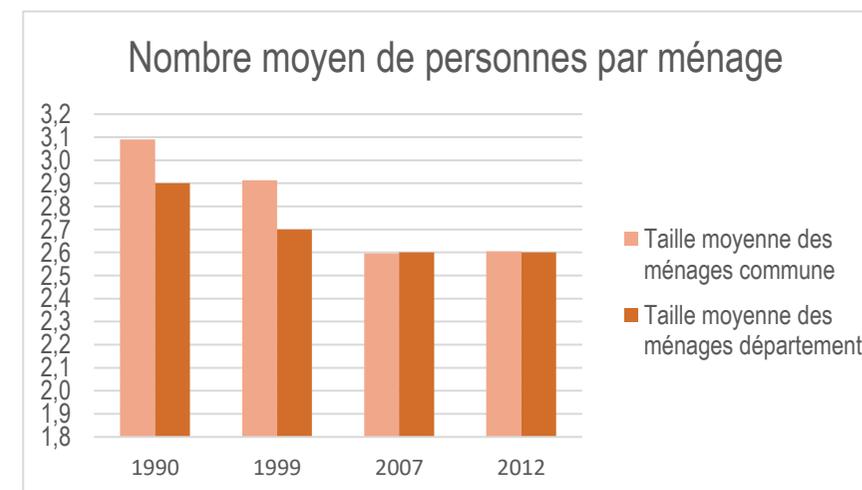
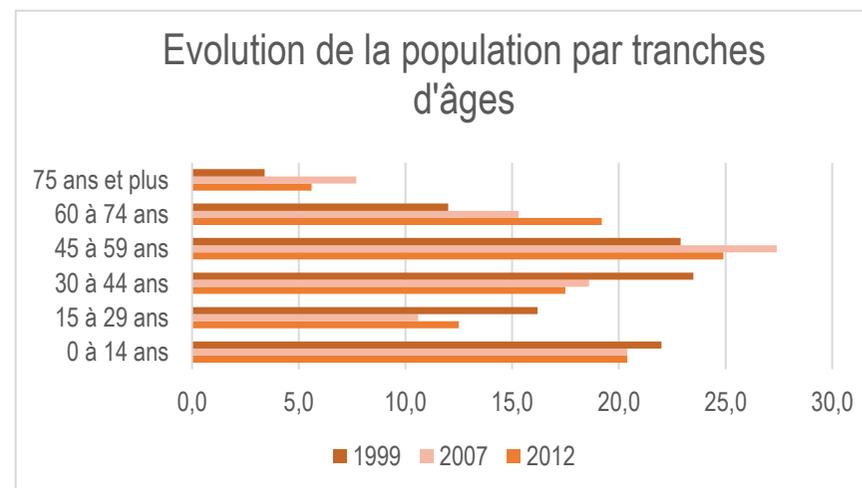
La commune de Chalautre-la-Petite se caractérise en effet par une taille de ménage plus élevée que la moyenne nationale (2.6 personnes par ménage contre 2.3 en France).

Toutefois, on remarque que la commune a perdu 0.5 personne par ménage en moyenne entre 1990 et 2012.

Cette diminution de la taille des ménages résulte de l'analyse des âges et est principalement provoqué par le desserrement des ménages (séparation, décès, enfant partant faire les études, etc...).

Ce point est à surveiller car la commune aurait besoin de davantage de constructions pour une augmentation de population égale si cette tendance se confirme à la baisse.

Ainsi, bien qu'ayant peu de prise sur ce point, le profil démographique des nouveaux arrivants est une piste de réflexion pour maintenir une démographique satisfaisante.



1.3 ANALYSE DE L'HABITAT

1.3.1. LE PARC DE LOGEMENT

Chalaudre-la-Petite se situe dans le bassin d'habitat de Provins. Le nombre total de logements s'établit à 257 en 2012.

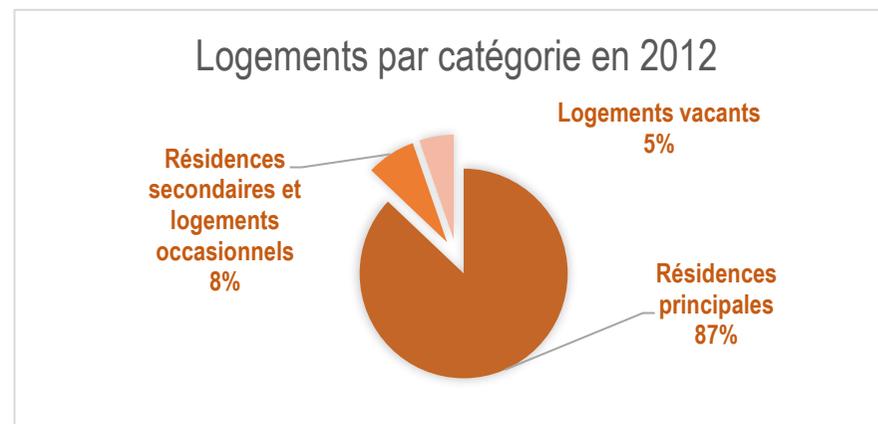
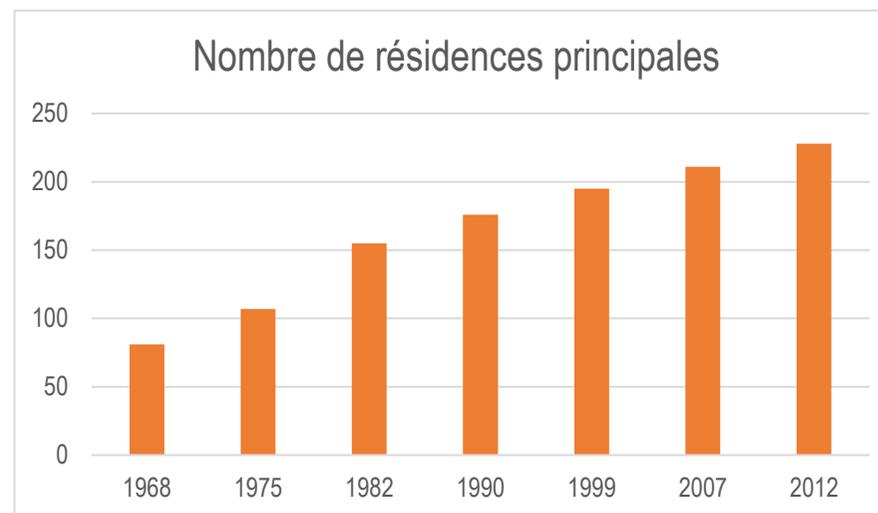
Le parc de logement est en constante augmentation depuis 1968. Cette évolution est le fait de l'augmentation des résidences principales en très forte majorité sur la commune (87%).

Par ailleurs, le taux de logements vacants se situe à un niveau acceptable (5%).

Le nombre de logements vacants s'établit à 14 lors du recensement de 2012.

Il faut noter, en croisant avec les données démographiques, que le nombre de constructions n'a cessé d'augmenter dans les années 2000 alors que la population, elle, diminuait.

Logements par catégorie							
	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
Total	109	228	198	213	224	245	262
Résidences principales	81	107	155	176	195	211	228
Résidences secondaires et logements occasionnels	23	29	27	25	22	21	20
Logements vacants	5	13	16	12	7	13	14



1.3.2. LE TYPE DE LOGEMENTS

En 2012, 98% des logements sont des **maisons individuelles**. Selon les données du recensement, seul un appartement est à compter dans le parc de logements.

LE TYPE D'OCCUPATION

A Chalaudre-la-Petite, 90% des habitants sont propriétaires de leur habitation.

Le taux de locataires est à la baisse entre 1999 et 2012 mais reste stable valeur absolue (17).

Le profil type est donc un propriétaire d'une maison individuelle. Cela pose l'hypothèse d'une consommation importante d'espace.

LE NOMBRE DE PIÈCES PAR RÉSIDENCES PRINCIPALES

Le nombre de pièces augmentent entre 1999 et 2012. Cela implique très souvent une augmentation de la surface au sol (excepté lors d'aménagement de combles par exemples). Cette tendance sociale se rapporte au besoin d'espace et au fait que les personnes construisant une habitation en périphérie urbaine souhaitent profiter d'une surface habitable plus importante.

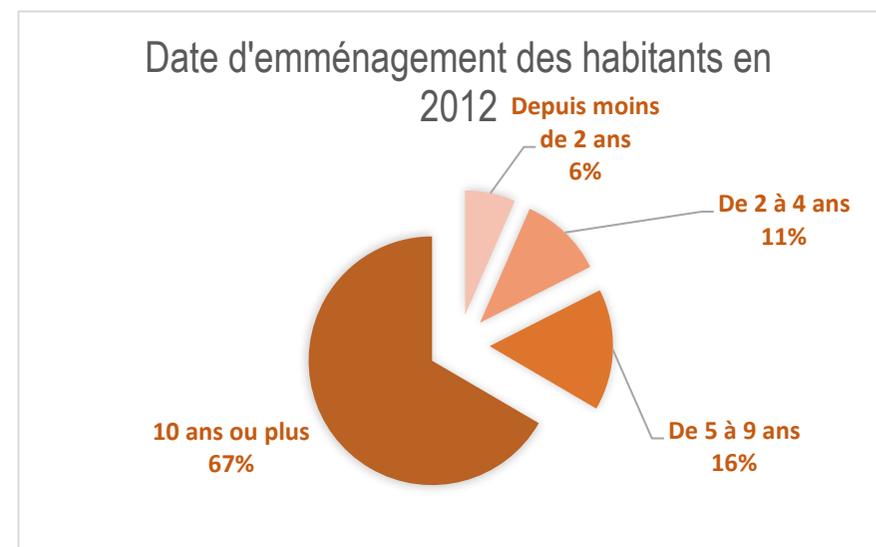
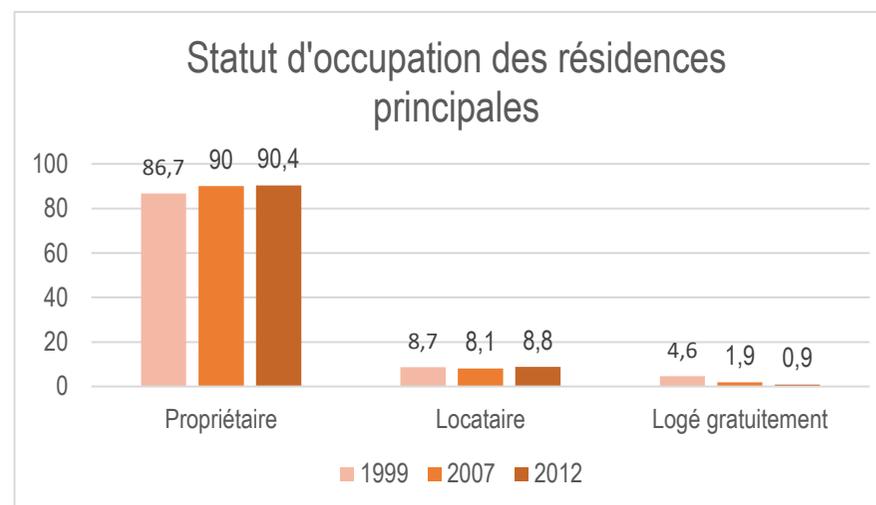
1.3.3. LA DATE D'EMMÉNAGEMENT

En 2012, seuls 31% des ménages avaient emménagé dans la commune depuis moins de 10 ans. Cette situation démontre une certaine stabilité de la population mais également un manque de renouvellement de la population, possiblement induit par un manque de disponibilités foncières pour accueillir de nouveaux habitants (Cf. ci-dessus l'influence du solde migratoire sur l'augmentation de population).

17% des habitants de Chalaudre-la-Petite étaient présents dans la commune depuis moins de 4 ans en 2009.

1.3.4. L'ÉQUIPEMENT NUMÉRIQUE

Le schéma directeur de l'aménagement numérique (SDTAN) a été adopté en Seine-et-Marne en décembre 2010 et doit permettre de favoriser le déploiement des moyens de communications électroniques dans le département.



1.3.5. LE MARCHÉ IMMOBILIER

- **Présentation de la commune pour le marché immobilier**

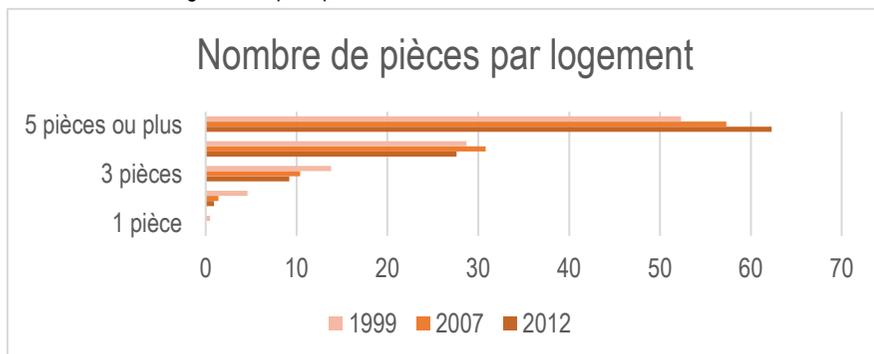
Commune proche de Provins située au cœur de la Communauté de Communes du Provinois, Chalaudre-la-Petite connaît un marché immobilier essentiellement tourné vers le pavillon individuel neuf. La révision du POS en PLU permettra à la commune d'ouvrir de nouveaux terrains constructibles et donc d'attirer une nouvelle population pour assurer la pérennité du village.

- **La perception du marché immobilier**

La perception du marché immobilier se positionne par rapport à la demande. La commune est à moins de 10 minutes de l'agglomération provinoise et dispose d'un cadre de vie calme et arboré.

Le renouvellement de population passe non seulement par la revente des habitations des personnes âgées ne pouvant plus entretenir leur terrain mais aussi par la construction, bien que celle-ci soit assez faible ces dernières années.

La plupart des logements construits depuis dix ans sont de type F5 alors que la demande se situe sur des logements plus petits pour les personnes âgées et les jeunes ménages recherchant des logements plus petits.



Aujourd'hui cette demande n'est pas satisfaite, bien que la commune dispose déjà de logements locatifs.

- **Le marché immobilier depuis 2000**

Depuis 2000, la commune a vu se construire 56 logements, soit en moyenne 4 constructions par an. Le prix d'un terrain se situe à environ 70€ le m² viabilisé selon la commune, rendant la commune attractive pour les primo-accédants.

Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

1.3.6. LA CONSTRUCTION

Le prix constaté pour une maison se situe à environ 200€ le m² de terrain (soit environ 200 000€ une maison sur un terrain de 1000m²).

LE POINT MORT DE LA CONSTRUCTION DU LOGEMENT

Il permet de déterminer le nombre de logements à construire, pour maintenir une population constante (en volume) sur un territoire, afin de répondre aux mutations structurelles de la population et du parc de logements.

Le calcul du point mort prend en compte de 3 facteurs déterminants :

- **Le phénomène de desserrement des ménages :**
 - Diminution de la taille des ménages (séparations, familles monoparentales, décohabitation des jeunes, vieillissement de la population...)
 - La diminution de la taille des ménages implique une augmentation du nombre de ménages pour rester à population stable
 - L'augmentation du nombre de ménages implique des besoins supplémentaires en logements
- **Le renouvellement du parc : variation du parc de logements, hors construction neuve**
 - Prise en compte de la diminution du nombre de logements (démolitions, abandons, changements d'usages...)
 - Prise en compte de l'augmentation du nombre de logements (divisions, changements d'usage...)
- **La variation de nombre de résidences secondaires et de logements vacants qui entraîne une baisse ou une hausse du nombre de logements pouvant être mobilisés pour loger des ménages**

Les calculs du point mort de la construction sont présentés dans la partie justifications du présent rapport de présentation.

LE RYTHME DE CONSTRUCTION

Les tableaux ci-dessous détaillent les statistiques sur la construction neuves ces quinze dernières années dans la commune établies à partir des déclarations de commencement de chantier (source communale).



M.T. Projets - Cabinet de conseils, projets et formations en urbanisme

Rythme de construction annuel à remplir par année

Année	Habitation et annexes autorisées neuves					Activités et équipements autorisés (nouveaux)				
	Nombre d'habitations réalisées	Surface totale des terrains (m ²)	Surface de plancher des habitations (m ²)	Constructions individuelles, groupées, collectives ?	Nombre d'annexes	Surface totale des annexes (m ²)	Nombre de constructions réalisées	Surface totale des terrains (m ²)	Surface de plancher des activités (m ²)	Destination des bâtiments
TOTAL	40	48588	5992		72	1775	10	67789	2887	
MOYENNE	2,4	1215	150		4,24	25	0,6	9684	412	
Nombre d'années	17									
2015	1	1196	150	Individuelle	1	17				
2014	0	0	0	Individuelle	6	79				
2013	2	2495	249	Individuelle	6	123				
2012	1	1720	212	Individuelle	4	64	1	12162	18	Local technique public
2011	1	1009	140	Individuelle	1	105	3	41604	1525	Entrepôt
2010	3	4750	530	Individuelle	2	28	1	2597	80	Enseignement, santé, social
2009	4	5117	690	Individuelle	9	426				
2008	0	0	0		5	77	1	4000	441	Industrie
2007	1	500	167	Individuelle	3	60	1	2000	170	Local technique public
2006	1	1480	165	Individuelle	11	238				
2005	5	6247	752	Individuelle	5	102	1	3601	88	Entrepôt
2004	7	7503	809	Individuelle	5	176				
2003	1	1800	343	Individuelle	0	0				
2002	4	3029	516	Individuelle	1	18				
2001	2	1234	111	Individuelle	4	59				
2000	4	5339	669	Individuelle	6	180				
1999	3	5169	489	Individuelle	3	23	2	1825	565	Administrations publiques

1.4 ANALYSE SOCIO-ÉCONOMIQUE

1.4.1. LA POPULATION ACTIVE

LA POPULATION ACTIVE TOTALE

Le profil des actifs de la commune est sensiblement identique à celui observé dans la communauté de communes du Provenois avec une part importante des 25-54 ans.

L'ÉVOLUTION DU CHÔMAGE

La commune de Chalaudre-la-Petite a vu son taux de chômage diminué entre 1999 et 2010, tout comme la moyenne nationale (12.8% en 1999 contre 8.5% en 2006), se situant à 5.5% en 2010

Les chiffres présentés sont à nuancer du fait du petit nombre d'actifs présents dans la commune : les pourcentages peuvent évoluer très fortement alors que la situation, elle, évolue moins.

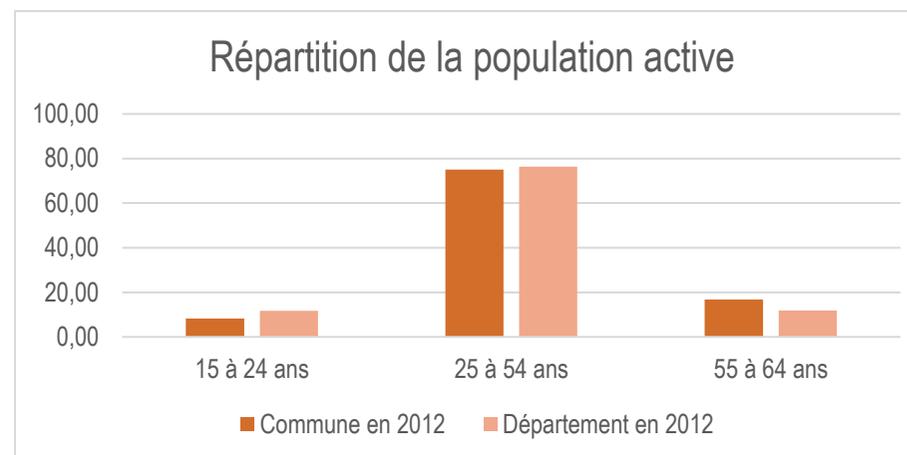
En 2010, les hommes étaient moins touchés par le chômage que les femmes. Ce phénomène est inverse à la situation nationale. En effet, 62.5% des chômeurs étaient des femmes en 2008.

LA SITUATION DES EMPLOIS DANS LA COMMUNE

58 emplois se trouvent dans la commune, en diminution par rapport à 2007 (65).

Le taux d'emploi de 71% est toutefois dans la moyenne des communes de l'intercommunalité.

L'indicateur de concentration d'emploi est en revanche plutôt faible, impliquant le fait que les habitants doivent se déplacer pour aller à leur travail (21.7% de ratio emploi dans la commune / actifs dans la commune)



	Situation en 2012	
	Nombre	En %
Nombre d'habitants	594	100
Population 15 - 64 ans	378	63,6
Taux d'activités 15-64 ans	74,1	
Actifs dans la population 15-64 ans	280	
Taux d'emploi parmi les actifs de plus de 15 ans	71	
Nombre d'actifs ayant un emploi	267	
Indicateur de concentration d'emploi	21,7	
Nombre d'emploi dans la commune	58	

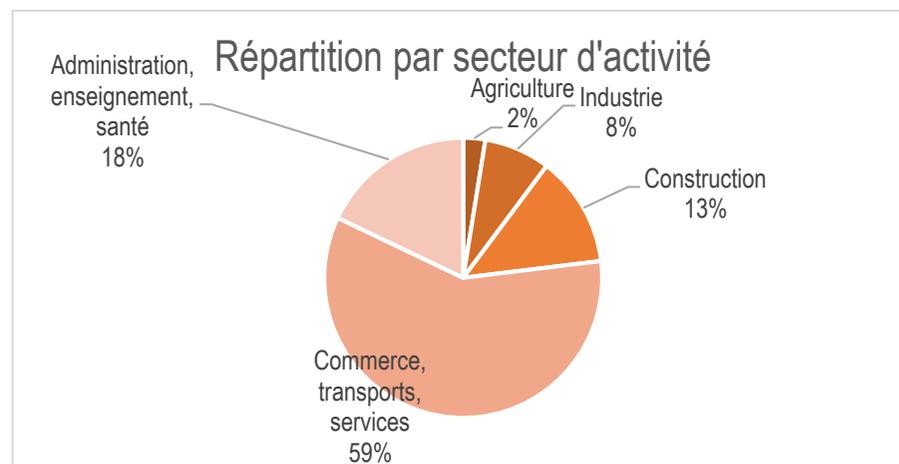
1.4.2. LES ACTIVITÉS DU TERRITOIRE

LA RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES ACTIVITÉS

13 entreprises sont recensées sur le territoire communal :

- Taxi
- Menuisier
- Paysagiste
- Surveillance et sécurité
- Tapissier
- Transports de matériaux et travaux publics
- Graphiste
- 3 Gîtes

Établissements actifs par secteur d'activités au 31/12/2013	
Ensemble	39
Agriculture	1
Industrie	3
Construction	5
Commerce, transports, services	23
Administration, enseignement, santé	7



1.4.3. LES FLUX : LE LIEU DE TRAVAIL DES ACTIFS

L'activité des actifs de Chalaudre-la-Petite se situe essentiellement en dehors de la commune. En effet, 86.6% des actifs ont leur activité dans une commune différente.

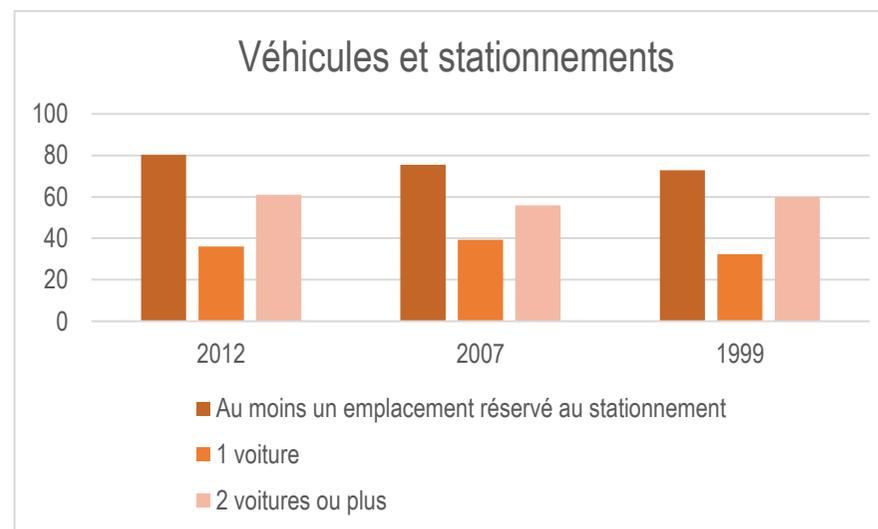
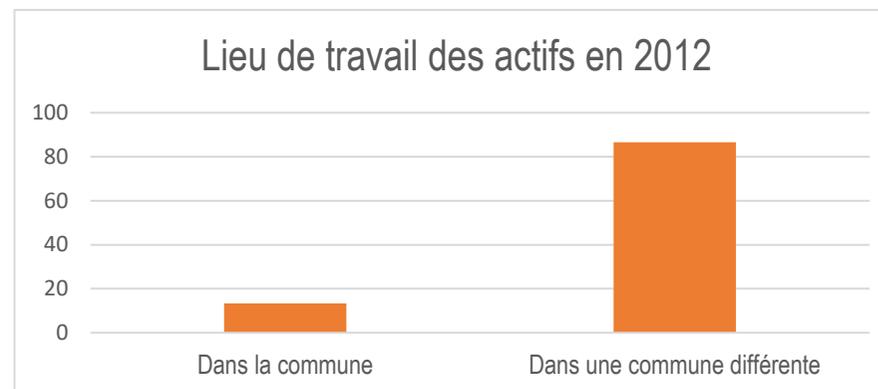
Cette situation, caractéristique des zones péri-urbaines, s'explique par la petite taille de Chalaudre-la-Petite et sa proximité avec des pôles urbains structurants plus importants comme Provins, Nangis ou même l'agglomération parisienne.

Ces flux indiquent également la place de la voiture dans le village, notamment en ce qui concerne le stationnement.

1.4.4. EQUIPEMENT AUTOMOBILE DES MÉNAGES

Moins de 15% des actifs possèdent leur activité à Chalaudre-la-Petite. Cela implique l'utilisation massive de la voiture particulière pour les trajets domicile-travail ayant pour conséquences une augmentation des transports polluants mais aussi une augmentation des besoins en stationnement dans la commune.

En effet, 97% des ménages ont au moins une voiture (dont 61% ont au moins 2 véhicules) mais seulement 80.3% des personnes ont au moins un emplacement réservé au stationnement. Cette situation est en partie due à la morphologie urbaine composée de nombreuses petites ruelles.



1.4.5. ANALYSE DES ÉQUIPEMENTS ET DES COMMERCES

LES ÉQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS ET DE SERVICES PUBLICS

Chalaudre-la-Petite possède peu d'équipements et de services publics sur son territoire. Toutefois, la présence de très nombreux équipements à proximité (à Provins notamment) désenclave le territoire communal.

Ainsi, **dans un rayon de 10 minutes**, la majorité des services publics et services administratifs sont accessibles.

LES ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES

La commune de Chalaudre-la-Petite possède un pôle scolaire en regroupement pédagogique. Cette situation est un atout pour la commune.

Les études secondaires sont situées à Provins.

Chalaudre-la-Petite bénéficie également de la proximité d'université pour les études supérieures.

Services administratifs			
	Adresse	Distance (kms)	Temps (min)
Mairie	Commune		
Communauté de Communes	Provins	5	6
Préfecture	Melun	54	51
Sous-préfecture	Provins	5	6
Caserne des Pompiers	Provins	5	6
Chambre d'agriculture	Le Mée sur Seine	57	52
Chambre de Commerce et d'Industrie	Melun	54	51
Chambre des Métiers et de l'Artisanat	Montereau Yonne	Fault 35	40
Police	Provins	5	6
Poste	Provins / Sourdon	5/4	6/5
Sécurité Sociale : Caisse Primaire d'Assurance Maladie	Provins	5	6
Tribunal d'Instance	Melun	54	51
Trésor Public	Provins	5	6

Établissements scolaires			
	Adresse	Distance (kms)	Temps (min)
École maternelle	Commune		
École primaire	Soisy-Bouy	3	6
Collège	Provins	5	6
Lycée général et technique	Provins	5	6
Université	Melun / Paris / Marne-la-Vallée	54 / 95 / 80	51 / 71 / 58

LES ÉQUIPEMENTS DE LA PETITE ENFANCE

La commune possède un accueil péri-scolaire ainsi que 5 assistantes maternelles. Ceci est un avantage dans une commune rurale.

	Adresse	Distance (kms)	Temps (min)
Péri-scolaire	Commune		
Assistants maternelles	5 dans la commune		
Crèche	Provins	5	6

LES ÉQUIPEMENTS CULTURELS

Ces équipements regroupent les centres ayant un lien avec la culture et les arts. Les loisirs culturels sont principalement implantés dans l'agglomération provinoise.

Équipements culturels			
		Distance (kms)	Temps (min)
Salle communale	Commune		
Théâtre	Provins	5	6
Cinéma	Provins	5	6
Bibliothèque	Commune / Provins	0/5	0/6

LES ÉQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS

Une aire de jeux a été aménagée au cœur du village.

Équipements de loisirs			
		Distance (kms)	Temps (min)
Terrain de loisirs	Commune		
Gymnase	Provins	5	6
Piscine	Provins	5	6
Salle de fitness / sport / remise en forme	Provins	5	6

LES ÉQUIPEMENTS POUR PERSONNES ÂGÉES

L'accueil des personnes âgées est assuré dans les principales communes proches de Chalaudre-la-Petite (3 maisons de retraite).

	Adresse	Distance (kms)	Temps (min)
Maisons de retraite	Provins	5	6
Résidence	Longueville	8	12

LES ÉQUIPEMENTS DE SANTÉ

Chalaudre-la-Petite ne possède pas d'équipements de santé sur son territoire mais profite d'une proximité certaine avec les services de soins :

- Les médecins généralistes et spécialistes, les dentistes et les pharmaciens sont à moins de 10 minutes de la commune
 - Le centre hospitalier public le plus proche se situe à Provins
- Chalaudre-la-Petite bénéficie d'une localisation correcte pour les services de soin.

	Adresse	Distance (kms)	Temps (min)
Centre Hospitalier	Provins	5	6
Maternité	Provins	5	6
Pharmacie – Médecin - Dentiste	Provins / Sourdun	5/3	6/5
Centre Médico-social	Provins	5	6
Kinésithérapeute	Commune		

LES COMMERCES DE PROXIMITÉ ET LES GRANDES SURFACES

Chalaudre-la-Petite ne possède pas de boulangerie sur son territoire. La principale zone commerciale se situe à Provins.

Commerces			
	Adresse	Distance (kms)	Temps (min)
Épicerie	Commerce ambulant		
Boucher	Commerce ambulant		
Poissonnier	Commerce ambulant		
Supermarché	Provins	5	6
Hypermarché - Grandes surfaces	Provins	5	6

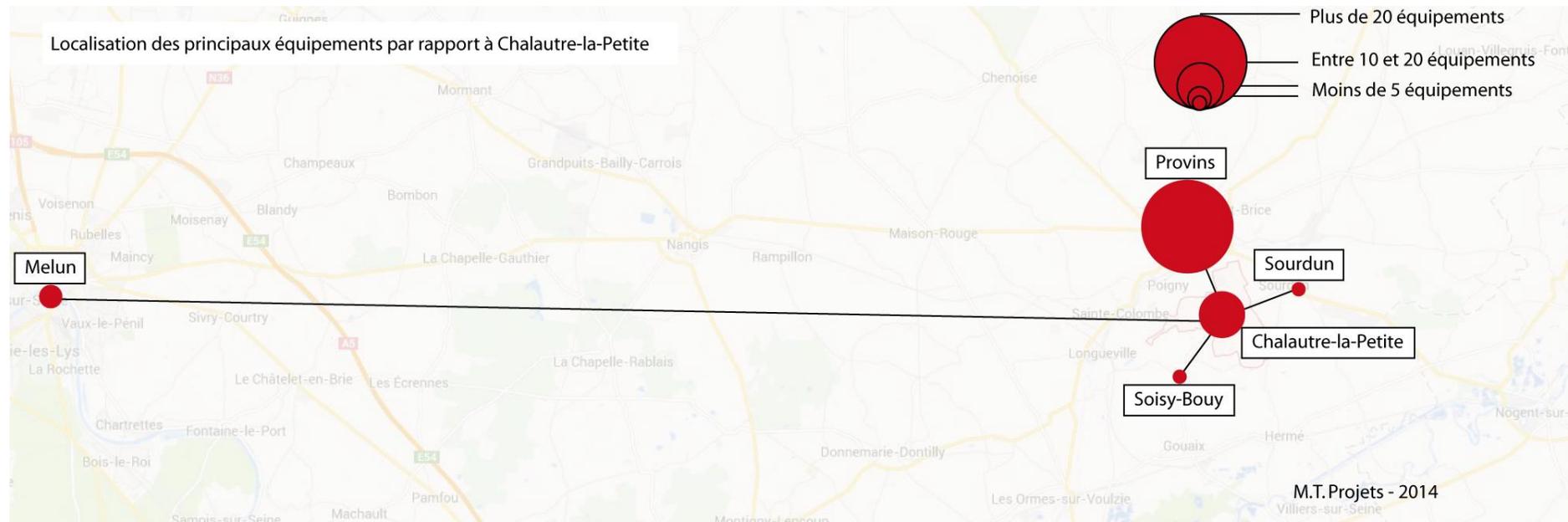
LES ÉQUIPEMENTS DE GESTION DES DÉCHETS

La communauté de communes offre l'accès à une déchetterie sur son territoire.

	Adresse	Distance (kms)	Temps (min)
Déchetterie	Provins	5	6

1.4.6. LOCALISATION DES PRINCIPAUX ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

On remarque sur ce schéma que les communes d'attraction principale sont Provins et Sourdun. Toutefois, Chalaudre-la-Petite bénéficie d'une offre correcte en termes de service pour une petite commune rurale, notamment grâce à l'école maternelle.



1.5 ANALYSE DES SURFACES ET DU DÉVELOPPEMENT AGRICOLE ET FORESTIER

La commune est située dans la Brie centrale, zone de transition entre la Brie Boisée et la Brie française. 1 exploitation est recensée sur le territoire communal.

Voici le résultat des exploitations qui y ont répondu :

Nom	Adresse	Situation	Installation classée ?	SAU (ha)	Intéressé(e) par la vente en direct ?	Employés ?	Extension récente ?	Projet de bâtiments ?	Pérennité	Projet de changement de destination de bâtiments agricoles ?
Proffit Julien	Établissement secondaire, siège d'exploitation à Beauchery-Saint-Martin	En activité	Non	254	Non	1	1500m ²	Oui, environ 500m ²	Oui	Non

1.5.1. L'ACTIVITÉ AGRICOLE

La commune est située dans la Brie centrale, zone de transition entre la Brie Boisée et la Brie française. Les limons permettent après drainage de réaliser de grandes cultures.

Un questionnaire a été donné aux exploitants pour connaître leur situation et leurs éventuels besoins. L'analyse du questionnaire agricole distribué à chaque exploitant ayant son siège d'exploitation dans la commune fait ressortir une seule activité agricole pérenne sur le territoire communal avec une SAU de 7ha. D'autres exploitants ayant leur siège d'exploitation dans une autre commune viennent cultiver les terres de Chalaudre-la-Petite.

Aucun bâtiment agricole ne semble être contraint par un abandon et les besoins de constructions ont été clairement exprimés par les exploitants.

Le PLU devra prendre en compte ces besoins dans la définition du règlement graphique afin de ne pas compromettre le développement d'une exploitation.

Entre 2000 et 2010, on observe une diminution de la surface agricole utile (constante depuis la fin des années 1980).

Il est à noter que M. Vandeputte possède une exploitation de 49ha sur le territoire de la commune mais n'apparaît pas dans la base de données de l'État Agreste.

La circulation agricole est assurée par des chemins d'exploitation souvent parallèles à la route principale. Aucune parcelle ne doit être enclavée par le projet de PLU.

Enfin, la commune est située dans un territoire Mesures Agro-Environnementales biodiversité et peuvent bénéficier d'aides du département pour l'implantation de couverts écologiques ou l'entretien des haies et bosquets par exemple.

1.5.2. CONSOMMATION DES TERRES AGRICOLES

Au regard du tableau présentant le rythme de construction depuis 1999 de l'analyse du parc de logement ci-dessus, de 2005 à 2015, 2ha45 ont été consommés pour la réalisation de pavillons individuels, essentiellement sur des terrains agricoles et/ou des terrains en friche dans l'espace urbain (combles de dents creuses). Parmi ces surfaces, l'ensemble n'était donc pas en terres agricoles cultivées.

6ha59 ont été consommés pour des équipements / activités, notamment 4ha16 pour un entrepôt en 2011 (1525m² de surface de plancher). Aucun terrain n'a été consommé pour des constructions agricoles. Cette surface n'a pas été prise à l'espace agricole.

Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

1.5.3. LA FORÊT

Concernant le développement forestier, la commune n'a pas subi de coupes sauvages d'arbres.

	Ensemble des exploitations		
	1988	2000	2010
Exploitation agricole (nombre)	6	2	1
Superficie agricole utilisée (hectare)	376	219	7
Cheptel (unité gros bétail alimentation totale)	14	16	0

1.6 LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS

1.6.1. L'ACCESSIBILITÉ

ACCESSIBILITÉ ROUTIÈRE

La commune possède une accessibilité correcte, notamment du fait de la présence de la D619 qui passe au nord de la commune (à 5min).

La commune est située à 38 minutes de l'autoroute A5, via la D210.

La commune est desservie par le réseau départemental de transports en commun – Ligne 11 « Nogent-sur-Seine-Provins » (bus) ainsi que le service de transport à la demande organisé par la communauté de communes du Provenois et soutenu par le département.

L'ACCESSIBILITÉ FERROVIAIRE

La commune ne possède pas de gare. La gare la plus proche est celle de Provins (5 minutes). D'autres gares sont utilisées, notamment la gare Longueville qui s'avère plus pratique pour rallier Paris (12min).

La gare la plus proche desservie par le TGV se situe à Paris.

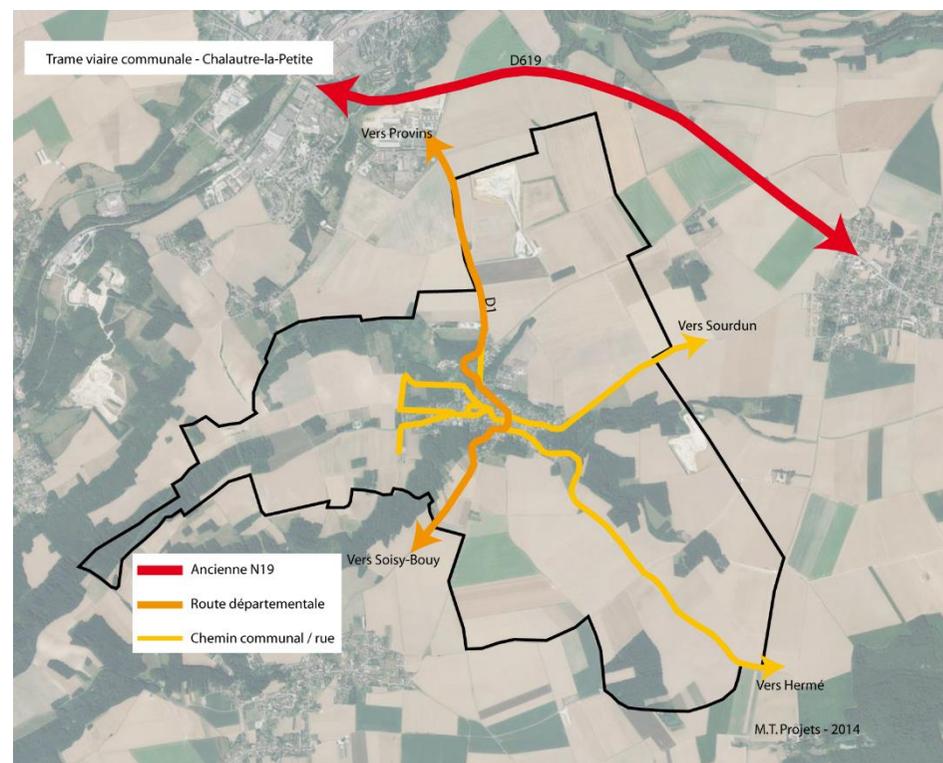
L'ACCESSIBILITÉ AÉROPORTUAIRE

Les aéroports de Roissy-Charles-de-Gaulle et d'Orly se situent à environ 1h10 de route de Chalaudre-la-Petite.

La commune est à la fois proche et éloignée des aéroports principaux.

PLAN DE MISE EN ACCESSIBILITÉ DE LA VOIRIE ET DES ESPACES PUBLICS

La communauté de communes ne possède pas de plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics mais les bâtiments publics de Chalaudre-la-Petite sont accessibles aux personnes à mobilité réduite.

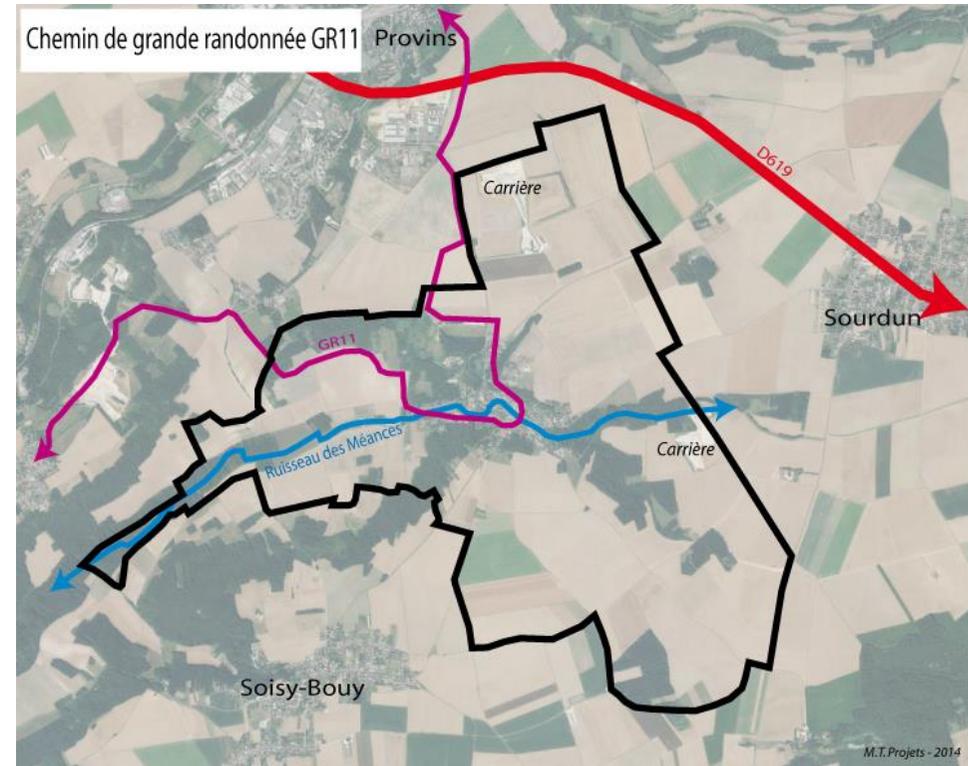
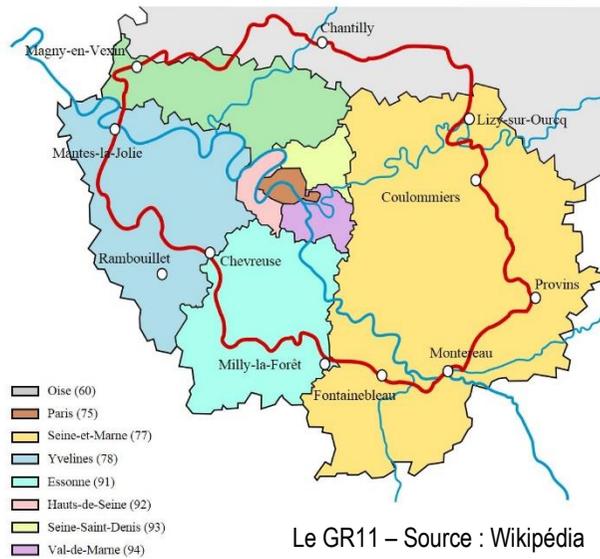


L'ACCESSIBILITÉ PIÉTONNE ET PAR LES VOIES DE DÉPLACEMENTS DOUX

Des sentes piétonnes parcourent le territoire communal, permettant la pratique de randonnée. Ces sentes piétonnes empruntent pour la plupart des chemins agricoles et passent par l'ensemble des espaces bâtis de la commune, permettant de faire le tour de l'espace bâti.

Le GR11 passe également par la commune, permettant notamment de rejoindre Provins.

Il est à noter que le Conseil Départemental a élaboré un Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée approuvé le 29/11/2013. La commune est concernée par deux itinéraires (n°8 et 9) dont la cartographie est disponible sur le site du Conseil Départemental.



1.6.2. LA TRAME VIAIRE COMMUNALE

La commune est desservie par le réseau routier départemental. En effet, celle-ci est traversée par la route départementale 1 du nord au sud et permet de rejoindre Provins.

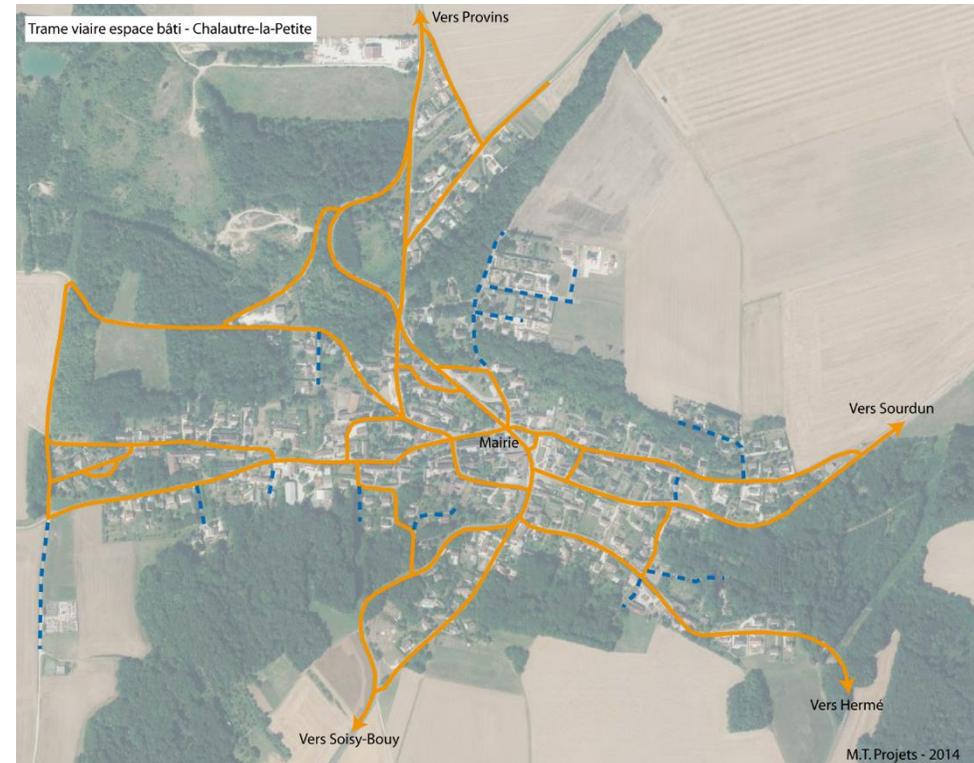
La trame viaire communale est caractéristique des anciens villages, à savoir un réseau de rues étroites sur lesquelles viennent s'implanter les constructions les plus anciennes de la commune. Cette trame ancienne évolue principalement selon un axe est-ouest. Ce réseau ancien est assez complexe car formé de nombreuses ramifications. Le croisement de la D1 et de ses rues forme le cœur du village où on retrouve la Mairie et l'école.

Les extensions les plus récentes viennent rompre ce réseau de rues en créant, notamment dernièrement avec le lotissement de la Rue du Stade, des impasses. Cette évolution de morphologie urbaine va à l'encontre du développement urbain, constitué autour de rues interconnectées entre elles pour une meilleure insertion des constructions dans la forme urbaine, mais également permettant une vie sociale améliorée.

Enfin, il faut noter que la commune ne possède pas de sortie de territoire à l'ouest de la commune.

Le réseau communal s'est développé selon deux axes classiques :

- La RD 1 constitue le *cardo* (axe nord/sud) et empruntent les Rues de Provins et de Soisy-Bouy.
- La Rue du 27 août 1944 et la Rue des Méances constituent le *decumanus* (axe est/ouest)



INVENTAIRE DES CAPACITÉS DE STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS, DE VÉHICULES HYBRIDES ET ÉLECTRIQUES ET DES VÉLOS

Le stationnement au cœur de la commune peut être qualifié de satisfaisant. Des places sont disponibles à proximité immédiate de l'école et la salle communale est pourvue d'un parking propre contenant au moins 20 places.

Concernant les habitations, la plupart du temps, le stationnement est réalisé sur l'avant des constructions, sur l'espace laissé libre.

Toutefois, la commune ayant une morphologie urbaine ancienne, certaines rues sont très étroites et le stationnement n'est pas organisé ; se trouvant par moment sur la voie publique, pouvant occasionner des gênes (Rue des Moulins, Rue de la Fontaine d'Orson, Rue de Longueville par exemple).

Deux bornes de recharge pour véhicule hybride et électrique sont implantées sur le territoire communal.

Le stationnement des vélos n'est pas prévu aux abords des équipements mais il peut être réalisé dans l'école pour les élèves souhaitant venir en cycle.

LES TROTTOIRS, SENTES ET CHEMINS

Les trottoirs de la commune de Chalautre-la-Petite sont de qualité inégale, encore une fois causé principalement par l'ancienne morphologie urbaine ne permettant pas de création de trottoirs. Les abords de l'école et de la mairie en disposent assurant la sécurité des élèves qui sortent de l'école.

Enfin, les sentes piétonnes mériteraient une meilleure mise en relation entre elles. Le potentiel existe à Chalautre-la-Petite mais certaines sentes étant privées, cela apparait actuellement comme un frein à la création d'un réseau de sentes piétonnes.

1.7 LES RISQUES MAJEURS

Les risques dans la commune		
Type de risques	Présence dans la commune ?	Précisions
Cavités	Oui, 2 cavités	Cf. Cartographie
Mouvement de terrain	3 mouvements de terrain	Cf. Cartographie
Inondation	Remontée de nappe le long du Ru des Méances	Cf. Cartographie
Aléa argileux	Aléa faible à moyen partiel	Cf. Cartographie
Incendie	9 points d'eau, 1 réserve à l'air libre et 1 point d'aspiration	
Sismicité	Zone de sismicité 1	
Technologiques	Non concernée	
Miniers	Non concernée	
Sites industriels pollués	4 activités terminées	Cf. Cartographie
Sols pollués	Non concernée	
Sites SEVESO	Non concernée	
Transport de Matières Dangereuses	Non concernée	
Installation classée pour la protection de l'environnement industrielle	Carrière	
Installation classée pour la protection de l'environnement agricole	Non concernée	
Arrêté portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle	Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	1983 – 1986 - 1999

1.7.1. LES RISQUES NATURELS

LE RISQUE « CAVITÉS »

La commune est concernée par deux cavités :

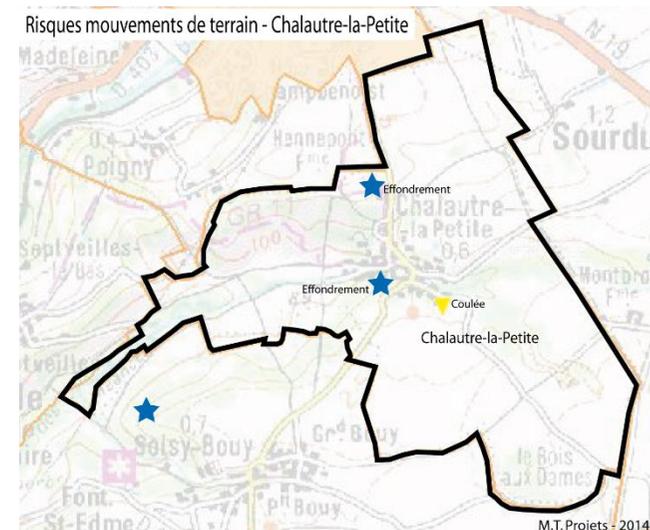
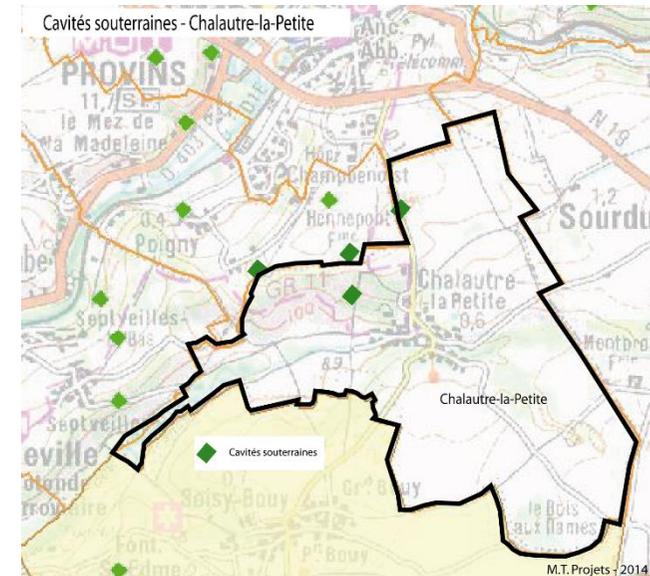
- Carrière au lieu-dit Les Potières
- Carrière aux lieux-dits Le Noyer à la Brebis, Le Bassinot et Les Gaudarts

D'anciennes cavités ont été rebouchées. Une partie est maintenant boisée et l'autre partie est en jachère cultivable.

LE RISQUE « MOUVEMENTS DE TERRAINS »

Trois mouvements de terrain ont été recensés :

- Effondrement au lieu-dit le Bouchot
- Effondrement au lieu-dit Les 40 Arpents
- Coulée (en 1978 selon le BRGM)



LE RISQUE « ARGILE »

La commune est concernée par le risque « argile ». Les espaces bâtis du bourg sont situés sur un aléa moyen dû à la nature géologique (présence de marnes et d'argiles).

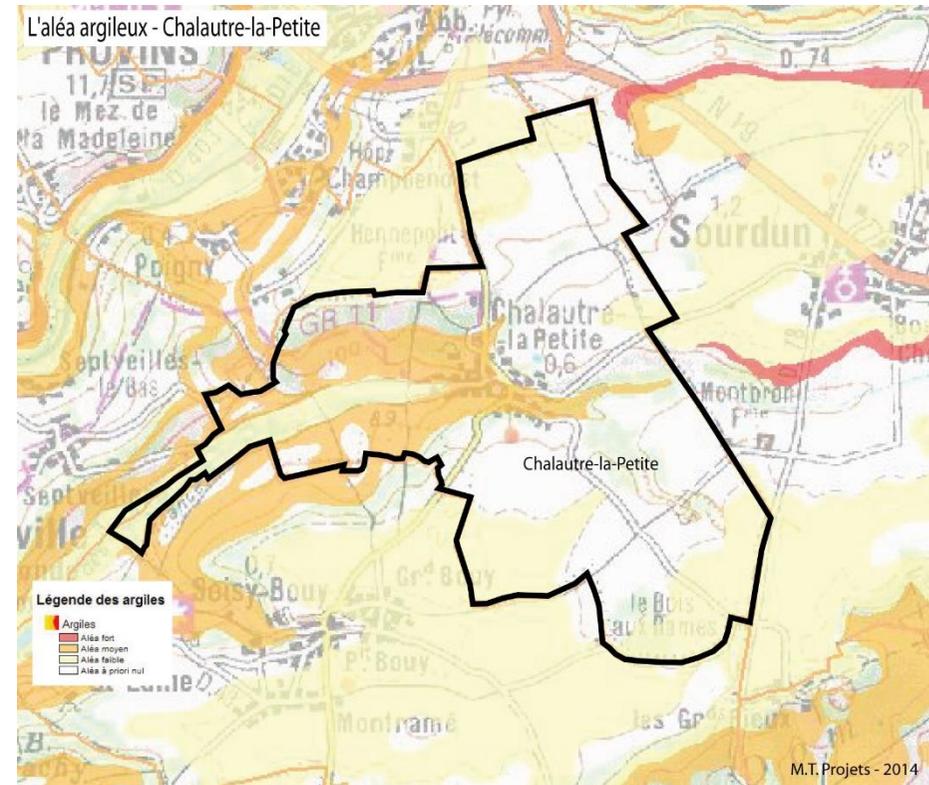
Le phénomène de retrait-gonflement des argiles, bien que non dangereux pour l'homme, peut engendrer des dégâts considérables dans certains terrains argileux, qui peuvent gonfler en période humide et se tasser en période sèche.

L'aléa correspond à la probabilité qu'un phénomène naturel d'une intensité significative survienne dans un secteur donné et dans une période de temps donné.

Les renseignements peuvent être obtenus sur le site internet www.argiles.fr ou à la DDT de Seine et Marne.

La commune est couverte à

- 57.98% par l'aléa nul
- 26.02% par l'aléa faible
- 16.01% par l'aléa moyen
- 0% par l'aléa fort



INONDATION ET REMONTÉES DE NAPPE

La commune n'est pas concernée par le risque inondation.

Toutefois, des remontées de nappe peuvent surgir aux abords immédiats du Ru des Méances ou dans les espaces boisés. Plusieurs zones à dominante humide sont donc à identifier précisément dans le règlement graphique.

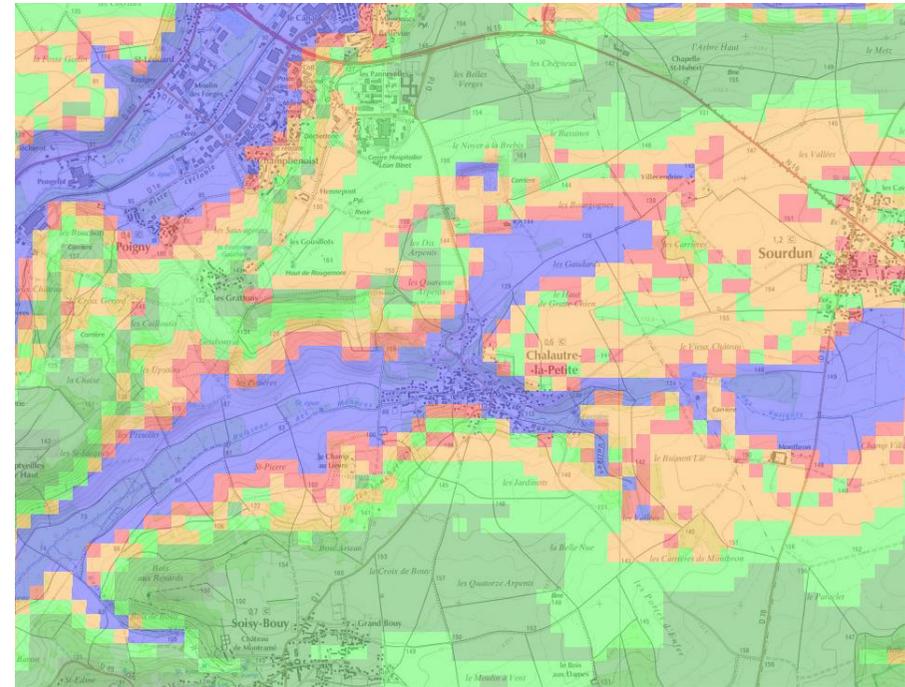


SCHÉMA DÉPARTEMENTAL DES CARRIÈRES

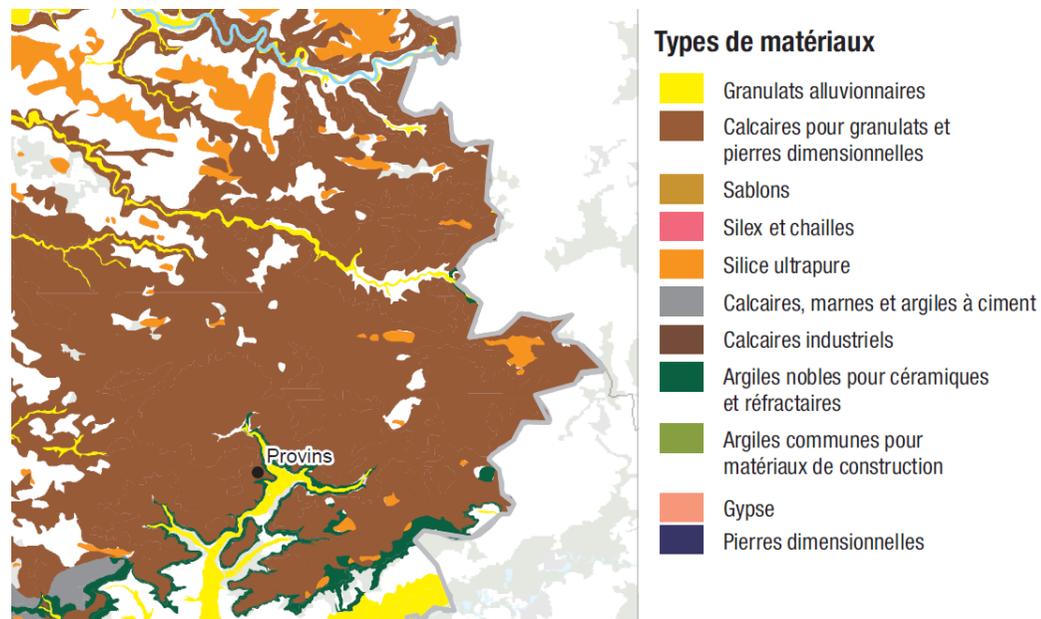
Le schéma départemental des carrières de Seine-et-Marne a été approuvé par arrêté préfectoral du 7 mai 2014.

L'exploitation des carrières permet l'extraction d'argiles. L'activité principale est gérée par la société IMERYS CERAMICS France.

- Carrière de Chalaute : Non Seveso

L'EXPLOITATION DES MINES D'HYDROCARBURES

La commune n'est pas concernée.



1.7.2. LES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET INCENDIE

SITES POLLUÉS ET MATIÈRES DANGEREUSES

La base de données BASIAS (inventaire d'anciens sites industriels et activités de services) indique la présence de site industriel dans la commune.

Toutefois, les activités de ces sites semblent terminées :

- Moulage de matière plastique (terminée)
- Dépôts d'hydrocarbures (terminée)
- Raffinage de corps gras (terminée)
- Station-service (terminée)

La base de données BASOL ne recense aucun site pollué sur la commune.

La rue des Sapins et notamment la partie cultivée actuellement et faisant l'objet d'une zone de projet fut concernée par un dépôt d'amendements épandus sur les terres agricoles en attente d'épandage dans les années 1960. A l'instar des tas d'engrais ou de fumier, une fois ces boues retirées, il ne reste plus de dépôt sur et dans le sol / sous-sol.

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

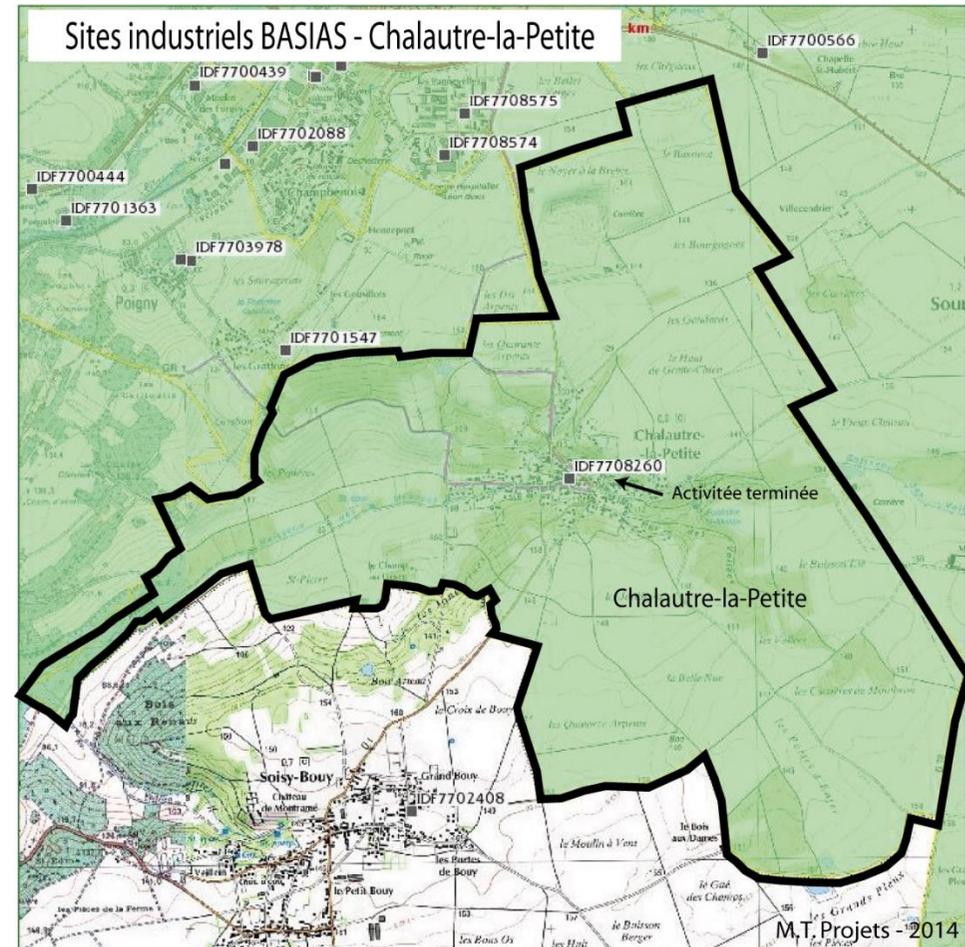
La commune n'est pas concernée par un plan de prévention des risques technologiques.

LES INSTALLATIONS CLASSÉES

Aucun établissement relevant des installations classées n'est répertorié sur le territoire communal

LE TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES

La commune n'est pas concernée par le transport de matières dangereuses.



LE RISQUE D'INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie de la commune est composée de :

- 9 points d'eau dont 6 ayant une anomalie de débit ou de capacité.
- 1 réserve à l'air libre et 1 point d'aspiration sur le Ruisseau des Méances

Le SDIS recommande à la commune d'implanter 4 nouveaux poteaux/bouches d'incendie :

- Rue d'Hermé (en sortie de village)
- Rue de Soisy-Bouy, à l'angle de la Rue Chèvre
- Rue de Longueville
- Rue des Méances, à l'angle de la Rue des Fondries

Les futurs projets des bâtiments agricoles feront l'objet d'une étude de permis de construire par le SDIS.

N°	Type	Adresse	Débit (m³/h) sous 1 bar	Diamètre conduite
1	P.I 100mm	Rue de l'Arche du Gué aux Chevaux	85	100mm
2	B.I 100mm	Rue des Méances (angle de la Rue du Pressoir d'Eau)	150	400mm
3	B.I 100mm	Rue des Moulins – Rue des Taillants	60	
4	P.I 100mm	Rue des Geaises	50	100mm
5	P.I 100mm	Route de Sourdun	49	100mm
6	P.I 100mm	Rue de Soisy-Bouy-Rue d'Hermé	53	100mm
7	P.I 100mm	Rue de Provins	30	100mm
8	P.I 100mm	Rue des Sapins – Angle de la Rue de Villecendrier	47	100mm
9	P.I 100mm	Rue du Stade – Rue des Gaudarts	34	100mm

N°	Type	Adresse	Capacité (m3)
1	Réserve air libre	Voie aux vins	500
2	Point d'aspiration sur cours d'eau	Rue des Moulins	

1.8 ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS AU COURS DES DIX DERNIÈRES ANNÉES

Entre 2005 et 2015, 19 constructions ont été réalisées sur une surface de 2ha45 (cf. données détaillées p.33). Le lotissement du stade a été entièrement pris à l'espace agricole pour une surface de près de 1ha (5 constructions). Depuis cette opération de lotissement, les constructions ont été réalisées dans des opérations individuelles principalement :

Une opération de lotissement sans aménagement de voirie a été réalisée derrière le stade pour une surface de 0ha46 (4 constructions).

La consommation foncière pour l'habitat est donc de 2ha45 pour une surface prise à l'espace agricole d'environ 1ha20.

En parallèle de cette consommation liée à l'habitat, 6ha59 ont été consommés pour des équipements / activités mais cette surface n'a pas été prise à l'espace agricole car déjà situé dans l'espace urbanisé communal.

Entre 2008 et 2012, le Mode d'Occupation des Sols de l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Ile-de-France indique une augmentation de l'espace agricole d'1ha19 malgré l'augmentation en parallèle de l'habitat individuel de 1ha53.

L'extension des surfaces agricoles s'est certainement réalisée par la suppression de boisements ou par un réajustement des surfaces de carrières. Celles-ci ont en effet diminué de 4ha20 entre 2008 et 2012 selon le MOS.

Pour conclure cette analyse, on remarque que les secteurs nouvellement constructibles ont diminué de presque 3ha36 entre le POS et le PLU, témoignant de la volonté de la commune d'utiliser au mieux son espace.

Les surfaces constructibles à vocation d'activité Nax du POS ont été supprimées, le secteur des Jaises étant peu propices à la construction et les besoins en foncier d'activités étant peu élevés dans la commune.

Concernant l'espace naturel et forestier, on ne recense aucune diminution particulière, les constructions réalisées hors des espaces agricoles l'ont été dans le périmètre actuellement urbanisé de la commune.

1.9 ANALYSE DE LA CAPACITÉ DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS

1.9.1. DISPOSITIONS FAVORISANT LA DENSIFICATION DES ESPACES BÂTIS

DÉFINITION DES ESPACES URBAINS RÉSIDUELS ET INTERSTITIELS

Tout terrain rendu constructible par l'effet du règlement écrit et graphique prévu par le présent Plan Local d'Urbanisme. Sont donc comptés :

- les terrains bordant une voie viabilisée par l'ensemble des réseaux nécessaires
- les terrains accessibles par une desserte interne à une parcelle sans créer d'urbanisation potentiellement interdite par le règlement (deuxième rideau, recul insuffisant, recul trop important)
- les terrains possédant une façade de terrain suffisante au regard des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives et par rapport aux emprises publiques.

SURFACE ET NOMBRE DES ESPACES URBAINS RÉSIDUELS ET INTERSTITIELS "RÉGLEMENTAIRES"

LES DENTS CREUSES « RÉGLEMENTAIRES »

Il n'a pas été fait de distinction dans l'usage des terrains. Ainsi, un terrain en friche et un terrain actuellement à usage de jardin mais pouvant faire l'objet d'une division ont été considérés au même titre l'un et l'autre. C'est ce qui est appelée la situation "réglementaire" : les terrains sont classés dans la zone urbaine constructible de par leur situation dans le périmètre urbanisé de la commune.

Le classement des dents creuses réglementaires résulte du zonage et la commune, pour garantir la stabilité juridique de son PLU ne peut pas ne pas les inclure dans l'espace urbanisé (sauf quelques exceptions très minoritaires).

Le recensement des espaces urbains résiduels et interstitiels "réglementaires" (donc résultant du zonage et du règlement écrit) nous donne une surface totale de 2ha85.

À l'intérieur de ces 2ha85, 2ha49 figurent déjà dans l'espace actuellement urbanisé de la commune et 0ha36 sont des surfaces nouvelles issues du règlement graphique et écrit de la commune.

Au total, un potentiel de 36 constructions issues des dents creuses potentielles "réglementaires" est recensé dans la commune dont 33 figurent dans l'espace actuellement

urbanisé et 3 ne sont pas classées dans l'espace urbanisé au sens du MOS de l'AURIF, bien qu'étant déjà dans l'espace constructible du POS en majorité.

En ce sens, le MOS est de la photo-interprétation et la situation réelle des terrains diffèrent parfois de l'usage constaté sur photo. La commune ne doit donc pas être pénalisée par un classement qui pourrait s'avérer inexact.

Ainsi, la dent creuse n°5 dans la Rue du Stade est considérée en terres vacants mais ce terrain a fait l'objet d'aménagement et est constructible depuis quelque temps. Le considérer hors de l'espace urbanisé en 2013 serait donc une erreur susceptible de recours.

La dent creuse n°7 est considérée comme bois/forêt par le MOS mais a fait l'objet d'une demande d'autorisation d'occupation des sols pour deux constructions via l'entrée du Sentier dit du Grand Merisier. Le considérer hors de l'espace urbanisé de 2013 serait donc une erreur susceptible de recours.

Ces deux dents creuses représentent 0ha27 qu'il convient donc d'ajouter à la surface urbanisée de 2013 de référence du MOS.

La surface des dents creuses non comprises dans l'espace urbanisé est donc de 0ha36 si on prend en compte la situation réaliste des terrains. Il conviendra d'être vigilant lors de l'analyse de l'augmentation de la surface urbanisée : si le MOS a été un outil d'analyse, des corrections infimes sont toutefois à lui apporter pour prendre en compte la situation réelle du terrain. Ces deux terrains ont donc été ajoutés à l'espace urbain de référence du MOS et compte pour l'espace urbanisé de 2013.

C'est pourquoi il a été opéré un recensement très fin des dents creuses et une constatation sur le terrain pour ne pas se fier qu'à un outil non vérifié dans la réalité.

Enfin, il n'a pas été recensé de bâti ancien type grange ou corps de ferme susceptible, de connaissances communales, d'être réhabilité en logements.

SURFACE ET NOMBRE DES ESPACES URBAINS RÉSIDUELS ET INTERSTITIELS "RÉALISTES"

LES DENTS CREUSES « RÉALISTES »

Une distinction a ensuite été réalisée entre les terrains susceptibles d'être vendus ou divisés dans les 15 prochaines années et ceux qui ne changeront pas de statut a priori. Cette différence fait suite à une analyse approfondie de la situation de l'ensemble des espaces urbains interstitiels, des situations juridiques (successions par exemple), des potentielles volontés des propriétaires. C'est ce qui est appelée la situation "réaliste".

Celui-ci résulte de la différence entre la situation "réglementaire" et "réaliste" des dents creuses. Il a été analysé la situation de chaque dent creuse, au regard de leur disponibilité dans les 15 prochaines années : le propriétaire a-t-il exprimé une volonté de vendre le terrain, y'a-t-il une indivision ou une succession en cours, le terrain a-t-il fait l'objet d'un pré-aménagement pour accueillir une construction, etc.

Pour les terrains de plus de 1000m², il a été analysé la disposition du terrain : une ou plusieurs constructions sont-elles possibles, notamment par rapport à la façade de terrain ? Comment se situe la tendance des propriétaires pour les terrains de plus de 1000m² : préfèrent-ils diviser le terrain ou ne le vendre pour une seule construction, etc.

Il a également été analysé la situation de "grands" bâtiments (type granges ou anciennes fermes) pouvant être réhabilités en logements. La commune n'est pas concernée.

Au regard de ces analyses, les terrains résiduels dans le tissu urbain actuel sont nombreux et peuvent répondre aux objectifs communaux (*développement raisonné de la démographie*).

Cette analyse plus fine que le simple recensement a été réalisée et permet d'obtenir une vision plus réaliste des espaces urbains résiduels et interstitiels.

Ainsi, un total de 13 constructions seraient issues des dents creuses, dont 11 sont comprises dans l'espace actuellement urbanisé au sens du MOS et 2 résulteraient des surfaces en extension dû au classement par le règlement graphique et écrit du PLU.

LE COEFFICIENT DE RÉTENTION FONCIÈRE DES ESPACES URBAINS RÉSIDUELS ET INTERSTITIELS

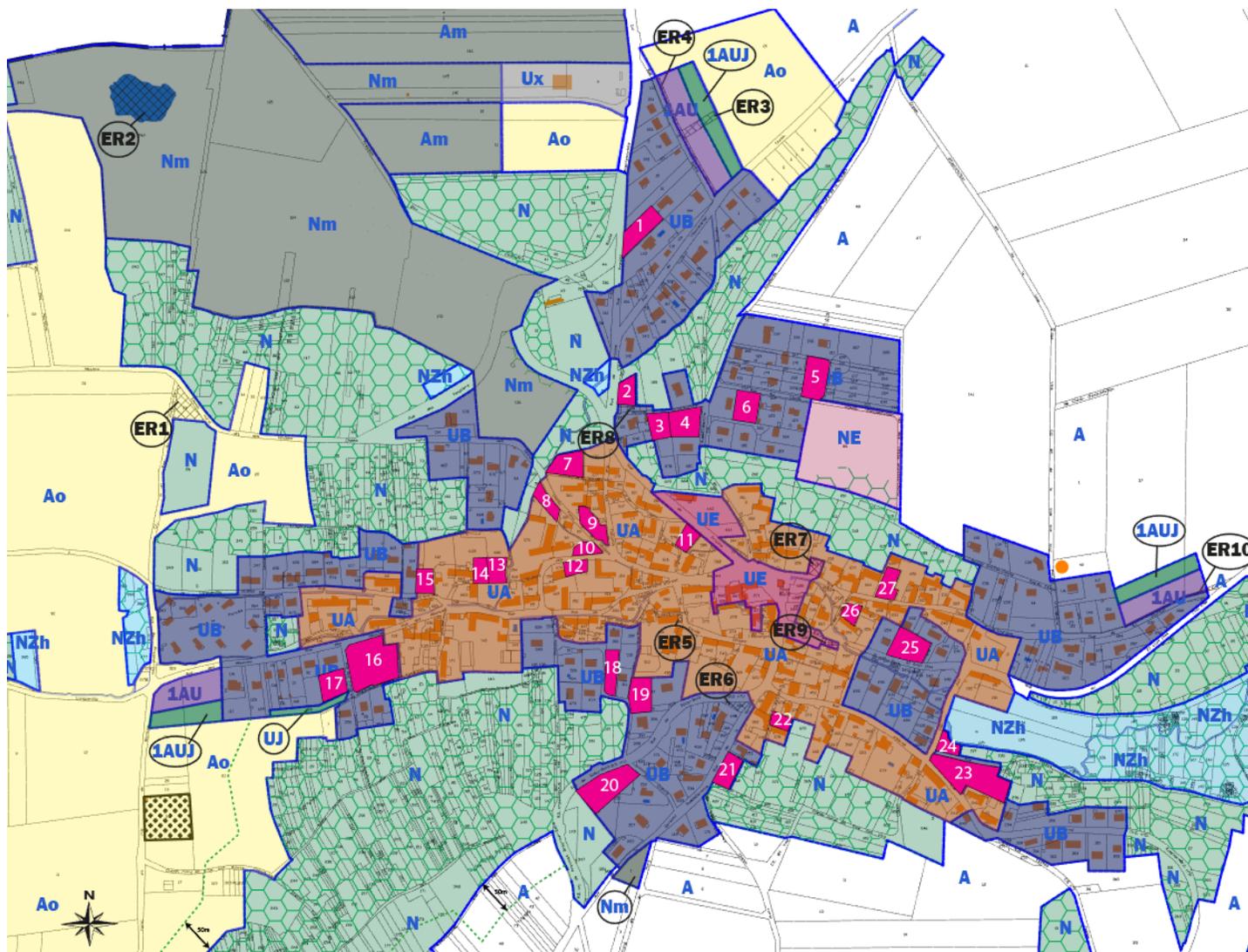
Ainsi, on observe un coefficient de rétention foncière moyen de 63.9% dans la commune (différence entre les 36 constructions issues dents creuses "réglementaires" et les 13 constructions issues des dents creuses "réalistes").

Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

1.9.2. RECENSEMENT DES DENTS CREUSES "RÉGLEMENTAIRES" ET "RÉALISTES"

	Recensement des dents creuses / espaces urbains résiduels dans l'espace urbanisé et urbanisable à horizon +15ans						
	Surface (ha)	Destination du terrain en 2012	Destination zonage PLU	Espace actuellement urbanisé en 2012	Nombre constructions potentielles	Nombre de constructions réalistes	Coefficient de rétention foncière moyen (en %)
TOTAL	2,85				36	13	63,9
<i>Dont surface déjà urbanisée</i>	<i>2,49</i>				<i>33</i>	<i>11</i>	
<i>Dont surface nouvelle</i>	<i>0,36</i>				<i>3</i>	<i>2</i>	
1	0,14	Jardins de l'habitat individuel	Zone urbaine	Oui	1	0	
2	0,07	Jardins de l'habitat individuel	Zone Urbaine	Oui	2	1	
3	0,09	Jardins de l'habitat individuel	Zone Urbaine	Oui	1	0	
4	0,13	Jardins de l'habitat individuel	Zone Urbaine	Oui	1	0	
5	0,15	Jardins rural / continu bas	Zone Urbaine	Oui	2	1	
6	0,11	Jardins de l'habitat individuel	Zone Urbaine	Oui	1	0	
7	0,12	Jardins rural / continu bas	Zone Urbaine	Oui	2	1	
8	0,05	Parcs	Zone Urbaine	Non	1	0	
9	0,09	Jardins rural / continu bas	Zone Urbaine	Oui	1	0	
10	0,05	Jardins rural / continu bas	Zone Urbaine	Oui	1	0	
11	0,06	Jardins rural / continu bas	Zone Urbaine	Oui	1	0	
12	0,05	Habitat rural	Zone Urbaine	Oui	1	0	
13	0,08	Jardins rural / continu bas	Zone Urbaine	Oui	1	0	
14	0,05	Jardins rural / continu bas	Zone Urbaine	Oui	1	0	
15	0,06	Habitat individuel	Zone Urbaine	Oui	1	1	
16	0,35	Jardins rural / continu bas	Zone Urbaine	Oui	4	3	
17	0,09	Jardins de l'habitat individuel	Zone Urbaine	Oui	1	0	
18	0,09	Habitat individuel	Zone Urbaine	Oui	1	0	
19	0,1	Jardins de l'habitat individuel	Zone Urbaine	Oui	1	0	
20	0,22	Milieux semi-naturels	Zone Urbaine	Non	1	1	
21	0,09	Bois ou forêts	Zone Urbaine	Non	1	1	
22	0,05	Habitat rural	Zone Urbaine	Oui	1	1	
23	0,26	Jardins rural / continu bas	Zone Urbaine	Oui	3	2	
24	0,05	Jardins rural / continu bas	Zone Urbaine	Oui	1	1	
25	0,15	Habitat individuel	Zone Urbaine	Oui	2	0	
26	0,04	Habitat rural	Zone Urbaine	Oui	1	0	
27	0,06	Jardins rural / continu bas	Zone urbaine	Oui	1	0	

LOCALISATION DES DENTS CREUSES "RÉGLEMENTAIRES"



Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

1.9.3. DISPOSITIONS LIMITANT LA CONSOMMATION DES ESPACES AINSI QUE LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

CALCUL DU BESOIN EN LOGEMENTS ET FONCIER

BESOIN EN LOGEMENTS POUR MAINTENIR LA POPULATION À SON NIVEAU DE 2012 (POINT MORT)

Il ressort du calcul des besoins pour maintenir la population qu'entre 0 et 4 logements seraient nécessaires pour maintenir la population à son niveau de 2012. Le calcul se divise en trois parties :

LE RENOUVELLEMENT DU PARC IMMOBILIER

Il s'agit de la prise en compte des logements fusionnés (2 logements deviennent 1 seul logement) ou divisés (1 logement en devient 2). Compte tenu de l'évolution récente de la commune et du parc immobilier essentiellement tourné vers le pavillon individuel, 3 logements pourraient être fusionnés, abandonnés ou réaffectés, impliquant donc un besoin de 3 logement pour maintenir le parc de résidences à niveau égal de 2012.

LE DESSERREMENT DES MÉNAGES

Il s'agit de l'évolution de la structure familiale (séparation des ménages, décès, enfants quittant le domicile). Cette évolution a été divisée en 2 hypothèses – l'une avec un nombre de personnes par logement stable et l'autre avec un nombre de personnes par logement en diminution.

Ainsi, pour loger la totalité des habitants en 2012 avec un nombre moyen de personnes par ménage stable en 2030, il n'y a pas besoin de logements supplémentaires. Par contre, si ce nombre diminue, alors pour loger la totalité des habitants en 2012, il faudrait plus de logements. Dans la commune, le besoin est ainsi compris entre 0 et 5 logements supplémentaires pour loger la totalité des habitants de 2012 en 2030.

Desserrement des ménages		
	Nombre prévisionnel de personnes par logements	Nombre de logements supplémentaires pour loger les ménages desserrés
Hypothèse 1 : Stabilisation du nombre de personnes par ménage	2,61	0
Hypothèse 2 : Diminution du nombre de personnes par ménage	2,55	5

VARIATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS

La commune a un taux de logements vacants de 5% en 2012, ce qui est un taux généralement accepté puisqu'il faut éviter les situations de marchés immobilier à flux tendu. La commune doit donc maintenir ce taux dans les 15 prochaines années, impliquant néanmoins une stagnation du nombre de logements vacants à horizon 15 ans (le parc total de logements augmentant).

Variation des logements vacants		
	Hypothèse 1 : Stabilisation du nombre de personnes par ménage	Hypothèse 2 : Diminution du nombre de personnes par ménage
Parc total de logements prévisionnel (principal et secondaire à horizon +15 ans)	251 (résidences principales et secondaires en 2012)	256 (251 + 5 logements issus de la diminution de la taille des ménages à +15 ans)
Pourcentage prévisionnel de logements vacants	5	5
Nombre logements vacants prévisionnel	14	14
Variation du nombre de logements vacants	0	0

SYNTHÈSE DU BESOIN EN LOGEMENTS POUR MAINTENIR LA POPULATION À SON NIVEAU DE 2012 (POINT MORT)

Si le nombre total est négatif, alors les besoins sont négatifs, la commune n'a pas besoin de construire de nouveaux logements à horizon 15 ans pour maintenir la population à son niveau de 2012 (hypothèse 1).

Si le nombre total est positif, alors la commune a besoin de construire de nouveaux logements pour maintenir sa population au niveau de 2012 (hypothèse 2).

Le nombre de permis de construire réalisé entre 2012 et 2016 est à prendre en compte afin d'affiner les besoins réels de la commune en constructions entre 2012 et 2030 : 4 nouveaux permis ont été déposés entre 2012 et 2015.

Ainsi les besoins réels en logements pour maintenir la population au niveau de 2012 sont compris entre 0 (hypothèse 1) et 4 logements (hypothèse 2, essentiellement due à la variation de la taille des ménages et au renouvellement des constructions

Voici le tableau de synthèse du calcul du besoin en logements pour maintenir la population à son niveau de 2012 :

Récapitulatif : Nombre de constructions pour maintenir la population de 2012		
	Hypothèse 1 : Stabilisation du nombre de personnes par ménage	Hypothèse 2 : Diminution du nombre de personnes par ménage
Nombre de logements abandonnés ou réaffectés prévisionnel	3	
Nombre de logements supplémentaires pour loger les ménages desserrés	0	5
Variation du nombre de logements vacants	0	0
TOTAL	3	8
Nombre de permis construire réalisés depuis dernier recensement	4	
Besoins réels en logements pour maintien population niveau 2012	0	4

Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

BESAIN EN LOGEMENTS POUR ASSURER LA CROISSANCE

DÉMOGRAPHIQUE

Entre 0 et 4 logements sont nécessaires pour stabiliser la population à son niveau de 2012.

La commune a défini une augmentation démographique d'environ 80 habitants à horizon 15 ans, soit un rythme annuel moyen de 0.85% et une moyenne de 5 à 6 personnes supplémentaires sur 15 ans. Pour rappel, la croissance annuelle moyenne a été de 1.22% entre 1975 et 2012 avec un rythme annuel moyen de 5.8 personnes supplémentaires :

	1975	2012
Augmentation démographique totale	+ 215	
Augmentation démographique moyenne annuelle	5.8 personnes	
Taux de variation annuelle moyen (en %)	1.22	
Population totale	379	594

L'augmentation de 80 habitants suit donc la courbe de croissance démographique de la commune et apparaît donc cohérence avec les 40 dernières années et est cohérent au regard des équipements communaux (école notamment) et de la capacité de la station d'épuration.

Il ressort du calcul du besoin en logement que, pour assurer la croissance démographique de 80 habitants supplémentaires d'ici 2030, il faudrait entre 31 logements (hypothèse 1 de stabilisation du nombre de personnes par ménage) et 35 logements (hypothèse 2 de diminution du nombre de personnes par ménage), soit 33 logements en moyenne. Compte tenu des constructions réalistes dans les dents creuses (13), il serait nécessaire de réaliser 33-13 logements sur les secteurs de projets, soit environ 20 logements.

Ainsi, dans les projets communaux, il apparaît un potentiel de 21 constructions, majoritairement à vocation individuelle mais le règlement ne fera pas obstacle à des implantations en mitoyenneté.

Les dents creuses recensées laissent apparaître un potentiel "réaliste" de 13 constructions (9 dans le périmètre urbanisé de 2013 et 4 en extension de l'urbanisation). Le potentiel réaliste s'appuie sur le coefficient de rétention foncière de 63.9% calculé à partir d'une étude fine des dents creuses susceptibles d'être vendues à horizon 15 ans (cf. ci-dessus).

Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

	Hypothèse théorique de maintien de la population		Hypothèse théorique d'augmentation de la population	
Augmentation démographique prévisionnelle	0		80	
Taux de variation annuelle moyen (en %)	0		0.85	
Population totale prévisionnelle à horizon +15 ans	594		674	
Besoin en logements à horizon +15 ans	Hypothèse 1 : Stabilisation du nombre de personnes par ménage	0	Hypothèse 1 : Stabilisation du nombre de personnes par ménage	31 (soit 80 / 2.61hab par ménage + besoin en logement maintien population)
	Hypothèse 2 : Diminution du nombre de personnes par ménage	4	Hypothèse 2 : Diminution du nombre de personnes par ménage	35 soit 80 / 2.55hab par ménage + besoin en logement maintien population)
Rythme annuel de constructions	Hypothèse 1 : Stabilisation du nombre de personnes par ménage	0	Hypothèse 1 : Stabilisation du nombre de personnes par ménage	2
	Hypothèse 2 : Diminution du nombre de personnes par ménage	0	Hypothèse 2 : Diminution du nombre de personnes par ménage	2

Au total, nous avons donc 21 + 13 = 34 logements potentiellement réalisables à horizon 15 ans, un chiffre proche des besoins théoriques de la commune (33) puisque le nombre de dents creuses réalistes peut se débloquer dans le temps (cas des indivisions). Le PLU répond donc globalement aux objectifs communaux.

BESOIN EN FONCIER POUR ASSURER LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

TAILLE DES TERRAINS, DENSIFICATION ET DIVERSIFICATION DES LOGEMENTS

La superficie moyenne des terrains entre 1999 et 2015 était de 1215m² par logement. En comptant une densification de l'ordre de 50% des terrains, la superficie moyenne passerait à 607m², soit une taille de terrain confortable au regard des exigences de lutte contre la consommation d'espace.

On peut estimer que 10% des nouveaux logements auront une surface réduite, le règlement ne permettant plus de réglementer la superficie minimale et autorisant la mitoyenneté.

Toutefois, logement densifié ne signifie pas inadapté au contexte communal. Ainsi, des logements sur terrains réduits mais avec de l'espace pour le stationnement et du jardin semblent être un juste milieu, soit environ 300m² de terrain par logement. Ainsi, les calculs théoriques de besoin en foncier font apparaître :

HYPOTHÈSE 1 : STABILISATION DU NOMBRE DE PERSONNE PAR MÉNAGE

- 28 logements pavillonnaires environ sur une surface moyenne de 607m², soit 2ha12 (en comptant 20% de Voirie et Réseaux Divers)
- 3 logements densifiés environ sur une surface moyenne de 300m², soit 0ha11 (en comptant 20% de Voirie et Réseaux Divers).
- TOTAL : 31 logements pour un besoin en foncier hors zone jardin de 2ha29

HYPOTHÈSE 2 : DIMINUTION DU NOMBRE DE PERSONNE PAR MÉNAGE

- 32 logements pavillonnaires environ sur une surface moyenne de 607m², soit 2ha45 (en comptant 20% de Voirie et Réseaux Divers)
- 3 logements densifiés environ sur une surface moyenne de 300m², soit 0ha13 (en comptant 20% de Voirie et Réseaux Divers).
- TOTAL : 35 logements pour un besoin en foncier hors zone jardin de 2ha45

SYNTHÈSE DU BESOIN EN FONCIER

- La moyenne du besoin en foncier entre les deux hypothèses de variation des ménages fait apparaître un besoin d'environ **2ha29** pour une moyenne de 33 logements.
- Dans le recensement des dents creuses présenté ci-dessus, les dents creuses totales représentaient un total de 36 constructions pour une surface de 2ha85. Une fois le coefficient de rétention foncière de 63.9% appliqué, il ne subsisterait que 13 constructions issues des dents creuses réalistes pour une surface théorique de **1ha03 (36.1% de 2ha85)**.
- Ainsi, les besoins théoriques en foncier hors zone jardin nouvellement constructible de la commune seraient de $2.29 - 1.03 = 1ha26$.
- **Au regard des objectifs de densification de l'espace, il semble que la commune doit densifier les terrains d'au moins 50% par rapport à la période 1999-2015.**

Ventilation par catégorie de logements et surface de terrains totale prévisionnelle nécessaire											
Diminution prévisionnelle de la taille moyenne des terrains par rapport à la période 1999-2012 :		50%	Surface moyenne prévisionnelle des terrains (m ²)	Pourcentage prévisionnel par type de constructions	Nombre prévisionnel par type de constructions	Surface théorique nécessaire comptant 20% de VRD (ha)	Surface totale théorique nécessaire (ha)	Surface totale moyenne théorique nécessaire pour assurer la croissance démographique (ha)	Surface théorique consommée par les dents creuses "réalistes" à horizon 15 ans (ha)	Besoin théorique en foncier nouvellement constructible hors zone jardin (ha)	Nombre moyen prévisionnel de logements à l'hectare
Densification et diversification de logements	Hypothèse 1 : Stabilisation du nombre de personnes par ménage	Logements pavillonnaires	607	90	28	2.01	2.12	2.29	1.03	1.26	14
		Logements densifiés	300	10	3	0.11					
	Hypothèse 2 : Diminution du nombre de personnes par ménage	Logements pavillonnaires	607	90	32	2.32	2.45				
		Logements densifiés	300	10	3	0.13					

PARTIE 2 : JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS

2.1 EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

2.1.1. JUSTIFICATIONS DES OBJECTIFS DE CONSOMMATION DE L'ESPACE FIXÉS PAR LE SDRIF

VARIATION DE LA SUPERFICIE URBANISÉE

Les calculs sont basés sur le Mode d'Occupation des Sols 81 postes de l'IAURIF et selon les préconisations du Schéma Directeur de la Région Ile de France concernant les surfaces à comptabiliser dans les espaces urbanisés. La surface occupée par les projets communaux est prise à l'espace agricole en grande majorité, l'espace urbanisé passant de 45ha21 à 47ha46, représentant une augmentation de **+ 5 %** de la surface urbanisée communale. Les modalités de calcul sont les suivantes :

SURFACE URBANISÉE DE 2013

Habitat individuel, habitat rural, habitat collectif, habitat autre, enseignement, activités, commerce, mairie, lieux de culte et jardins de l'habitat individuel et rural.

Au sein des terrains classés dans l'une de ces catégories, on retrouve les dents creuses de la surface actuellement urbanisée sur une superficie de 2ha49. Cette surface fait donc partie des 45ha21 formant la surface urbanisée de 2013 (comprenant également les dents creuses n°5 et 7 pour une superficie de 0ha27 non compris dans la surface urbanisée de 2013 de référence du MOS.

SURFACE URBANISÉE 2030

Concernant les nouvelles surfaces de jardin de 2030, elles sont issues du classement en zone naturelle jardins 1AUJ de certains terrains dans les zones de projet. Elles représentent 0ha76 de nouveaux jardins en 2030.

Concernant les surfaces urbaines en extension, elles concernent des terrains qui n'étaient pas dans l'espace urbanisé en 2013 mais qui du fait de leur classement en terrain constructible par le règlement, s'ajoutent à la surface urbanisée de 2030. Ces surfaces représentaient 0ha36.

Concernant les surfaces des zones à urbaniser 1AU, elles correspondent aux zones de projet de la commune, pour un total de 1ha13.

Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

	Surface actuellement urbanisée (ha)	Variation de la surface urbanisée (en %)
Surface urbanisée au sens strict 2013	45.21	5.0
Dont jardins de l'habitat individuel, rural, de l'habitat continu bas	9.45	
Dont terrain de sport en plein air et tennis découverts	1,06	
Dont cimetières	0.27	
Dont habitat individuel, habitat rural, habitat continu bas, habitat collectif	31.35	
Dont prison, habitat autre	0	
Dont entrepôts logistiques, commerces, bureaux (hors équipements pour eau, assainissement, énergie)	2.57	
Dont installations sportives couvertes, centres équestres, piscines couvertes et en plein air	0	
Dont enseignement du premier degré, secondaire, supérieur, autre	0.11	
Dont hôpitaux, cliniques, équipements de santé	0	
Dont centre des congrès et d'exposition, équipements culturels et loisirs	0	
Dont siège d'administrations territoriales, équipements de missions de sécurité civile, mairie, lieux de culte	0.40	
Dont parkings de surface et en étage	0	
Surface urbanisée 2013 + nouvelles surfaces 2030	47.46	
Surface urbanisée de 2013	45.09	
Surface nouveaux jardins individuels 1AUJ	0.76	
Surface urbaine U en extension au sens du MOS	0.36	
Surface zone à urbaniser 1AU	1.13	
Surface zone à urbaniser 2AU	0	

Ainsi, en additionnant la surface urbanisée de 2013, les nouveaux jardins, les dents creuses en extension et les zones de projet, la surface urbanisée en 2030 serait de 47ha46.

VARIATION DE LA DENSITÉ DES CONSTRUCTIONS ET DE LA POPULATION SUR L'ESPACE DE 2013**VARIATION DU NOMBRE D'EMPLOIS ENTRE 2012 ET 2030**

Le nombre d'emplois de la commune est de 58 en 2012, en diminution de 7 par rapport à 2007. Le nombre d'actifs ayant un emploi est de 267 dans la commune en 2012, soit un indicateur de concentration d'emploi de 22% ($58 \times 100 / 267$) alors qu'il était de 27% en 2007.

Les 15-64 ans représentent 64% de la population totale en 2012. Un taux semblable au regard du projet d'urbanisme et de la diversité de logements possible paraît acceptable, faisant croître les 15-64 à 429 habitants à horizon 15 ans.

Parmi ces 429 habitants, 74% seraient des actifs (taux semblable à celui de 2012), soit une population active de 318 habitants.

Dans ces 318 actifs, certains seraient au chômage (environ 3/4% soit un taux semblable à celui de 2012 de 3.4% (3.7% en 2007)), le nombre d'actifs ayant un emploi serait d'environ 303 en 2030 sur le territoire communal.

Le taux de concentration d'emploi (rapport entre nombre d'actifs ayant un emploi et le nombre d'emploi dans la commune) est de 22% en 2012, en diminution par rapport à 2007. On peut considérer que ce taux ne variera pas beaucoup et se situera autour de 23% (inférieur à la moyenne des taux de 2007 et 2012).

Le nombre d'emploi augmenterait donc, passant de 58 en 2012 à 70 à horizon +15 ans.

	2012		Horizon + 15 ans	
	Nombre	En %	Nombre	En %
Nombre d'habitants	594	100	674	100
Population 15 - 64 ans	378	64	429	64
Taux d'activités 15-64 ans (en %)	74		74	
Actifs dans la population 15-64 ans	280		318	
Taux d'emploi parmi les actifs de plus de 15 ans (en %)	71		71	
Nombre d'actifs ayant un emploi	267		303	
Indicateur de concentration d'emploi (en %)	22		23	
Nombre d'emploi dans la commune	58		70	

ACCROISSEMENT DE LA DENSITÉ HUMAINE DES ESPACES URBANISÉS DE 2013

La commune possède 594 habitants sur une surface urbanisée de 45ha21 en 2013, soit une densité de 14.5 habitants à l'hectare.

À horizon 2030, le potentiel d'urbanisation des dents creuses peut faire augmenter la population communale à 679 habitants (en comptant une moyenne de 2.58 personnes par logement sur 33 constructions possibles dans les dents creuses situées dans l'espace urbanisé de 2013), sur la même surface qu'en 2013, soit 45ha21.

La densité humaine en 2030 sur l'espace de 2013 peut donc être de 16.6 habitants par hectare, soit une augmentation de **14.8%** de la densité humaine.

	Accroissement de la densité humaine sur espaces urbanisés au sens strict de 2013						
	Accroissement potentiel de la densité humaine des espaces urbanisés de 2013	Nombre d'habitants total	Surface des espaces urbanisés de 2013	Nombre d'emplois	Densité humaine sur les espaces urbanisés au sens strict de 2013	Variation de la densité humaine (en %)	
Situation de 2013	///	594	45.21	58	14.4	14.8	
Situation de 2030 sur les espaces urbanisés de 2013	Nombre de dents creuses dans les espaces urbanisés de 2013	33		679	70		16.6
	Nombre prévisionnel moyen de personne par logements (moyenne entre l'hypothèse 1 et l'hypothèse 2)	2,58					
	Accroissement potentiel de population lié à l'urbanisation des dents creuses de l'espace urbanisé de 2013	85					

ACCROISSEMENT DE LA DENSITÉ HABITAT DES ESPACES HABITAT DE 2013

La surface habitat est obtenue en ne comptant que les surfaces urbanisées occupées par l'habitat individuel ou collectif et les jardins de l'habitat, soit 31ha35 + 9ha45 = 40ha80.

Un recensement des dents creuses a été effectué et il ressort de cela que 36 dents creuses pour une superficie de 2ha85 sont classées constructibles dans le projet de PLU.

33 d'entre elles sont déjà situées dans l'espace urbanisé "au sens stricte" et 3 sont issues d'extensions de l'urbanisation sur l'espace agricole au sens du MOS. Au regard du règlement écrit et du règlement graphique, le PLU permet donc l'urbanisation de 33 constructions sur les dents creuses comprises dans le périmètre urbanisé "au sens stricte" de 2013.

La densité de construction peut donc passer de 6.4 constructions à l'hectare en 2013 sur l'espace urbanisé de 2013 à 7.2 constructions à l'hectare en 2030 sur l'espace urbanisé de 2013, soit une augmentation de la densité habitat de **+12.6%**.

Le résultat est obtenu en calculant le rapport entre (nombre de constructions de 2013 + dents creuses de l'espace urbanisé de 2013) / espace urbanisé de 2013).

	Accroissement de la densité Habitat sur espaces habitat de 2013					
	Nombre total de constructions INSEE 2012	Surface des espaces habitat de 2013	Nombre de dents creuses potentielles en 2030 sur l'espace habitat de 2013	Nombre total de constructions potentielles sur l'espace urbanisés de 2013	Densité habitat sur surface habitat de 2013	Variation de la densité habitat (en %)
Situation de 2013	262	40.80			6.4	12.6
Situation de 2030 sur l'espace habitat de 2013			33	295	7.2	

ACCROISSEMENT DE LA CAPACITÉ D'ACCUEIL HUMAINE EN 2030

Le nombre d'emploi existants en 2013 nouveaux en 2030 dans la commune étant marginal, il n'a pas été comptabilisé dans les calculs, sa variation n'influant pas les résultats finaux.

Pour rappel, la densité humaine de 2013 est de 14.5 habitants à l'hectare.

À horizon 2030, le nombre réaliste de logements réalisés seraient de 34 (13 issus des dents creuses « réalistes » et 21 issus des zones de projet), soit une augmentation de population de 88 habitants (34 * 2.58 habitants par logements prévus en moyenne en 2030).

L'augmentation du nombre d'emplois a été détaillé ci-dessus.

La population totale passerait donc de 652 (594 habitants + 58 emplois) en 2013 à 751 en 2030 (en comprenant 594 habitants en 2013 + 88 nouveaux habitants + 70 emplois).

La surface urbanisée de 2030 serait de 47ha46, soit une capacité d'accueil humaine de 15.9 habitants à l'hectare en 2030, soit une augmentation de **+9.8%** par rapport à 2013.

	Accroissement de la densité humaine en 2030 (capacités d'accueil)							
	Nombre de logements réalistes issus des dents creuses (zone U)	Nombre de logements issus des zones de projet (zone 1AU)	Nombre de personnes par ménages	Nombre d'habitants réalistes	Emplois	Total population + emplois	Densité humaine	Variation des capacités d'accueil (en %)
Capacités d'accueil 2013 sur espaces urbanisés de 2013			2.61	594	58	652	14.4	9.8
Capacités d'accueil 2030 sur espaces urbanisés de 2030	13	21	2.58	682	70	751	15.9	

2.1.2. JUSTIFICATIONS DU PADD

1. TERRITOIRE ET IDENTITÉ COMMUNALE

PRISE EN COMPTE DES PAYSAGES COMMUNAUX, DES BOISEMENTS DIFFUS ET DES COURS D'EAU

Le territoire de Chalaute-la-Petite se trouve encaissé en fonds de la vallée du Ru des Méances. Les paysages sont donc fermés et rares sont les ouvertures lointaines sur la plaine dans l'espace bâti. La vallée du Ru des Méances est très humide et les remontées de nappe sont fréquentes. Les constructions dans la plaine ouest de la commune sont donc à éviter afin de préserver ces espaces humides. Dans la partie est de la commune, le bois situé entre la Rue de Sourduin et la Rue d'Herme est très humide également et les résurgences d'eau doivent conduire à une préservation totale de cet espace.

Les espaces boisés sont nombreux au nord est et au sud de la partie urbanisée (Les Joncherues), la partie ouest étant davantage marquée par l'exploitation des carrières comme au nord de la commune en limites avec Provins (Le Noyer à la Brebis) et à l'ouest en limite avec Sourduin (Le Buisson Lié).

Ces espaces boisés rythment le paysage communal et permettent de maintenir des éléments repères. Ainsi, il convient de les protéger pour les maintenir. La commune a choisi de les classer en espaces boisés classés afin de les voir perdurer dans le temps. Une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme n'a pas été jugée nécessaire compte tenu du classement en Espace Boisé Classé et pour ne pas surcharger de protection le PLU.

D'anciennes carrières où la remise en état des lieux n'a pas été poursuivie totalement accusent un sol instable où les constructions sont déconseillées (entre la Rue des Peupliers et les Quarantes Arpents).

Concernant l'espace forestier, celui-ci n'est pas concerné par Natura 2000. Il n'a donc pas été réalisé d'Evaluation Stratégique Environnementale.

PRÉSERVATION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE NATUREL ET FORESTIER

La commune est essentiellement marquée par la vallée du Ru des Méances traversant la commune d'ouest en est. Ce réseau de la Trame Bleue, constitutif de l'empreinte rural et culturelle de la commune, est à préserver. Un classement en zone naturelle humide et en zone agricole A0 inconstructible témoigne de la volonté de la commune de préserver ces espaces.

Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

Un autre Ru en provenance de Sourduin via la Rue de Villeceudrier marque également de son empreinte la partie nord de l'espace bâti avec des remontées fréquentes entre la Route de Provins et la Rue de Provins et entre la Rue des Geaises et la Rue des Moulins. Ces espaces sont à protéger.

Par ailleurs, afin de renforcer le réseau écologique à l'échelle communale, des zones UJ / 1AUJ ont été créés dans le règlement graphique ; zones à l'intérieur desquelles les constructions sont limitées à 20m² d'emprise au sol et uniquement liées aux activités de loisirs, permettant ainsi de préserver ces espaces, ainsi que les jardins profonds caractéristiques du bâti ancien.

MAINTIEN DE L'IDENTITÉ RURALE ET AGRICOLE

Chalaute-la-Petite est une commune rurale sur laquelle peu d'exploitants agricoles exercent. La terre, cultivée en majorité, est un élément précieux pour les exploitants ; élément qu'il faut préserver. Ainsi, le projet de développement de la commune a pris en compte les espaces à vocation agricole et a essayé au maximum de ne pas leur porter atteinte. Les exploitations ont toutes peu à peu laissé place à de vastes bâtiments agricoles réhabilités ou en cours de réhabilitation. En effet, un seul exploitant à la surface agricole utilisée de 7ha subsiste dans la commune. Les exploitants externes n'ont pas pour projet la création de bâtiments agricoles excepté un mais il ne concernera pas d'élevage a priori.

Au cours de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, aucune demande spécifique émanant d'exploitants agricoles n'a été formulée. Toutefois, afin d'anticiper les besoins, il a par exemple été autorisé les projets de diversification de l'activité agricole, notamment concernant les hébergements type « gîte ». Ainsi le règlement du PLU a pris en compte cette tendance en autorisant la diversification en lien avec l'exploitation principale. Ainsi, tout en respectant la destination principale des bâtiments agricoles, il est autorisé qu'un exploitant puisse trouver une autre source de revenus à travers une « extension » de son activité. Cela permet en outre parfois d'éviter l'abandon de l'exploitation et ainsi le maintien des sièges d'exploitation et le patrimoine qu'ils constituent.

Par ailleurs, les zones de projet ont été dimensionnées pour répondre aux objectifs communaux en compatibilité avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France et ainsi consommer le moins possible d'espaces agricoles en optimisant l'urbanisation des secteurs urbanisables (augmentation de la densité par rapport aux plus anciens projets situés dans la commune).

Enfin, aucun chemin d'exploitation n'est supprimé et aucune parcelle n'est enclavée par le projet de PLU.

2. DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL RESPECTUEUX ET VOLONTARISTE

LES PRÉVISIONS DÉMOGRAPHIQUES

La population communale est d'environ 600 habitants en 2012. Chalaudre-la-Petite a connu une hausse continue de sa démographie depuis plus de trente ans. Partant de ce postulat, l'augmentation souhaitée de 80 habitants environ peut être qualifiée de volontariste mais correspond à la réalité de la commune : sa proximité avec Provins mais également sa proximité avec la couronne parisienne. Le rythme de croissance annuel moyen serait de 0.85 % ; ce qui s'avère réaliste au regard des rythmes annuels moyens que la commune a connus ces 30 dernières années (1.22% entre 1975 et 2012).

Les 150 habitants visés par la commune nécessitent environ 40 « nouveaux » logements (réoccupation des logements comprise). La densité et la diversification de l'habitat seront donc deux éléments essentiels (18 logements à l'hectare environ prévu dans les zones de projet du PLU).

DES SECTEURS DE PROJET AU CŒUR D'UN CADRE DE VIE PRÉSERVÉ

La commune est située en fond de vallée offrant peu de perspectives lointaines dans le bâti ancien. Ce sentiment confère une ambiance intimiste où les bois et petits bosquets rythment le paysage urbain comme la vue sur l'église depuis la Rue Chèvre. L'espace public est réduit et les rues sont étroites donnant un certain cachet au village. Cette trame bâtie ancienne s'étend le long du Ru des Méances et est à préserver.

Les choix des secteurs d'urbanisation future ont répondu à plusieurs questions, notamment la situation des espaces naturels. En effet, plusieurs secteurs évoqués au début des réflexions se sont avérés être classés en Espaces Naturels Sensibles potentiels. Soucieuse de l'environnement et de son cadre de vie, la commune a fait le choix de préserver ces espaces de l'urbanisation.

Les projets se situent donc en marge de ces espaces et sont répartis en trois secteurs au nord, à l'est et à l'ouest des espaces bâtis, reprenant ainsi la suite de l'évolution morphologique écartée de la commune.

D'une superficie globale de 1ha12, les trois zones de projet offrent ainsi différentes possibilités d'urbaniser en évitant le phénomène de concentration urbaine. Les projets viennent tous en contrepartie d'une urbanisation existante de l'autre côté de la rue et bénéficient tous donc d'une voie existante. Cette réduction des coûts d'urbanisation est également un volet durable pour la commune qui n'aura pas de nouvelles voiries à entretenir à long terme.

Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

En effet, la Rue des Sapins au nord, la Rue de Sourduin à l'est et la Rue des Méances à l'ouest sont déjà toutes viabilisées. Leur urbanisation a donc été choisie pour respecter la morphologie communale et éviter les vastes extensions sur la plaine agricole.

La commune a par ailleurs souhaité protéger un espace d'équipements de loisirs plein-air au niveau de la Rue du Stade à travers un zonage spécifique NE. Actuellement occupé par le stade de football, la commune a la volonté de préserver l'ensemble de ce secteur à vocation de loisirs.

Enfin, afin de prendre en compte les évolutions sociologiques (dessalement des ménages), démographiques (vieillesse de la population) et les besoins communaux (notamment pour l'école), la commune a souhaité diversifier l'offre de logements dans ses projets. La possibilité de créer des logements en mitoyenneté a donc été autorisée dans le règlement écrit.

MAITRISE DE L'ÉNERGIE

Le règlement du PLU prévoit le développement des énergies renouvelables afin d'être compatibles avec les Lois Grenelles 1 et 2. Les panneaux photovoltaïques sont autorisés et les toits-terrasses permettant notamment le développement des toitures végétalisées sont évoqués dans le règlement écrit.

La commune se trouvant dans une zone défavorable à l'implantation d'éoliennes, celle-ci ne pourra pas accueillir cette production d'électricité d'origine renouvelable.

LES IMPACTS DU DÉVELOPPEMENT COMMUNAL SUR LES DÉPLACEMENTS

Le projet communal ne prévoit pas de création de voies nouvelles. Toutefois, un élargissement de la Rue des Sapins est à prévoir pour des raisons de sécurité et des travaux de voirie sont à prévoir sur la Rue de Sourduin pour le passage de l'assainissement collectif.

Le projet communal n'entrave pas les déplacements piétons par ailleurs.

3. ACCOMPAGNEMENT DU DÉVELOPPEMENT PAR DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET PRIVÉS

RENFORCEMENT DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Desservie par la Route Départementale 619 (qui ne traverse toutefois pas le territoire communal) et se trouvant à proximité immédiate de Provins, la commune est idéalement placée pour le développement des communications électroniques type fibre et doit donc prévoir dans les opérations d'aménagement, la pose d'un fourreau supplémentaire pour anticiper son déploiement. Un effort serait à produire sur les télécommunications mobiles où le réseau quelque soit l'opérateur téléphonique s'avère être très faible, notamment du au caractère encaissé de l'espace bâti.

Concernant les autres équipements, la commune est très bien équipée pour un bourg rural et la place de l'école est fondamentale. Les zones de projet doivent apporter la croissance démographique nécessaire au maintien de cet équipement de proximité très prisé par les familles.

DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Chalaute-la-Petite possède quelques activités sur son territoire, notamment une entreprise de transport à l'entrée de la commune sur la route de Provins et la Carrière de Chalaute-la-Petite. La mixité fonctionnelle des espaces bâtis est à conserver car elle apporte « de la vie » à la commune et l'empêche d'être totalement considérée comme une commune dortoir.

Par ailleurs, le règlement des zones urbaines et à urbaniser ne fait pas obstacle à l'installation d'activités compatibles avec le caractère résidentielle de la commune, évitant ainsi à la commune les contraintes d'activités nuisantes, que ce soit par le bruit ou les odeurs qu'elles peuvent potentiellement dégager.

Concernant les carrières, elle font l'objet d'une autorisation d'exploitation spécifique et bénéficie donc d'un classement autorisant son exploitation dans le règlement.

DÉVELOPPEMENT DU TOURISME ET DES LOISIRS

Le développement de gîte à la ferme participerait au développement d'un tourisme cohérent avec le cadre de vie agricole de la commune. Cette possibilité offerte par le règlement écrit et graphique rentre dans le cadre de la prise en compte également de la préservation d'un patrimoine rural qui pourrait se perdre sans entretien et donc sans diversification de l'activité. En effet, il faut noter que le tourisme vert est de plus en plus prisé par les urbains.

Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

La zone de loisirs plein-air au cœur fait également l'objet d'un classement spécifique comme expliqué ci-dessus et répond aux besoins des habitants.

La commune souhaite également préserver des secteurs de jardins en offrant des jardins communaux à la culture de proximité. Situés dans la zone UE, ces jardins bénéficient de la sorte d'une protection en évitant leur constructibilité pour l'habitat et font même l'objet d'emplacements réservés pour accentuer la volonté communale pour ce loisirs plein-air.

4. MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Les différents objectifs chiffrés imposés par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France participent à la réalisation d'un projet durable dans la commune.

Le recensement fin des dents creuses et l'analyse précise des possibilités de construire dans l'espace actuellement urbanisé démontrent que la commune a véritablement pris en compte cet objectif de modération de la consommation de l'espace.

Parallèlement à cela, la lutte contre l'étalement urbain a également été prégnant au cœur de l'élaboration du PLU. Ainsi, il a été choisi des secteurs où l'urbanisation était existante de l'autre côté de la rue afin de « fermer » l'évolution morphologique de ces secteurs. Un secteur A0 a été créé à l'est de la zone de projet de la Rue des Sapins afin d'anticiper son développement futur sur la plaine agricole.

La cohérence de l'urbanisation a donc permis à la commune de respecter l'objectif de densification en évitant toute situation d'étalement urbain hors des espaces actuellement bâtis.

Enfin, aucun pastillage urbain n'a été permis. Les constructions situées au lieu-dit Le Champ au Lièvre ont été édifiées sans autorisation et la commune les maintient dans un espace agricole inconstructible.

2.1.3. TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD

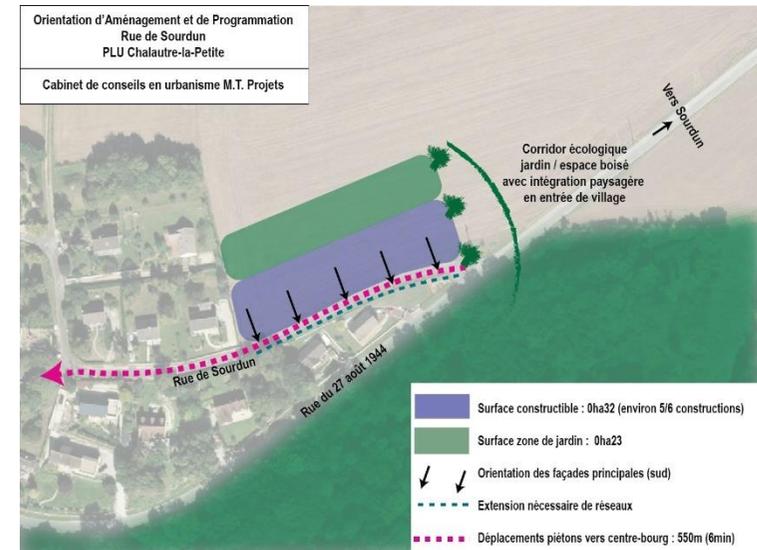
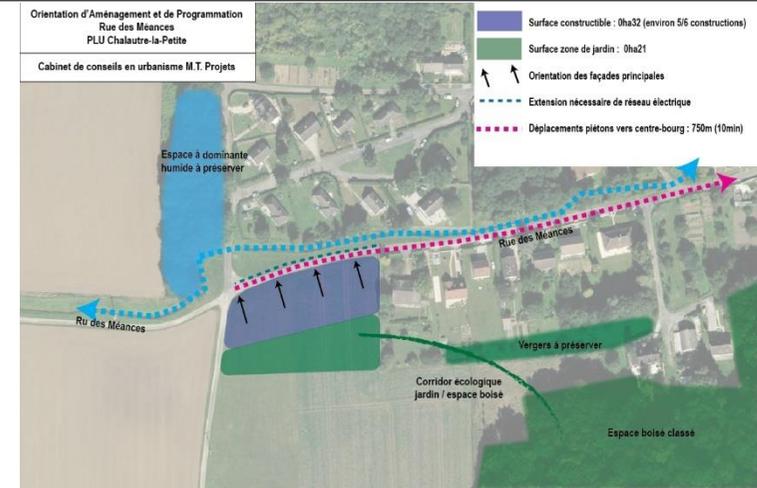
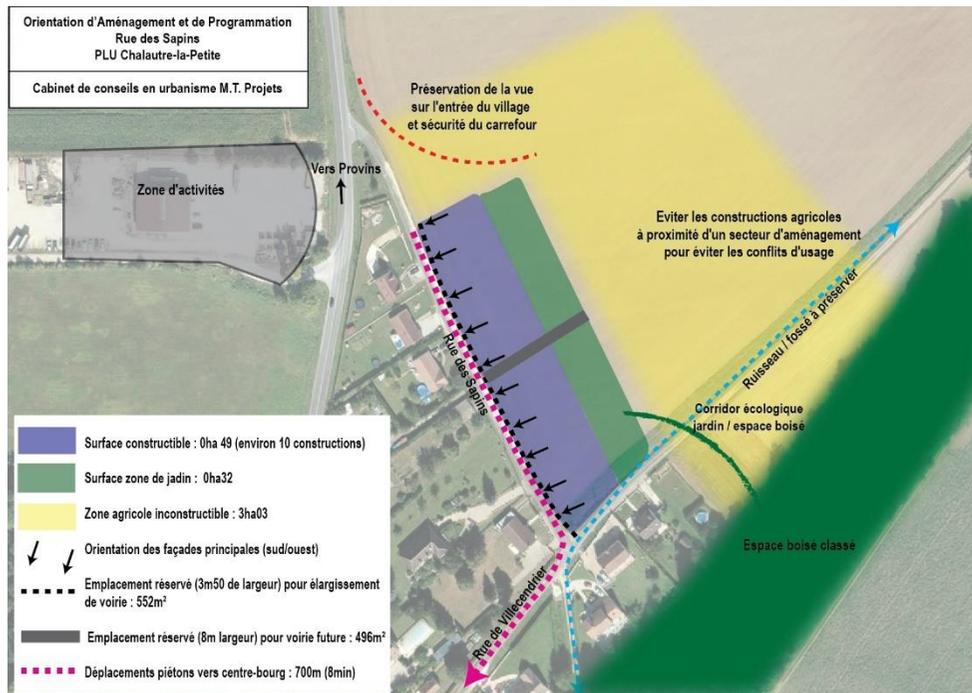
Cette partie montre la manière dont le PADD est concrètement traduit dans le document graphique de zonage et dans le règlement écrit.

Les articles entre parenthèses se réfèrent à l'article du règlement de la zone en question.

	Orientation du PADD	Traduction graphique	Traduction dans le règlement écrit
Territoire et identité communale	Prise en compte des paysages communaux, des boisements diffus et des cours d'eau	Espaces boisés classés	Interdiction du remblai et/ou de la suppression des mares et des cours d'eau
		Zones UA, UB, UJ, 1AU, 1AUJ, A, N, NZh, Azh	Interdiction des constructions à moins de 6m des cours d'eau et préservation des ripisylves. Clôtures permettant le libre écoulement des eaux en bordure des cours d'eau.
		Zones UA, UB et 1AU	Plantations à bases d'essence champêtres locales favorisant l'insertion paysagère des constructions et des aires de stationnement
			Interdictions des plantations monospécifiques pour diversifier les plantations et favoriser la biodiversité
	Préservation et mise en valeur du patrimoine naturel et forestier		Interdiction des dépôts
		Zone N	Interdiction des constructions de plus de 30m ² .
	Maintien de l'identité rurale et agricole	Zone A, N	Interdiction des constructions agricoles à moins de 50m des lisières de forêt et des espaces boisés classés
Zone A		Encadrement strict des possibilités de construire Diversification possible de l'activité afin de maintenir le patrimoine agricole	
Développement territorial respectueux et volontariste	Les prévisions démographiques		
	Des secteurs de projet au cœur d'un cadre de vie préservé	Zones 1AU	Autorisation des constructions à usage d'habitation ainsi que les constructions à usage d'activité (définition de certaines limites)
		Zones 1AU et A0	Interdiction des constructions agricoles dans les zones urbaines et à urbaniser ainsi qu'à proximité des zones de projet
	Maîtrise de l'énergie		Autorisation des panneaux photovoltaïques et des toits-terrasses
			Respect de la RT en vigueur
	Les impacts du développement communal sur les déplacements	Emplacements réservés	
			Définition des largeurs minimales des voies nouvelles en sens double et unique
			Voies nouvelles en impasse interdite
			Définition du nombre de stationnements par type d'occupation
		Recul variable des constructions agricoles en fonction du type de voie (zone A)	

	Orientation du PADD	Traduction graphique	Traduction dans le règlement écrit
Accompagnement du développement par des équipements publics et privés	Renforcement des équipements publics	Zones UE et NE	Obligation de connexion aux futurs réseaux de communication, imposant de fait la pose d'un fourreau supplémentaire dans les opérations d'aménagement groupé Identification de secteurs propres au développement et maintien des équipements existants.
	Développement économique	Zones UA, UB et 1AU	Encadrement des constructions à usage d'activité compatibles avec l'habitat (tant en taille qu'en nuisances potentielles)
		Zones NC	Autorisation de l'exploitation de la carrière
	Développement du tourisme et des loisirs		Autorisation des changements de destination des bâtiments agricoles pour l'hébergement entre autres
Modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain	Variation de la surface urbanisée entre 2013 et 2030	Zones UA, UB, UJ, 1AU et 1AUJ	Classement des dents creuses dans les zones urbaines / à urbaniser
	Accroissement possible de la densité habitat sur les espaces de 2013		
	Accroissement possible de la densité humaine sur les espaces urbanisés au sens strict de 2013		
	Accroissement possible des capacités d'accueil sur les espaces urbanisés de 2030	Zones 1AU	
	La situation "réaliste" des dents creuses à horizon + 15 ans		

2.2 EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

Les secteurs clés de la morphologie urbaine de la commune font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. La cohérence et les aspects qualitatifs ont été définis en fonction des choix du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Les principes d'aménagement répondent aux objectifs posés par le projet communal concernant notamment la desserte et l'insertion des extensions urbaines dans le tissu existant. Ces principes d'aménagement sont présentés dans le document "Orientations d'Aménagement et de Programmation". Les enjeux propres à ces espaces sont de non seulement de participer au dynamisme communal mais aussi d'assurer un cadre de vie qualitatif en respectant les paysages urbains et naturels environnants.

AMÉNAGEMENT

Les trois secteurs de projet se situent sur une voie existante :

- Au Nord, la Rue des Sapins, à l'est la Rue de Sourduin et à l'ouest la Rue des Méances.

Ce choix d'aménagement a été opéré au regard de la viabilisation existante, permettant à la commune d'éviter d'étendre son périmètre actuellement urbanisé et stabilisant les coûts d'entretien de voirie à long terme. C'est donc un aménagement durable que la commune a choisi en prenant en compte également la situation foncière (accès rapide aux axes routiers) afin de ne pas surcharger les anciennes petites rues de véhicules.

HABITAT

La destination principale des secteurs tend vers un habitat pavillonnaire individuel où la mitoyenneté n'est toutefois pas exclue. La profondeur des parcelles est globalement encadrée afin de limiter la taille des terrains et surtout pour éviter les deuxièmes rideaux rompant avec l'uniformité de la morphologie urbaine villageoise. Des zones naturelles jardin viennent donc clore le secteur constructible à l'arrière des trois zones de projet, créant par la même occasion un tampon végétal avec l'espace agricole utile pendant les périodes de moisson par exemple.

CARACTÉRISTIQUES DES VOIES ET ESPACES PUBLICS

Aucune nouvelle voie ne sera créée. Toutefois, la Rue des Sapins sera élargie pour tenir compte de la nouvelle circulation et la Rue de Sourduin sera à aménager pour le passage de l'assainissement collectif. Aucune nouvelle imperméabilisation liée à la voirie ne sera donc créée et c'est un point à souligner à Chalaute-la-Petite qui souffre de remontées de nappe fréquentes.

Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Les secteurs de projet étant tous en terre cultivée, ils ne participaient pas à une cohérence écologique particulière et leur urbanisation ne rompt aucune continuité écologique. Ce fut un point de réflexion au moment des choix des zones de projet car plusieurs Espaces Naturels Sensibles potentiels sont situés dans l'espace bâti (Route de Provins, Rue de Longueville) et la commune a volontairement préservé ces secteurs de toute urbanisation.

Au niveau paysager, la commune a prévu une insertion paysagère des constructions dans son règlement écrit et les zones naturelles jardin vont participer à la végétalisation des terrains.

Par ailleurs, aucune urbanisation le long d'un axe à grande circulation n'est prévue, prenant en compte ainsi le Plan de Protection de l'Atmosphère approuvé le 25 mars 2013.

À noter que la zone 1AU située Rue des Méances apparaît comme potentiellement humide dans la partie diagnostic (carte de la DRIEE). Une étude botaniques et/ou pédologique spécifique pourra être demandée lors de l'aménagement de ce secteur afin de démontrer le caractère non humide du secteur.

MIXITÉ FONCTIONNELLE

La mixité fonctionnelle a été prévue dans le règlement écrit en autorisant la création d'activités compatibles avec la destination principale habitat du secteur. Toutefois, aucun pourcentage précis n'a été défini. Toutefois, aucune des trois zones de projet ne s'avère propice au développement d'une activité importante compte tenu de la résidentialisation environnante.

ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL D'OUVERTURE À L'URBANISATION ET DE RÉALISATION DES ÉQUIPEMENTS CORRESPONDANTS

Afin de laisser l'urbanisation se créer au cours du temps et au regard du peu de zones de projet, la commune n'a pas précisé d'échéancier à l'urbanisation. Cela lui permet de ne pas dépendre de la volonté des propriétaires pour urbaniser et donc d'éviter une modification du PLU en cas d'échéancier biaisé.

2.3 EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE RÈGLEMENT

2.3.1. TABLEAUX DES SUPERFICIES PAR ZONE

	Variation des superficies entre le POS et le PLU communal				
	Superficies POS (ha)		Superficies PLU (ha)		Variation entre POS et PLU (ha)
	En hectare	% du territoire communal	En hectare	% du territoire communal	
Les zones urbaines « U »	34,04	3,63	46,09	4,92	12,05
Zone d'habitat existante – bâti ancien UA	5,61	0,60	19,9	2,12	14,29
Zone d'habitat existante – bâti récent UB	14,27	1,52	23,95	2,56	9,68
Zone d'habitat existante - bâti récent UC	13,36	1,43	0	0,00	-1,43
Zone à vocation d'équipements - UE	0	0,00	1,29	0,14	1,29
Zone à vocation de jardins - UJ	0	0,00	0,09	0,01	0,09
Zones d'activités existantes - UX	0,8	0,09	0,86	0,09	0,06
Les zones à urbaniser « AU »	4,49	0,48	1,89	0,20	-2,6
Zone 1AU	4,49	0,48	1,13	0,12	-3,36
Zone à vocation future de jardins - 1AUJ	0	0,00	0,76	0,08	0,76
Les zones agricoles « A »	741,48	79,13	615,14	65,65	-126,34
Zone de protection de l'activité agricole - A	741,48	79,13	474,58	50,65	-266,9
Zone agricole de mouvements de terrain - Am	0	0,00	11,38	1,21	11,38
Zone agricole inconstructible - Ao	0	0,00	129,18	13,79	129,18
Les zones naturelles « N »	156,99	16,75	285,32	30,45	128,33
Zone Naturelle stricte - N	107,72	11,50	159,72	17,04	52
<i>Espaces Boisés Classés</i>	153,8	16,41	150,49	16,06	-3,31
Zone naturelle à vocation de carrière - NC	35,7	3,81	87,55	9,34	51,85
Zone naturelle à vocation d'équipements de loisirs plein-air - NE	0	0,00	1,38	0,15	1,38
Zone naturelle de mouvements de terrain - Nm	10	1,07	16,44	1,75	6,44
Zone naturelle à dominante humide - NZh	0	0,00	20,23	2,16	20,23
Zone d'habitat très peu dense - NB (POS)	3,57	0,38	0	0,00	-3,57
TOTAL	937,00	100,00	937,06	100,00	

2.3.2. JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

ZONES URBAINES :

	% du territoire	Variation du % du territoire	Surface (ha)	Variation de surface (ha)
POS Zone U	3.63 %	+ 1.29 %	34.04	+ 12,05
PLU Zone U	4.92 %		46,09	

Les zones urbaines ont été divisées en 2 secteurs ayant chacun des spécificités d'occupation et/ou architecturales. Ainsi, nous trouvons :

- **Des secteurs UA**

La zone UA regroupe l'ensemble du bâti ancien de la commune où la morphologie impose une implantation à l'alignement le plus souvent. D'anciens corps de ferme sont implantés en pignon également mais ce n'est pas la forme la plus récurrente.

On remarque un aspect typique briard des constructions avec des teintes claires, de la pierre apparente et des tuiles de petit moule.

La commune souhaite donc préserver ce bâti ancien à travers un classement spécifique.

- **Des secteurs UB**

Ces secteurs représentent les extensions urbaines depuis les années 60 environ. Le bâti est implanté en retrait de l'emprise publique, permettant des aménagements paysagers et le stationnement des véhicules notamment. C'est le cas des opérations de lotissement (Rue du Stade par exemple). Il s'agit aussi d'ensemble pavillonnaire diffus tel que la Rue de la Garenne, la Rue d'Hermé ou la Rue de Sourdun. Les aspects changent par rapport au bâti ancien, avec plus de façades enduites, généralement de teinte claire.

Les limites d'urbanisation ont été définies au regard des dernières constructions ; délimitant de fait l'espace actuellement urbanisé. Ainsi, à chaque extrémité de l'espace actuellement urbanisé, la même logique urbaine et morphologique a été appliquée, évitant toute situation d'étalement urbain, que ce soit sur la Rue des Sapins, la Rue des Méances, la Rue de Sourdun et la Rue de la Garenne. Dans cette logique, il n'a été donné suite à aucune demandes des particuliers au-delà de ces espaces.

Sur la Rue de Soisy-Bouy, un espace a été prévu pour la construction d'un bâtiment technique communal (parcelle 358 et 151).

Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

Sur la route de Provins, une construction est abandonnée et coupée du réseau de l'alimentation en eau potable. Par conséquent, la commune a choisi de sortir cette construction de l'espace constructible et de la classer dans l'espace naturel N. Ce classement ne fait pas obstacle à une réhabilitation de la construction existante.

- **Des secteurs UE**

Ce secteur au cœur de la commune est constitué de la salle polyvalente, de l'école et de la mairie. Le choix d'un classement spécifique répond au souci d'avoir des règles d'urbanisme plus souple pour les bâtiments d'équipements publics.

- **Des secteurs UJ**

Les secteurs « jardins » permettent d'identifier les espaces de la commune où les jardins sont à préserver d'une part et où il apparaît préférable d'éviter la construction en profondeur, voire en second rideau d'autre part. Ainsi, les jardins situés en profondeur (au-delà de 35m à compter de la limite d'emprise en moyenne) ont été classés en zone UJ, permettant ainsi à la commune de les préserver pour participer au maintien du caractère aéré et rural de l'espace urbain mais aussi d'éviter la construction d'habitat en second rideau.

Cette disposition est justifiée par la volonté de la commune de maintenir une urbanisation de front de rue, propre aux villages.

- **Des secteurs UX**

Un espace réservé à l'activité a été identifié dans la commune à l'entrée de la commune sur la Route de Provins. Les bâtiments possèdent des aspects très spécifiques à l'activité et l'occupation générale du sol relève bien d'activités sans aucune habitation environnante.

La profondeur de la zone a été déterminée au regard des risques d'instabilité du terrain.

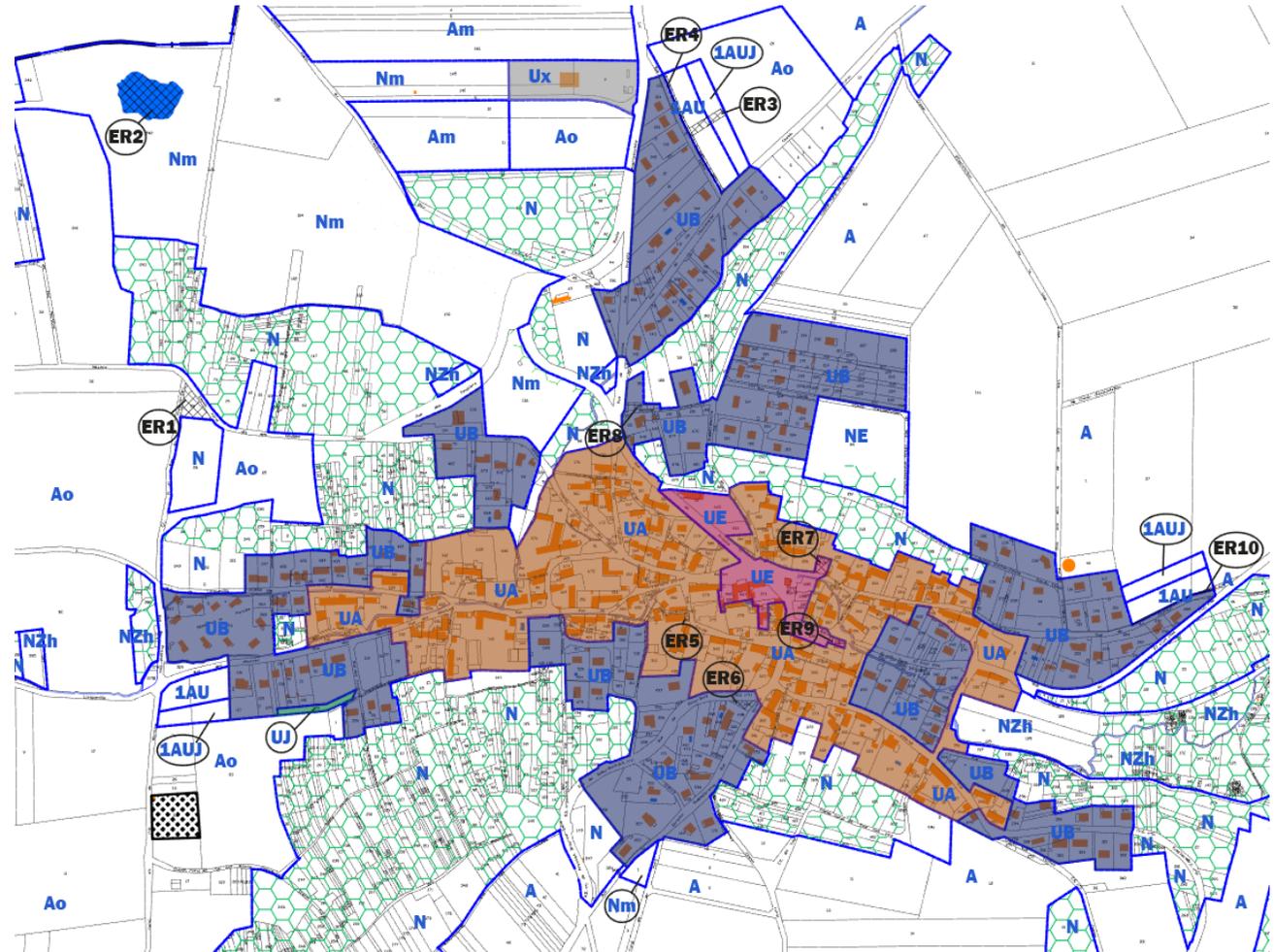
Entre le POS et le PLU, plusieurs petits changements de zonage ont été effectués concernant les zones urbaines, se justifiant ainsi :

- Intégration des zones NB dans les secteurs urbanisés (La Garenne, Hermé, Geaises)
- Le secteur UA a été étendu sur la Rue d'Hermé, Rue des Méances et de Longueville, Rue de Sourdun et du 27 août 1944, Rue aux Taillants

- Simplification du droit applicable en supprimant les distinctions entre zone UB et UC

IDENTIFICATION DES ZONES URBAINES DANS LA COMMUNE

Le secteur UA est représenté en orange, le secteur UB est représenté en bleu, le secteur UX est représenté en gris, le secteur UE est représenté en rose, le secteur UJ est représenté en vert.



ZONES A URBANISER :

	% du territoire	Variation du % du territoire	Surface (ha)	Variation de surface (ha)
POS Zone 1AU	0.48%	- 0.28 %	4.49	- 2.60
PLU Zone 1AU	0.20 %		1.89	

Les zones à urbaniser ont été divisées en 3 zones d'urbanisation future dont :

- **Zone 1AU « Rue des Sapins »**
- **Zone 1AU « Rue de Sourdun »**
- **Zone 1AU « Rue des Méances »**

Les justifications d'urbanisation de ces secteurs sont expliquées dans la partie « Justifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation » du rapport de présentation.

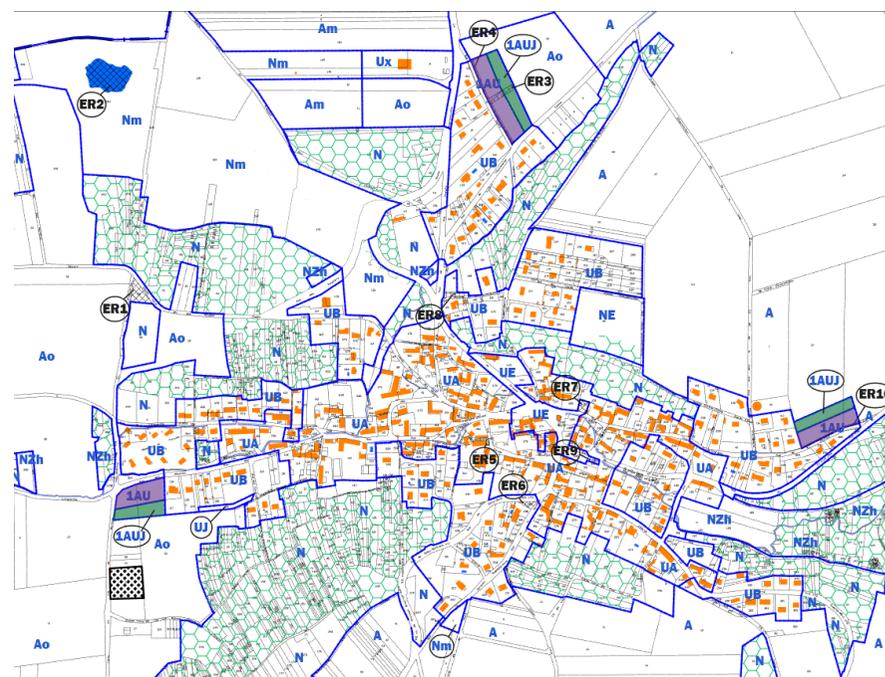
Entre le POS et le PLU, plusieurs petits changements de zonage ont été effectués concernant les zones à urbaniser, se justifiant ainsi :

- Suppression de la zone NAX entre la Rue des Geaises et la Rue des Peupliers. Une seule activité a été implantée et le secteur a été identifié comme potentiellement instable. Compte tenu du développement économique communal, il a été préféré de réduire ce secteur à l'activité existante, réintégré à la zone UB.
- Suppression de la zone NA située Rue de Longueville. Ce secteur a été identifié comme Espace Naturel Sensible potentiel et la commune a fait le choix de le préserver de toute urbanisation.
- **Des secteurs 1AUJ**

Les secteurs « jardins » permettent d'identifier les espaces de la commune où les jardins sont à préserver d'une part et où il apparait préférable d'éviter la construction en profondeur, voire en second rideau d'autre part. Ainsi, les jardins situés en profondeur (au-delà de 35m à compter de la limite d'emprise en moyenne) ont été classés en zone UJ, permettant ainsi à la commune de les préserver pour participer au maintien du caractère aéré et rural de l'espace urbain mais aussi d'éviter la construction d'habitat en second rideau.

Cette disposition est justifiée par la volonté de la commune de maintenir une urbanisation de front de rue, propre aux villages.

Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets



IDENTIFICATION DES ZONES À URBANISER DANS LA COMMUNE

Les secteurs 1AU sont représentés en violet sur le plan ci-contre et les secteurs 1AUJ de jardins sont représentés en vert.

À noter que la zone 1AU située Rue des Méances apparait comme potentiellement humide dans la partie diagnostic (carte de la DRIEE). Une étude botanique et/ou pédologique spécifique pourra être demandée lors de l'aménagement de ce secteur afin de démontrer le caractère non humide du secteur.

ZONES AGRICOLES :

	% du territoire	Variation du % du territoire	Surface (ha)	Variation de surface (ha)
POS Zone NC	79.13 %	- 13,49%	741.48	-126.34
PLU Zone A/A0/Am	65,65 %		615.14	

La zone agricole résulte de deux logiques. La première consiste à classer en zone agricole tout ce qui n'est pas urbain actuel, urbain futur ou naturel. Cela permet de maximiser les secteurs agricoles et d'identifier clairement l'espace dédié aux cultures.

La seconde consiste à identifier les bâtiments agricoles situés dans l'espace bâti et d'effectuer une analyse au coup par coup en fonction de la situation active de l'exploitation. Ainsi, en fonction des résultats du questionnaire agricole, il a été pensé un zonage obéissant à deux questions :

- Est-ce que l'activité agricole est encore active ou susceptible d'être reprise en case de cessation de l'activité ?
- Est-ce que des changements de destination sont à prévoir et est-ce qu'ils correspondent à une diversification mineure de l'activité ou est-ce une véritable activité majeure nouvelle ?

- **La zone A**

Si l'activité agricole est arrêtée définitivement ou si une diversification majeure de l'activité était à prévoir, les bâtiments agricoles ont été classés en zone urbaine, permettant à l'exploitation arrêtée de bénéficier d'une réglementation plus souple pour l'implantation ou la requalification du corps de ferme, c'est le cas des anciennes fermes situées Rue de Longeville et Rue des Méances notamment.

La zone agricole est donc principalement située dans l'est et le sud du territoire communal.

- **La zone A0**

Un zonage A0 a également été créé dans une double logique d'aménagement logique et durable de la commune et de préservation des espaces potentiellement humides

Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

Ainsi, le secteur A0 situé à l'arrière de la zone de projet Rue des Sapins est une protection de cet espace à proximité d'un secteur d'aménagement afin d'éviter les conflits d'usage. La commune a donc souhaité verrouiller cet ensemble en interdisant les constructions agricoles.

Le secteur A0 sur la route de Provins est un secteur où la création de bâtiments serait déconseillée au regard du peu de visibilité pour s'insérer sur la RD1.

L'ensemble A0 dans la vallée du Ru des Méances à l'ouest du territoire communal obéit à la logique de préservation de ces espaces de toutes constructions au regard du risque potentiel de remontée de nappes d'une part mais aussi d'un point de vue paysager. Les vues sur l'espace boisé sont remarquables et la commune a fait le choix de préserver cet ensemble paysager typique des villages encaissés.

Ces secteurs A0 ne font bien sûr pas obstacle à l'usage agricole des terrains mais bien à la possibilité de construire.

- **Des secteurs Am**

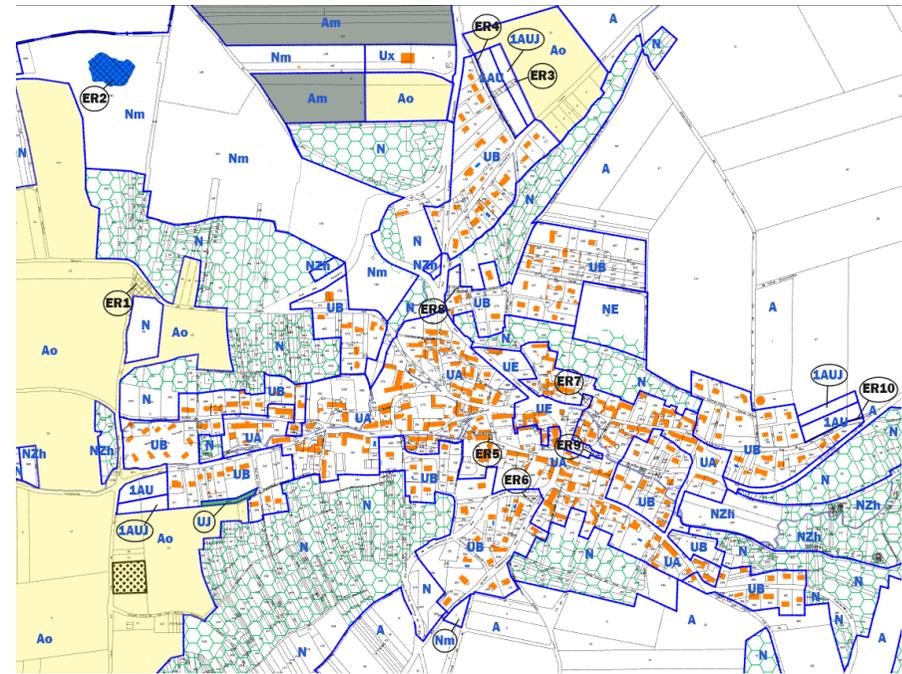
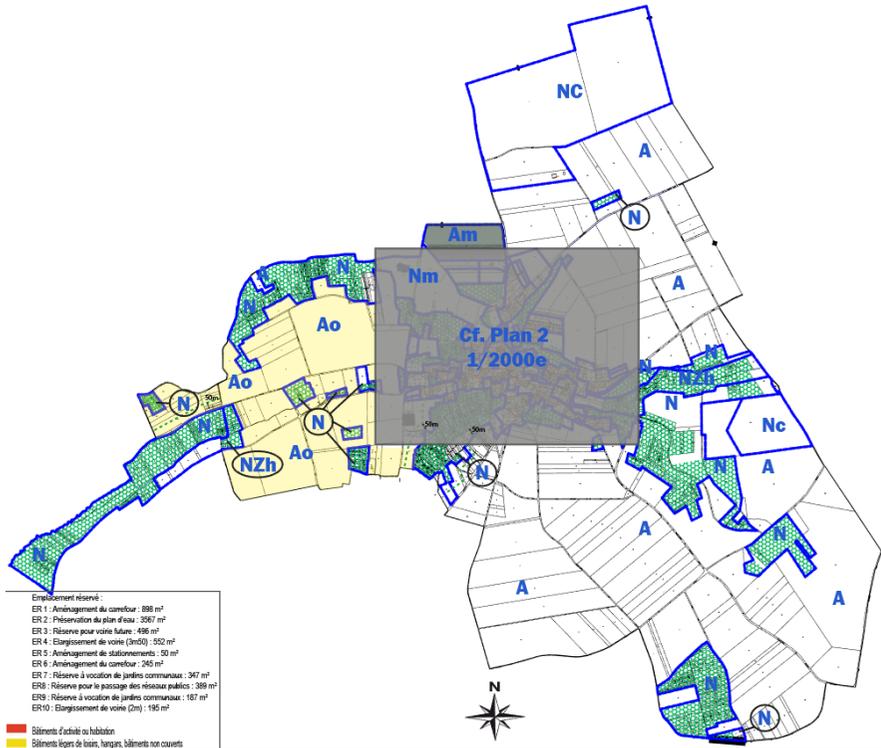
De vastes ensembles d'anciennes carrières ont été identifiés comme potentiellement instables. La commune a donc répertorié ces sites et a fait le choix de les classer inconstructible Am (Agricole à mouvement de terrain potentiel).

Entre le POS et le PLU, plusieurs petits changements de zonage ont été effectués concernant les zones agricoles, se justifiant ainsi :

- Création de secteurs A0 inconstructible afin d'éviter la construction de bâtiments agricoles à proximité des zones de projet ou de l'urbanisation immédiate. Ces secteurs n'entravent pas le développement de l'activité agricole ni les besoins identifiés dans le diagnostic agricole.
- Plusieurs espaces boisés classés étaient classés dans la zone agricole du POS. Or il a été choisi de classer l'ensemble des espaces boisés classés dans la zone Naturelle du PLU, justifiant la différence significative de surface entre le POS et le PLU.

IDENTIFICATION DES ZONES AGRICOLES DANS LA COMMUNE

Les zones agricoles constructibles A sont représentées en blanc et les zones agricoles inconstructibles A0 en jaune.



ZONES NATURELLES :

	% du territoire	Variation du % du territoire	Surface (ha)	Variation de surface (ha)
POS Zone NB/ND et carrière	16.75 %	+ 13,69 %	156.99	+128.33
PLU Zone N/NC/NE /Nm/NZh	30,45 %		285.32	

Les zones naturelles ont été divisées en 6 secteurs ayant chacun des spécificités d'occupation et/ou vocation. Ainsi, nous trouvons :

- **Des secteurs N**

Les secteurs N sont constitués par les espaces naturels de la commune, qu'ils soient protégés ou non. Sur la commune de Chalaudre-la-Petite, les secteurs naturels sont essentiellement composés des espaces boisés classés ; la commune ayant peu d'espaces naturels (que ce soit des Zones Naturelles d'Inventaire Écologique, Faunistique et Floristique, Natura 2000 ou autre).

- **Des secteurs NC**

Il s'agit des zones de carrières au nord et à l'est de la commune.

- **Des secteurs NE**

Il s'agit de la zone à vocation d'équipements de loisirs plein-air située Rue du Stade. Ce zonage doit permettre la construction d'équipements liés aux loisirs plein-air tels que des vestiaires par exemple à condition de ne pas être réalisés dans les espaces boisés classés. La surface ne varie donc pas par rapport au Mode d'Occupation des Sols de l'IAURIF (1ha08 sans compter les espaces boisés classés). Il n'y a donc aucune nouvelle surface urbanisable dans ce secteur.

- **Des secteurs Nm**

De vastes ensembles d'anciennes carrières ont été identifiés comme potentiellement instables. La commune a donc répertorié ces sites et a fait le choix de les classer inconstructible Nm (Naturel à mouvement de terrain potentiel).

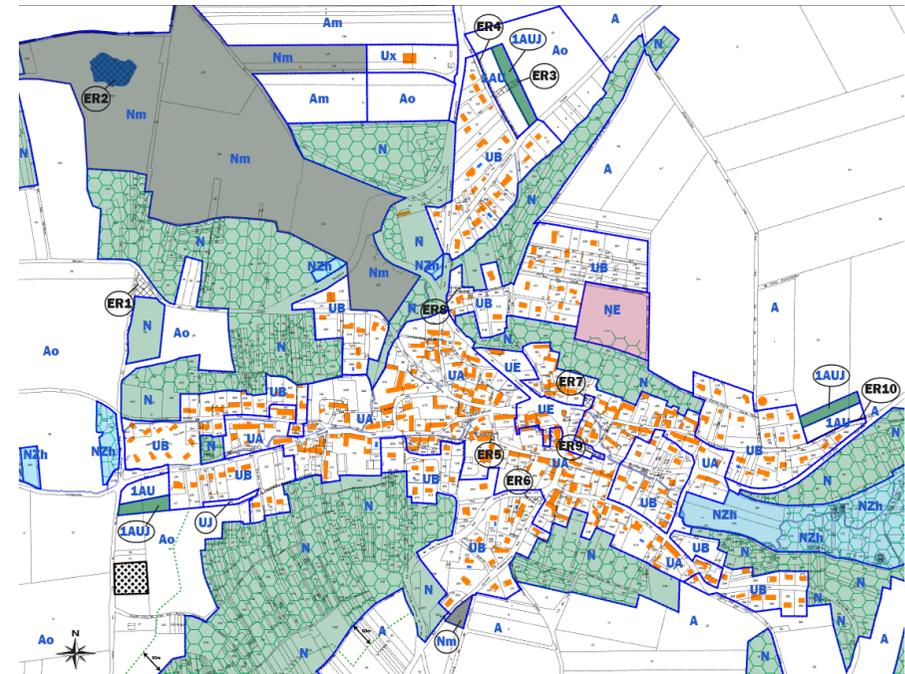
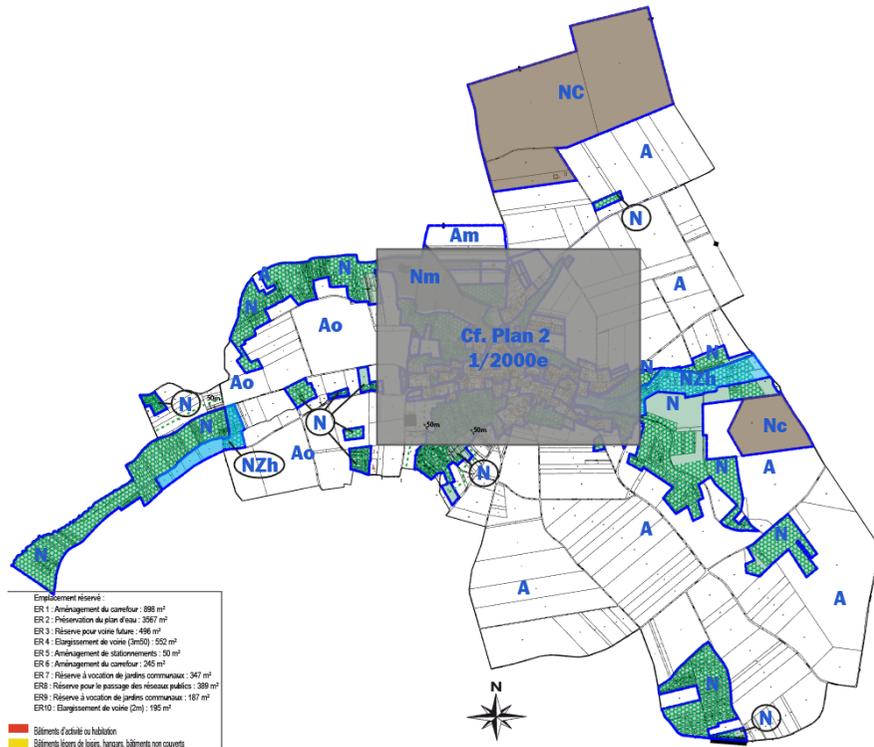
Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

- **Des secteurs NZh**

Plusieurs espaces sont avérés comme étant particulièrement humides. Ainsi, de part et d'autre de l'espace urbanisé, on trouve des secteurs NZh qui identifient donc clairement les zones potentiellement humides (Rue d'Hermé et Rue du Pressoir-Dieu ainsi que sur le chemin de Longueville vers la station d'épuration). À l'ouest du territoire communal, un vaste ensemble partiellement boisé a également été classé dans la zone Naturelle humide.

IDENTIFICATION DES ZONES NATURELLES DANS LA COMMUNE

Les secteurs N liés aux Espaces Boisés Classés sont représentés en vert alvéolé, les secteurs NC sont représentés en marron, le secteur NE est représenté en rose, les secteurs Nm sont représentés en kaki et les secteurs NZh sont représentés en bleu ciel.



2.3.3. LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

LE CLASSEMENT EN ESPACES BOISÉS CLASSÉS

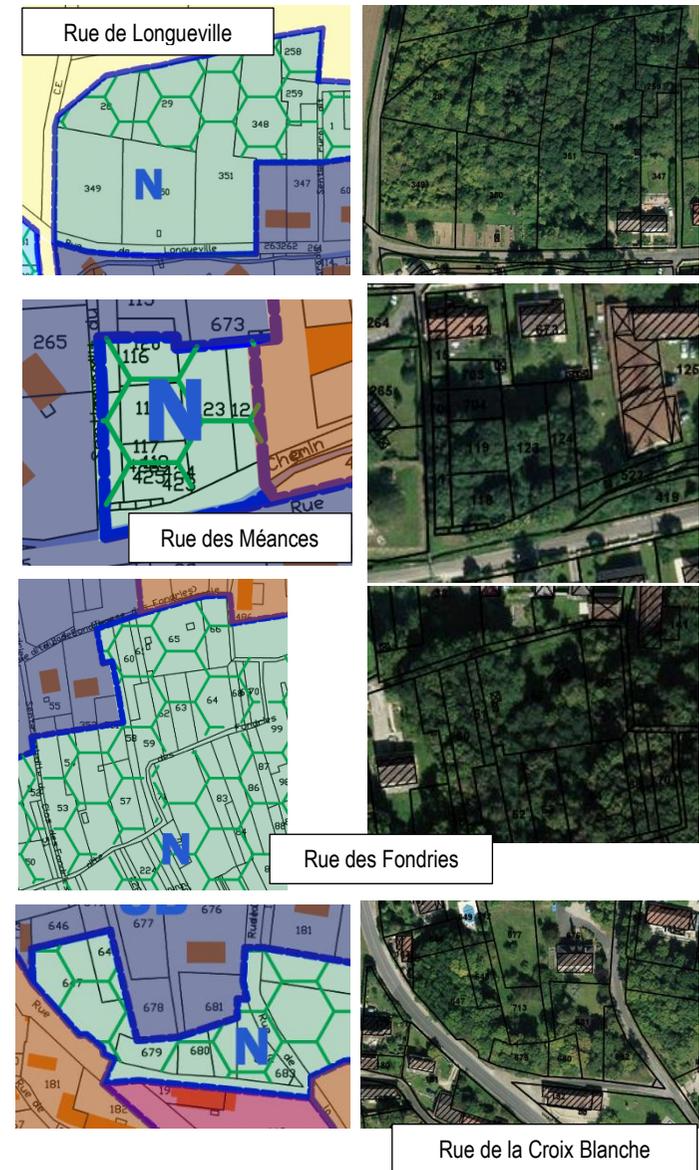
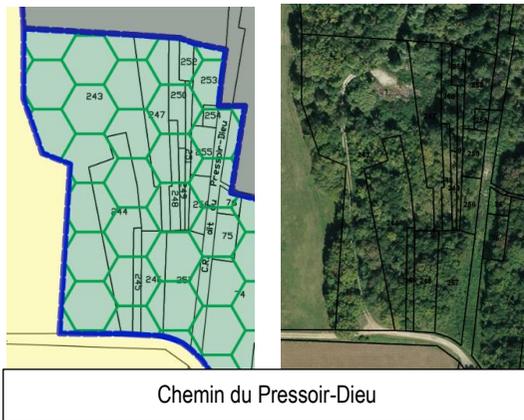
Repérés par une trame alvéolaire verte, il s'agit des boisements les plus significatifs de la commune pour lesquels une protection est proposée. La grande majorité des espaces boisés classés du POS ont été conservés dans le PLU.

En effet 153ha80 d'Espaces Boisés Classés étaient recensés dans le précédent document d'urbanisme communal, 150ha49 sont classés dans le présent PLU, soit - 3ha31.

La commune a identifié d'autres secteurs qui méritaient le classement en espaces boisés classés compte tenu de leur intérêt paysager et sont ajoutés au PLU. Par ailleurs, afin de faire correspondre la réalité du territoire et le zonage, le PLU n'inscrit que les boisements existants.

Les boisements supprimés correspondent donc à des ensembles boisés situés sur des espaces où les boisements n'existent plus ou ne forment pas des ensembles d'espaces boisés significatifs. Une autre raison est pour permettre l'aménagement du secteur autour de la mare Rue d'Hermé. Un classement en zone N et NZh vient poser les jalons d'une protection mais si pour des raisons pratiques il s'avère nécessaire de couper certains arbres, cela doit pouvoir être réalisé. Les autres suppressions relèvent davantage d'ajustements par rapport à l'état existant et ne remettent nullement en cause la pertinence ou la globalité d'un espace boisé.

Ci-dessous, la plupart des espaces boisés classés ajoutés.



2.3.4. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

10 emplacements réservés ont été inscrits au PLU pour une superficie de 6926m² au total. La commune en serait le bénéficiaire pour chacun d'entre eux.

2.3.5. LES PLANS D'ALIGNEMENT

Les prescriptions d'alignement sont applicables sur les routes suivantes : RD1 en date du 19/04/1888

Liste des emplacements réservés			
	Surface (m ²)	Bénéficiaire	Destination
ER1	898	Commune	Aménagement du carrefour
ER2	3567	Commune	Préservation de l'étang en vue d'apporter une vigilance particulière sur le plan d'eau qui est un bassin de décantation
ER3	496	Commune	Création de voirie future
ER4	552	Commune	Élargissement de la rue
ER5	50	Commune	Stationnements
ER6	245	Commune	Aménagement du carrefour
ER7	347	Commune	Jardins communaux
ER8	389	Commune	Assainissement
ER9	187	Commune	Jardins communaux
ER10	195	Commune	Élargissement de la rue
TOTAL	6926		

2.3.6. LES SERVITUDES

L'ensemble de ces éléments ont été reportés dans le document annexe intitulé « Servitudes d'utilité publique » :

Servitude	Intitulé	Caractéristiques	Bénéficiaire	Acte
EL7	Alignement des voies	RD1	Conseil Dptal de Seine-et-Marne	Délib. 19/04/1888
I4	Électricité	Ligne 1 circuit 63kB Eglantiers-Les Ormes-Pécy	RTE	Arrêté pref. 02/10/2003
PT2	Centre Radio-électrique Émission/Réception	Faisceau hertzien Chucharmoy - Villadin	Ministère de la Défense	Abrogé par décret 7/01/2011
PT2	Centre Radio-électrique Émission/Réception	Ligne hertzienne Bray-sur-Seine - Provins	France Télécom	Abrogé par décret 23/11/1998

2.3.7. JUSTIFICATIONS DES RÈGLES, NOTAMMENT AU REGARD DES OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DU PADD

GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

ZONE URBAINE ET À URBANISER

Dans les zones urbaines, les risques et nuisances ont été limités à travers les interdictions d'occupation des sols incompatibles avec l'habitat.

Ainsi, les nouveaux bâtiments agricoles sont interdits, notamment pour éviter les conflits d'usage entre les habitants et les exploitants. Dans la même idée, les bâtiments industriels soumis autorisation de la réglementation des installations classées sont également interdits ; les bâtiments soumis à déclaration étant eux autorisés car comportant moins de nuisances.

Concernant les autres activités, la volonté de limiter la surface de plancher constructible obéit à une logique de compatibilité d'usage également : les nuisances (entrées et sorties de véhicules par exemple) vont souvent de pair avec une surface de plancher importante.

Une zone réservée à l'activité a été délimitée au zonage afin d'identifier son usage réel et d'y interdire la construction d'habitation. Les activités présentant des atteintes à la salubrité, sécurité ou une gêne particulière sont interdites.

La commune met en garde également les propriétaires quant aux remontées de nappe potentielles en interdisant les sous-sols enterrés. Cela doit permettre aux propriétaires de prendre la pleine mesure des risques encourus.

Concernant les loisirs, la commune n'a pas souhaité autoriser la création de dancings (nuisances sonores la nuit), les loisirs motorisés (incompatibles avec l'habitat) ainsi que les campings et assimilés (aspect des constructions non cohérent avec l'habitat).

La commune a également réglementé les constructions liées aux élevages ; ceux-ci étant autorisés dans les limites prévues par le Règlement Sanitaire Départemental.

ZONE AGRICOLE ET NATURELLE

Afin de préserver les espaces agricoles conformément au Projet d'Aménagement et de Développement Durables, il a été prévu une réglementation stricte en zone agricole afin notamment d'éviter la surconsommation d'espace, le mitage et tout ce qui pourrait être incompatible avec l'exploitation agricole.

Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

Ainsi, le caractère agricole du pétitionnaire doit être avéré concernant la construction d'habitations. Celles-ci ne sont d'ailleurs autorisées qu'en cas de présence nécessaire à l'exploitation agricole. Dans cette logique et afin de lutter contre le mitage de l'espace, la distance maximale entre l'habitation et l'exploitation agricole est fixée à 60m ; une distance supérieure remettant en question le caractère « proche » et donc la nécessité d'une présence sur-place.

Afin qu'aucune nuisance ne vienne interférer dans l'activité agricole et notamment dans l'objectif de maintenir les terres agricoles, les champs de panneaux photovoltaïques au sol ont été interdits, ceux-ci étant préférables sur des terres de moins bonne qualité ou en complément d'un bocage.

Enfin, dans une volonté de ne pas bloquer les exploitants mais également toujours dans l'objectif de préserver l'espace et les exploitations agricoles, il a été prévu les cas de changement de destination. Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (en logement par exemple) ont été repérés sur le règlement graphique et les changements de destination ont été listés dans le règlement écrit.

Concernant la zone naturelle, il a été interdit les constructions à moins de 50m de la lisière des forêts afin de laisser un espace suffisant pour le passage de la grande faune notamment. Les constructions sont interdites à moins de 6m de part et d'autre des cours d'eau pour éviter les risques liés à des débordements potentiels.

La zone Carrière NC clairement délimitée au plan de zonage permet de délimiter les autorisations d'exploitation ainsi que les autorisations de constructions liées à la carrière exclusivement.

Des secteurs Am et Nm liés à l'instabilité du sous-sol (mouvement de terrain) ont été créés.

Afin d'éviter les dommages aux constructions, seules les constructions liées à l'entretien ou la surveillance de la forêt, des cours d'eau et des zones humides sont autorisées en zone NZh.

FORMES URBAINES ET PAYSAGES

ZONE URBAINE ET À URBANISER

Conscients de la nécessité d'encourager les économies d'espace, et de valoriser des formes urbaines plus denses et plus innovantes, les élus entendent, à l'occasion d'opérations d'ensemble, favoriser toutes formes urbaines plus innovantes que le pavillon individuel isolé en milieu de parcelle. Cependant, selon les secteurs concernés, des règles spécifiques sont nécessaires pour encadrer ad minima l'initiative des futurs pétitionnaires.

LES INCOMPATIBILITÉS FONCTIONNELLES ET PAYSAGÈRES

Ainsi, le paysage urbain dans sa globalité a été préservé à travers l'interdiction des dépôts ; la préservation du paysage passant par l'interdiction des affouillements et exhaussements non liés à une construction autorisée et l'interdiction du remblai des mares et étangs. Ces éléments font partie intégrante de la commune et méritent d'être maintenus.

Dans un souci de ne pas bloquer la constructibilité des habitants, la commune a souhaité prévoir une disposition encadrant les extensions des constructions existantes. La limite de 40% de la surface de plancher déjà construite apparaît comme une limite au-delà de laquelle la jurisprudence ne considère plus l'extension comme telle mais plutôt comme une nouvelle construction à part entière. La commune a donc souhaité autoriser le plus possible.

Afin de favoriser le renouvellement urbain, la commune a autorisé le changement de destination des bâtiments à condition qu'ils n'engendrent pas d'occupation interdite à l'article 1 du règlement. Cette disposition doit permettre de densifier l'espace par un renouvellement de l'usage d'anciennes constructions réhabilitées à une nouvelle destination.

La reconstruction à l'identique après sinistre a également été autorisée sous conditions afin de permettre à d'anciennes constructions faisant partie intégrante du paysage communal mais ne respectant pas le présent PLU d'être reconstruites. Cette « dérogation » se justifie par la volonté de la commune de conserver l'implantation et les aspects existants (alignement de façades par exemple).

LES IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

Afin de préserver l'unité des espaces bâtis, les règles d'implantation ont été prévues pour intégrer les nouvelles constructions à l'existant :

- L'implantation des nouvelles constructions par rapport à l'emprise publique est donc prévue à l'alignement ou en retrait léger par rapport à la voirie comme cela

Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

existe déjà dans le bâti ancien (zone UA, UE) ou en retrait plus imposant par rapport à la limite d'emprise publique (mini 6m) pour permettre le stationnement en façade avant et une sortie des véhicules plus sécurisée (zone UB, UX, 1AU).

- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est prévue en limites séparatives afin de maintenir l'uniformité et la continuité visuelle des fronts bâtis (zone UA) ou sur une limite séparative au maximum avec un retrait obligatoire d'au-moins 3m en cas de non contiguïté afin de maintenir une trame bâtie aérée et recherchée en milieu rural (zone UB, 1AU).

LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions a été fixée au faitage ainsi qu'à l'égout de toit. Cette manière de procéder permet de régler la question de la hauteur des constructions à toit plat autorisées le cas échéant à l'article 11.

La hauteur fixée dans chaque zone obéit à une logique d'insertion dans le tissu urbain existant. Il avait été relevé des hauteurs distinctives entre le bâti ancien et le bâti récent ; c'est pourquoi la réglementation a été différenciée pour le bâti ancien (9m au faitage et 6m à l'égout de toit en zone UA, UB et 1AU (9m au faitage maxi en zone UE)).

Il n'a pas été fixée de hauteur maximale en zone UE afin de permettre des éléments architecturaux originaux pour les équipements publics.

La hauteur différenciée des annexes en fonction de leur implantation par rapport à la construction principale répond au souci d'intégration paysagère : une annexe accolée pourra ainsi avoir la même hauteur que la construction principale, formant un tout cohérent alors qu'une annexe non contiguë sera elle limitée à 4m au faitage pour afin de ne pas créer d'annexes trop importantes par rapport aux constructions principales (UA, UB, UJ, 1AU et 1AUJ)

L'ASPECT DES CONSTRUCTIONS

La commune a choisi une réglementation souple en prévoyant simplement les impératifs minimaux concernant les aspects. Ainsi, enduire les matériaux bruts apparaît comme un minimum (via un nuancier communal afin d'encadrer les teintes des enduits) dans une logique d'insertion cohérente avec l'existant. Les bardages sont prévus mais doivent s'intégrer dans le nuancier communal, permettant ainsi de réaliser une opération d'isolation thermique par l'extérieur de façon harmonieuse.

Les aspects de la couverture ont été prévus pour s'intégrer dans le tissu urbain existant (tuile petit format ou mécanique dans les zones UA, UB, UE et 1AU) et les pentes de toitures

prévues correspondent aux aspects régionaux (entre 35 et 45°). Afin de tenir compte des aspects des petites annexes et des piscines couramment réalisées, des aspects différents sont autorisés.

Un soin particulier a été porté sur les façades, notamment en ce qui concerne l'ordonnancement et le maintien de matériaux nobles comme la pierre de taille à préserver pour des raisons d'esthétique architecturale.

Concernant la zone UX d'activités, les exigences quant aux aspects sont réduites, se limitant principalement ainsi à l'enduit des matériaux destinés à être recouverts ainsi qu'aux tonalités variées en matière de profilés divers.

LES PLANTATIONS

Les plantations accompagnant les constructions ont éaglement été prévues concernant les bâtiments d'activités afin de permettre leur bonne insertion dans le paysage (zone UA, UB, UE, UX, 1AU).

LA BIODIVERSITÉ

Afin de préserver la biodiversité dans sa globalité, la commune impose un retrait d'au moins 5m par rapport aux berges des cours d'eau et les mares et étangs sont préservés comme relais dans la Trame Bleue (zone UB, 1AU et A).

Afin de favoriser la biodiversité, il est imposé que les plantations soient plurispécifiques (plusieurs espèces de plantes) dans les zones UA, UB, UE, UX, 1AU.

Par ailleurs, afin de favoriser la perméabilité du sol, il est prévu un pourcentage minimal de 20% d'espaces libres perméables (zones UA, UB, 1AU).

ZONE AGRICOLE ET NATURELLE

Le retrait des constructions en zone agricole par rapport aux emprises publiques est adaptif en fonction de la voie sur laquelle la construction est implantée.

La hauteur des constructions d'activités agricoles répond au souci de levage des bennes. Ainsi, une limite à 15m au faitage apparaît suffisante au regard des besoins des exploitants agricoles. Les constructions à usage d'habitation sont soumises aux hauteurs maximales autorisées en zone urbaine et aux aspects en zone urbaine et à urbaniser afin d'éviter les traitements inégaux devant la loi entre habitants.

Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

La hauteur des constructions en zone naturelle est limitée à 4m.

Les plantations et la biodiversité répondent aux mêmes objectifs qu'en zone urbaine et à urbaniser puisqu'il est imposé une certaine insertion paysagère des constructions en zone A, des plantations plurispécifiques en zone A et un retrait des constructions par rapport aux berges des cours d'eau de 6m en zone A et N.

CONDITIONS DE DESSERTE

ZONE URBAINE ET À URBANISER

La commune a choisi de ne pas interdire les impasses ; les possibilités de création de voirie nouvelle étant fortement réduite en zone urbaine, notamment du fait d'une profondeur de zone constructible réduite (environ 35m) dans les zones urbaines.

L'accès aux terrains doit répondre aux exigences de sécurité et notamment du Service Départemental d'Incendie et de Secours en étant au minimum de 4m de large. Cela doit permettre un accès aisé en cas d'urgence.

Les voiries nouvelles sont prévues pour supporter une circulation de village. Aucune nouvelle voie structurante n'est prévue dans le projet communal. Ainsi, la largeur en double sens sera de 8m et la largeur en sens unique de 4m. Ces règles doivent permettre la création de voirie peu large impliquant de fait un ralentissement des véhicules. La sécurité des usagers, piétons notamment est donc au cœur de la desserte par les voies.

ZONE AGRICOLE ET NATURELLE

Il n'a pas été prévu de largeur minimale de voirie ; celle-ci devant être adaptée au cas par cas en fonction des projets. En effet, il ne sera pas traité de façon identique une voie pour desservir une habitation et une voie pour desservir un silo agricole par exemple.

En zone naturelle, celle-ci étant susceptible de ne recevoir que des constructions limitées, il n'a pas été prévu de largeur minimale de voie non plus.

GESTION DES RÉSEAUX

La gestion des réseaux est une des conditions déterminantes dans la constructibilité d'un terrain. Ainsi l'obligation de se raccorder au réseau public d'eau potable obéit à un souci de santé et salubrité publique, de même que le raccordement à l'assainissement collectif lors de la desserte du terrain par celui-ci. En attendant, les constructions doivent être raccordées à un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Seule les constructions en zone agricole peuvent déroger à ce principe de raccordement aux réseaux publics. L'alimentation en eau potable peut ainsi être réalisé par des captages, puits ou forages particuliers soumis à l'accord préalable des autorités compétentes et se justifiant par l'éloignement des constructions agricoles par rapport aux réseaux publics.

La gestion des eaux pluviales est primordiale : dans les zones constructibles, il est imposé qu'elles soient infiltrées sur les parcelles (traitement à l'échelle de la parcelle ou d'un ensemble de parcelles) quand le sol le permet ou stockées dans des cuves adaptées pour éviter l'engorgement des réseaux et les rejets sur le domaine public.

STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules est réglementé en fonction des normes classiquement en vigueur dans ce domaine.

Ainsi, le nombre de stationnement en zone UA est légèrement inférieur concernant les habitations (2 places par habitation individuel), les possibilités de stationnement étant plus réduites compte tenu de l'absence / petitesse de retrait par rapport aux emprises publiques. En zone UB et 1AU, il est exigé 4 places de stationnement par habitation individuel. Le recul de la construction par rapport aux emprises publiques doit être mieux utilisé et peut ainsi être aménagé en stationnement aisément.

En zone UX, les places de stationnement doivent répondre aux besoins spécifiques des activités. La surface foncière de la zone UX permet de satisfaire à ces exigences.

ÉNERGIE ET COMMUNICATION

Il est demandé la pose d'un fourreau supplémentaire lors des opérations d'aménagement afin d'anticiper le déploiement de la fibre optique notamment. Cela permet à la commune de se préparer au préalable et de ne pas avoir besoin d'opérer des tranchées sur l'espace public réalisé à travers les projets du PLU à l'avenir.

PARTIE 3 : EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

La présentation ci-dessous en « tableau » permet une lecture rapide et transversale des impacts du plan local d'urbanisme sur l'environnement.

Par ailleurs, la commune de Chalautre-la-Petite n'est pas concernée par une zone Natura 2000. Aucun projet de la commune ne peut avoir une incidence sur une zone Natura 2000 située à proximité de la commune.

3.1 LES INCIDENCES PRÉVISIBLES ET LEUR PRISE EN COMPTE PAR LE PLU

3.1.1. LES PROJETS AYANT UN IMPACT POTENTIEL

Lors de la définition des enjeux de la commune, il n'a pas été identifié de zones naturelles pouvant être impacté par les projets de la commune.

3.1.2. LES TABLEAUX DES INCIDENCES PRÉVISIBLES

Les tableaux suivants ont pour objectifs de montrer en quoi l'environnement a été fortement pris en compte dans la réalisation des choix communaux.

	Incidences prévisibles sur ...									Bilan des impacts	
	Paysages urbains et naturels et cadre de vie	Consommation d'espace	Biodiversité / Milieux naturels	L'eau : qualité, quantité, ruissellement et traitement	Nuisances sonores et olfactives	Sécurité et déplacements	Ressources naturelles (eau, énergie...), sol et sous-sol	Déchets	Risques naturels, technologiques et industriels	Positifs	Négatifs
Territoire et identité communale	Prise en compte des paysages communaux, des boisements diffus et des cours d'eau	X		X	X			X		Protection du patrimoine naturel La protection des espaces naturels permet de limiter les effets néfastes sur les milieux Protection de 6m de part et d'autre du cours d'eau permettant la prise en compte du risque inondation et la préservation de la ripisylve.	
	Préservation et mise en valeur du patrimoine naturel et forestier	X		X	X			X		Conservation d'espaces identitaires et de mini-corridors écologiques.	
	Maintien de l'identité rurale et agricole	X		X	X			X		Conserve le cadre de vie et les paysages urbains valorisants. Maintien des repères dans le paysage. Participe aux corridors écologiques.	
Développement territorial respectueux et volontariste	Les prévisions démographiques		X		X			X		Maintien d'une dynamique démographique permettant la vie communale et l'entretien des terrains.	Les stationnements afférents aux constructions augmentent les surfaces imperméabilisées au sol. Il sera privilégié les surfaces perméables. Suppression d'espaces libres et donc densification de l'espace urbain. Le pourcentage d'espaces verts à maintenir participe au maintien de la perméabilité du sol.
	Des secteurs de projet au cœur d'un cadre de vie préservé	X	X		X			X		Permet de ne pas créer d'étalement urbain outre mesure et de remplir les espaces libres dans le tissu existant. Rationalise la consommation de terrains.	
	Maitrise de l'énergie	X					X				
	Les impacts du développement communal sur les déplacements					X					

	Choix communaux	Incidences prévisibles sur ...								Bilan des impacts	
		Paysages urbains et naturels et cadre de vie	Consommation d'espace	Biodiversité / Milieux	L'eau : qualité, quantité, ruissellement et traitement	Nuisances sonores et	Sécurité et déplacements	Ressources naturelles (eau, énergie...), sol et sous-sol	Déchets	Risques naturels, technologiques et industriels	Positifs
Accompagnement du développement par des équipements publics et privés	Renforcement des équipements publics	X									Implique une imperméabilisation des sols et le ruissellement de l'eau, notamment concernant la création ou le maintien d'activités. Les surfaces perméables sont à maintenir dans le cas d'implantation de constructions et le recueil des eaux pluviales à la parcelle est à privilégier (via cuve par exemple) Les carrières impliquent un bouleversement des paysages mais peuvent contribuer à recréer un environnement favorable lors de leur remise en état.
	Développement économique	X	X		X		X	X	X		
	Développement du tourisme et des loisirs	X			X				X	Permet la préservation de patrimoine ancien en le réhabilitant en hébergement par exemple	
Modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain	Variation de la surface urbanisée entre 2013 et 2030	X	X		X		X		X	Les objectifs chiffrés permettent d'éviter la surconsommation d'espace et ainsi de préserver les espaces naturels et agricoles	
	Accroissement possible de la densité habitat sur les espaces de 2013	X			X		X				
	Accroissement possible de la densité humaine sur les espaces urbanisés au sens strict de 2013	X							X		
	Accroissement possible des capacités d'accueil sur les espaces urbanisés de 2030	X	X		X				X		
	La situation "réaliste" des dents creuses à horizon + 15 ans	X	X		X		X				

PARTIE 4 : RESPECT ET COMPATIBILITÉ AVEC LES LOIS ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

4.1 LE RESPECT DES PRINCIPES DU CODE DE L'URBANISME

Le projet communal de Chalaudre-la-Petite est une action volontariste pour un développement urbain maîtrisé. Les surfaces des zones d'urbanisation répondent aux seuls besoins identifiés sans excès.

La consommation d'espaces naturels/agricoles est limitée et ne concernent que des projets calculés au plus juste.

Les protections des espaces naturels (Espace Boisé Classé, zones jardins, zone à dominante humide) sont maintenues, permettant d'assurer les continuités écologiques.

Enfin, le développement durable est traduit dans ses trois dimensions, environnementales (préservation des ressources et encouragement à l'utilisation d'énergies et de ressources renouvelables), sociales (mixité de l'habitat) et économiques (diversification d'activités du monde agricole, possibilité d'accueil d'activités compatibles et non nuisantes dans le tissu urbain).

4.2 COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

4.2.1. SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIAL / SDRIF

La commune entre dans l'aire du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France. La compatibilité avec ce schéma a été démontré ci-dessus dans la rubrique « 2.1.1. Justifications des objectifs de consommation de l'espace fixés par le schéma de cohérence territorial »

4.2.2. PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Chalaudre-la-Petite n'est pas couvert par un programme local de l'habitat. Ce dernier est cours d'élaboration par la communauté de communes du Provinois depuis le 12 juin 2006 mais n'a pas évolué depuis 2010.

4.2.3. PLAN DÉPLACEMENT URBAIN

Chalaudre-la-Petite n'est pas couvert par un plan de déplacement urbain mais un plan régional a été défini : approuvé le 19 juin 2014 par le Conseil Régional d'Ile-de-France, le PDUIF définit des actions en matière de déplacements pour les communes.

Ainsi, le PLU de Chalaudre-la-Petite respecte les 9 défis recensés par le PDUIF, à savoir :

Défi	Prise en compte par la commune
Construire une ville plus favorable à l'usage des transports collectifs, de la marche et du vélo	Chalaudre-la-Petite étant une petite commune, la largeur du réseau viaire ne permet pas toujours d'intégrer des pistes cyclables sur le réseau existant. Néanmoins, la commune a pris en compte les déplacements piétons dans son PADD et les OAP, notamment à travers des chemins de marche pour les loisirs.
Rendre les transports collectifs plus attractifs	Chalaudre-la-Petite n'est pas décisionnaire dans ce domaine car le service de transport desservant la commune relève du Conseil Départemental.
Redonner à la marche de l'importance dans les modes de déplacement	Le PADD et les OAP de la commune prend en compte cet objectif en identifiant les continuités piétonnes sur le territoire communal.
Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo	La commune n'est pas concernée par cet objectif relavant davantage des villes pouvant mettre en place un réseau de pistes cyclables.
Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés	La commune n'a pas créé de voirie nouvelle, n'impactant pas le réseau actuel. Les espaces de projets ont été pensé en majorité pour ne pas créer de contraintes trop importantes sur le centre bourg et se situe à proximité des sorties de village pour deux d'entre elles (Sapins et Sourdun)
Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement	La commune a déjà débuté l'aménagement des surfaces podotactiles près des équipements communaux. Les rues étant étroites pour la plupart, il est difficile de créer davantage de trottoirs.
Rationaliser l'organisation des flux de marchandises, favoriser le transport par fret ferroviaire et par voie d'eau	La commune n'est pas concernée.
Construire un système de gouvernance responsabilisant les acteurs pour la mise en œuvre du PDUIF	La commune n'est pas concernée.
Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements	La commune souhaite agir sur les déplacements, notamment en tirant profit de sa desserte par les services de car du Conseil Départemental et favoriser le covoiturage

4.2.4. CHARTE DU PARC NATUREL RÉGIONAL

Chalaudre-la-Petite n'entre pas dans le périmètre d'un parc naturel régional.

4.2.5. LE SCHÉMA DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DE L'EAU

La PADD de Chalaudre-la-Petite est compatible avec les orientations du Schéma Directeur d'aménagement et de Gestion de l'Eau approuvé le 1^{er} décembre 2015

- Défis 1 et 4 : L'infiltration à la parcelle est imposée et la lutte contre l'imperméabilité du sol est clairement affichée, permettant de « Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux pas les polluants « classiques » » et de « Réduire les pollutions microbiologiques des milieux ».
- Défi 2 : L'assainissement de Chalaudre-la-Petite est majoritairement collectif, permettant de « Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques ». La STEP affiche une capacité de 810 Eqh.
- Défi 3 : Aucun rejet industriel n'est prévu, permettant de « Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses ».
- Défi 5 : La commune est concernée par un captage mais aucune urbanisation n'est permise à proximité. Il s'agit du captage de la Fontaine Saint Martin à l'est de la commune dans la partie boisée vers Sourduin.
- Défi 6 : La commune a classé en zone Naturelle Humide les secteurs recensés comme tels et classés en zone agricole inconstructible la partie ouest du territoire afin de préserver le ruissellement des eaux vers le Ru des Méances.

4.2.6. LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DE L'EAU

Le SAGE de la Bassée Voulzie n'a pas encore été approuvé.

4.2.7. SCHÉMA DÉPARTEMENTAL D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

Chalaudre-la-Petite entre dans le périmètre d'étude du Provinois dans le schéma départemental d'accueil des gens du voyage en révision depuis le 12 avril 2011. À ce titre, le Provinois doit répondre aux objectifs concernant l'implantation d'une aire d'accueil des gens du voyage. L'aire d'accueil la plus proche est située à Sourduin.

Le PLU de Chalaudre-la-Petite n'apporte aucune réponse à l'accueil des gens du voyage ; la commune n'étant soumise à aucune obligation en la matière.

4.3 LA PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

4.3.1. SCHÉMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ÉCOLOGIQUE

En préservant les espaces naturels (cours d'eau, bosquets, ensemble boisé et forestier), la commune remplit parfaitement son rôle de protecteur de la biodiversité et de maintien de la Trame Verte et Bleue. En ce sens, le projet de la commune est compatible avec les orientations du Schéma Régional de Cohérence Ecologique adopté le 26 septembre 2013.

Extrait de la Trame Verte et Bleue à l'échelle communale ci-contre où la trame verte le long du Ru des Méances est prégnante et protégée par un ensemble d'espaces boisés classés et la trame bleue des ru est protégée par le règlement où les constructions sont interdites à moins de 6m des cours d'eau.

La Trame Verte et Bleue se poursuit au sud vers Soisy-Bouy pour rejoindre une ancienne tourbière et à l'est vers Sourdun pour rejoindre la Forêt Domaniale de Sourdun. Au nord, la RD619 marque une rupture et constitue un élément fragmentant important. Au sud, via le « Bois aux Dames », la Trame Verte se poursuit vers le Bois des Mâchefers sur la commune de Soisy-Bouy.

Enfin, la commune est couverte en partie par un massif boisé de plus de 100ha, imposant un recul de 50m pour l'ensemble des constructions le long de la lisière forestière.

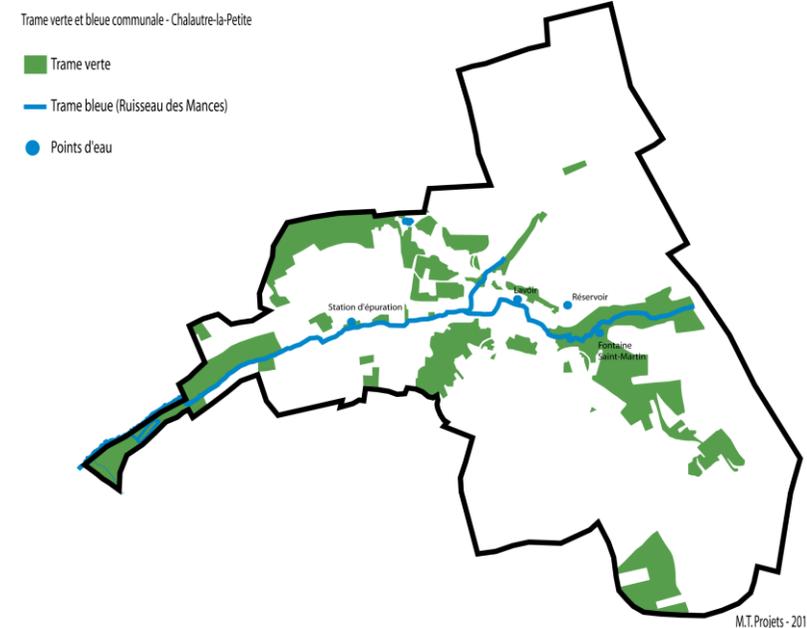
4.3.2. PLAN CLIMAT ENERGIE TERRITORIAL

Le département de la Seine-et-Marne a adopté un Plan Climat Energie Départemental le 28 septembre 2010 au sein duquel figurent les objectifs suivants :

- Réduire les émissions de gaz à effet de serre
- Lutter contre sa vulnérabilité énergétique
- Faire évoluer ses services et politiques pour renforcer le territoire et l'adapter aux impacts du changement climatique pour en atténuer les effets néfastes
- Partager ces objectifs avec les parties prenantes du territoire afin de les mobiliser et de les inciter à agir.

La commune de Chalaudre-la-Petite prend en compte cette dimension en situant sa principale zone de projet (Rue des Sapins) au plus proche de Provins. Ainsi la commune essaye de réduire l'impact de gaz à effet de serre en limitant les déplacements.

Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets



Cette volonté est pilotée par la prise de conscience par la commune de la nécessité d'anticiper les futurs changements induits par l'augmentation du prix de l'énergie et sa raréfaction.

La commune remplit donc les objectifs, à son échelle, poursuivis par le PCE départemental.

4.3.3. SCHÉMA RÉGIONAL "CLIMAT - AIR - ENERGIE"

Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie a été adopté le 14 décembre 2012 et fixe les orientations locales contribuant à atteindre les objectifs nationaux à l'horizon 2020.

Trois grandes priorités ont été identifiées :

1. Renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments
2. Développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération
3. Réduction de 20% des émissions de gaz à effet de serre

La commune ne fait pas obstacle à l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures, notamment celles des bâtiments agricoles qui, de part leur grande surface, pourraient être une source d'approvisionnement énergétique intéressante. Les indicateurs présentés dans le diagnostic communal via airparif témoigne d'une très bonne qualité de l'air à Chalaute-la-Petite et aucune industrie polluante n'est autorisée par le règlement.

4.3.4. PROJETS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL (PIG) ET OPÉRATIONS D'INTÉRÊT NATIONAL (OIN)

Chalaute-la-Petite n'est pas concernée un projet d'intérêt général ou une opération d'intérêt national.

4.3.5. LE SCHÉMA RÉGIONAL / DÉPARTEMENTAL DES CARRIÈRES

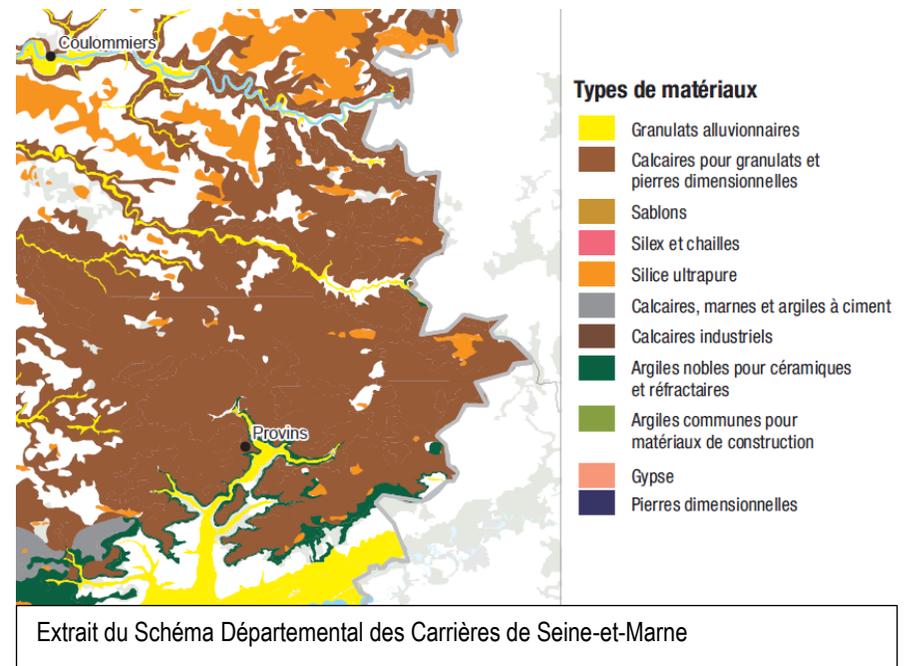
Le schéma départemental des Carrières de Seine-et-Marne a été approuvé le 7 mai 2014.

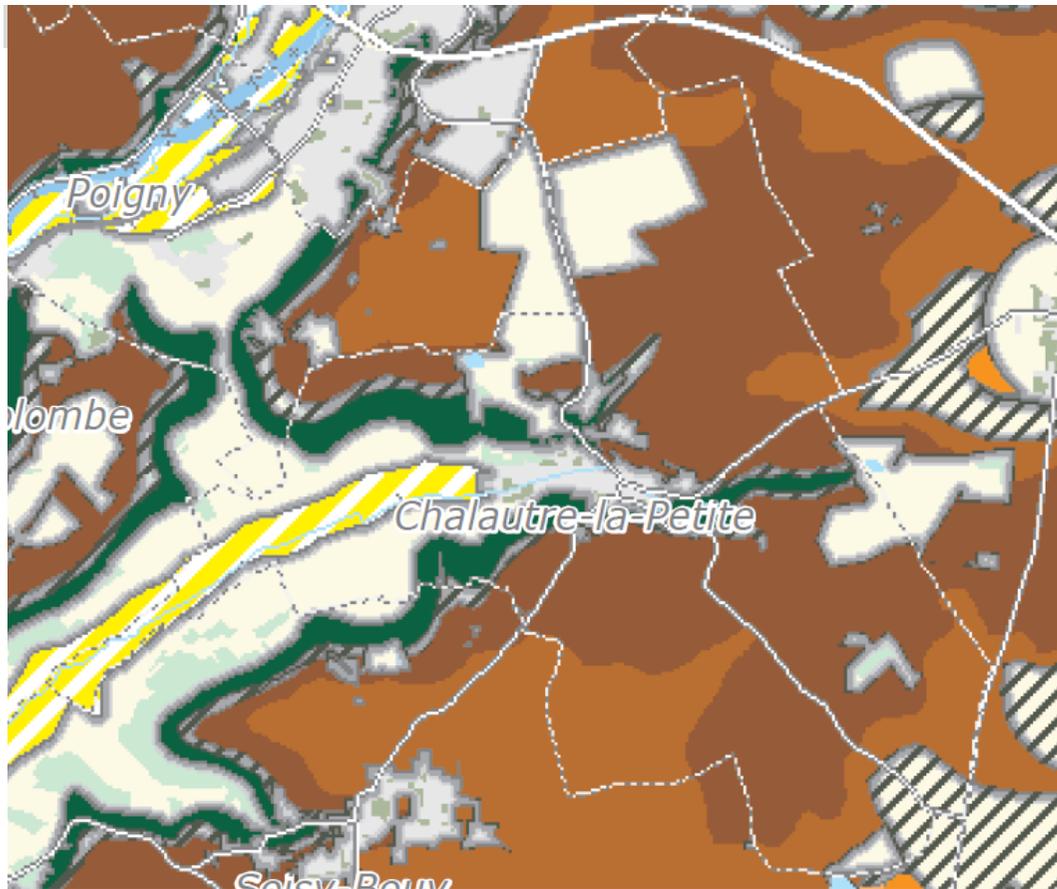
Chalaute-la-Petite est concernée par l'exploitation de carrières et le périmètre d'exploitation est reporté au plan de zonage en zone NC.

Celles-ci sont situées au nord de la commune en limite avec Provins et à l'est de la commune en limite avec Sourdun et n'est pas classée site SEVESO. Les autorisations d'exploitation sont assez longues (30 ans renouvelables) autorisant une bonne végétalisation durant l'exploitation.

L'activité principale est gérée par la société IMERYS CERAMICS France.

Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets



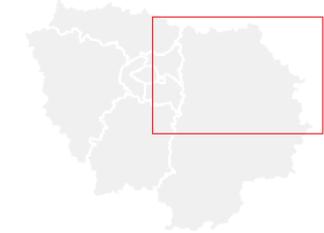


CARTOGRAPHIE THÉMATIQUE DÉPARTEMENTALE 1/100 000



LES GISEMENTS DE MATÉRIAUX DE CARRIÈRES

- hors contraintes de fait,
de type 1 et 1 bis -



SEINE-ET-MARNE NORD

Types de matériaux

Granulats alluvionnaires

- alluvions récentes
- alluvions anciennes de bas à moyen niveau
- alluvions anciennes de haut à très haut niveau

Calcaires pour granulats et pierres dimensionnelles

- indifférenciés à l'affleurement
- indifférenciés sous recouvrement de moins de 15 m

Sablons

- à l'affleurement
- sous recouvrement de moins de 10 m

Stex et chailles

- à l'affleurement
- sous faible recouvrement (limons)

Silice ultrapur

- à l'affleurement
- sous recouvrement de moins de 20 m

Calcaires, marnes et argiles à ciment

- à l'affleurement
- sous recouvrement (D/E < 1,5)

Calcaires industriels

- à l'affleurement
- sous recouvrement de moins de 15 m

Argiles nobles (céramiques et réfractaires)

- à l'affleurement
- sous recouvrement de moins de 30 m

Argiles communes (tuiles et briques)

- à l'affleurement
- sous recouvrement de moins de 20 m

Gypse

- limite moyenne, sous recouvrement

Autres matériaux

- Pierres dimensionnelles à l'affleurement



4.3.6. LE PLAN DE PROTECTION DE L'ATMOSPHÈRE

Le Plan de Protection de l'Atmosphère a été approuvé par arrêté interpréfectoral du 25 mars 2013. Son objectif est de réduire les sources de pollutions atmosphériques mais également de réduire leur impact sanitaire.

Aucune donnée concernant Chalaudre-la-Petite ou son immédiate proximité n'est disponible sur le site internet www.airparif.fr

Par ailleurs, aucune installation rejetant des polluants dans l'atmosphère n'est prévue dans le projet communal.

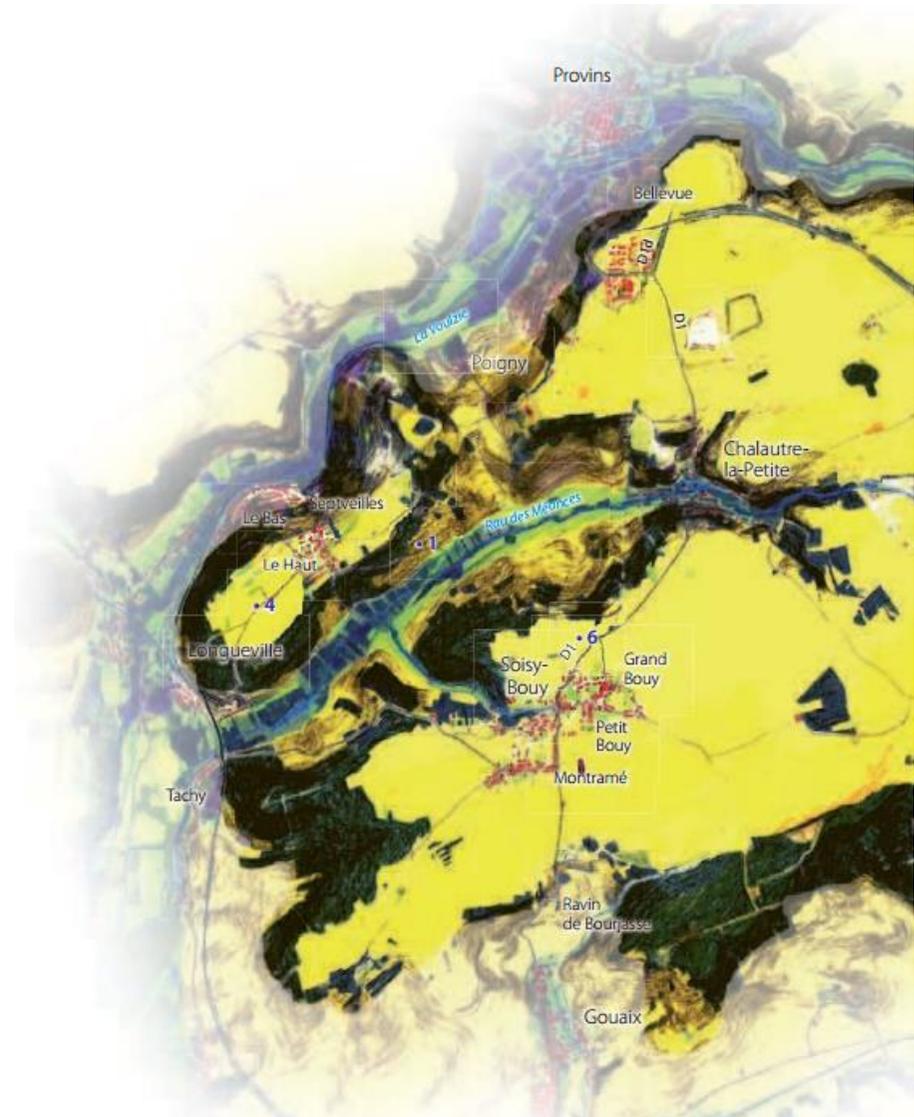
4.3.7. L'ATLAS DES PAYSAGES



Chalaudre-la-Petite appartient à l'entité paysagère « Brie de Provins », un des plus vastes plateaux cultivés débordant sur les départements voisins de la Marne et de l'Aube dans l'Atlas des Paysages approuvé le 9 novembre 2015.

Chalaudre-la-Petite fait partie de la sous-entité « Plateau de Sourdon » (ci-contre à droite), où le « Vallon des Méances entaille le plateau avec caractère ». Le caractère pittoresque du vallon des Méances est prégnant à Chalaudre-la-Petite d'autant plus que la commune est encaissée.

Les bosquets, les hameaux et fermes isolées forment les seuls éléments repères dans le paysage dont le PLU a tenu compte (classement en espace boisé classé, recensement des bâtiments agricoles pouvant changer de destination afin de les préserver).



PARTIE 5 : INDICATEURS D'ÉVALUATION DES RÉSULTATS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN

Objectifs du Code de l'Urbanisme	Orientations du PADD	Objectifs	Indicateurs possibles	Sources des données	Données chiffrées contenues dans le PLU
Équilibre entre renouvellement urbain, préservation des espaces, sauvegarde du patrimoine et les besoins en matière de mobilité et préservation de la biodiversité	Préservation et mise en valeur du patrimoine naturel et forestier	Cours d'eau à préserver	Surface des zones humides et linéaires des cours d'eau	Inventaire des zones humides SAGE / SDAGE	
			Surface bénéficiant d'une protection règlementaire au PLU (zone Nzh)	Zone naturelle à dominante humide - Nzh	20ha23
		Maintien des boisements et bosquets	Espaces boisés classés	Espaces Boisés Classés	150ha49
	Maintien de l'identité rurale et agricole	Maintien des espaces cultivés	Surface bénéficiant d'une protection règlementaire (zone agricole)	Zone de protection de l'activité agricole - A	615ha14
			Surface agricole utile	Chambre d'agriculture	7ha
	Les impacts du développement communal sur les déplacements	Limiter la création de voirie nouvelle	Linéaire de voirie créer	Orientation d'Aménagement et de Programmation	0
			Répertorier et protéger le réseau de chemin de randonnée.	Linéaire des chemins de randonnées aménagés ou requalifiés	Conseil départemental
	Accroissement possible de la densité habitat	Accroître la densité habitat d'au moins 10% en 15 ans sur les espaces habitat de 2013	Nombre de permis de construire accordés en 15 ans sur les espaces urbanisés de 2013	Service instructeur Provinois	+ 12.6%
	Accroissement possible de la densité humaine	Accroître la densité humaine d'au moins 10% en 15 ans sur les espaces urbanisés de 2013	Nombre d'habitants supplémentaires en 15 ans sur les espaces urbanisés de 2013		+ 14.8%
	Accroissement possible des capacités d'accueil	Accroître la densité habitat d'au moins 10% en 15 ans sur les espaces urbanisés de 2030	Nombre de permis de construire accordés en 2030 dans les extensions urbaines		+ 9.8%
Recensement des dents creuses	Comblent les espaces urbains interstitiels	Nombre de dents creuses comblées	13		

Qualité urbaine, architecturale et paysagère	Des secteurs de projet au cœur d'un cadre de vie préservé	Maintien des espaces de vergers et de jardins	Surface bénéficiant d'une protection réglementaire (zones à vocation de jardin)	Zones à vocation de jardins – UJ et 1AUJ	0ha85
Diversité des fonctions urbaines et rurales et de mixité de l'habitat	Les prévisions démographiques	Nombre de logement créés dans les zones AU	Bilan annuel des autorisations d'urbanisme	Service instructeur	21 logements prévus
		Surface des zones de projet 1AU			1ha13
		Surface de plancher construite			Entre 3146m ² et 3775m ²
	Renforcement des équipements publics	Développement de la fibre optique	Linéaire de fibre optique déployé	Conseil départemental	
	Développement économique	Développement de l'activité économique	Nombre d'entreprises et d'emplois créés et maintenus	Chambres consulaires	
	Développement du tourisme et des loisirs	Développement de l'hébergement touristique	Nombre de places d'hébergement créés	Communauté de communes	
Développement des chemins piétonniers			Linéaire de chemins créés, aménagés, maintenus	Commune et Conseil départemental	
Réduction des émissions de gaz à effet de serre, de maîtrise de l'énergie, de préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol	Maitrise de l'énergie	Développement des énergies renouvelables	Nombre de dispositif permettant l'utilisation de technique renouvelables	ADEME	
		Réhabilitation de logements par des dispositifs isolants	Nombre de subventions accordées	ANAH	
Prévention des risques et nuisances	Développement économique	Éviter les nuisances et les risques à proximité des espaces bâtis	Nombre d'aléas naturels recensés	Préfecture	
			Nombre d'entreprises soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement	Direction Régionale de l'Environnement	
		Créer des emplois	Nombre d'emplois sur le territoire communal	INSEE	70