

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

Commune de Frétoy

Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°1 : Rapport de Présentation

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal
du :

Le Maire,

Délibération prescrivant le PLU du 22 février 2016

Délibération d'arrêt de projet du PLU du 17 juin 2019

Délibération approuvant le PLU du



SOMMAIRE

PARTIE 1 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL	6
1.1 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	6
1.1.1. LOCALISATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE.....	6
1.1.2. LA SITUATION ADMINISTRATIVE.....	6
1.1.3. LE RELIEF	10
1.1.4. LA GEOLOGIE	11
1.1.5. LE POTENTIEL ENERGETIQUE DES AQUIFERES.....	12
1.1.6. LE POTENTIEL EOLIEN.....	12
1.1.7. LE PLAN CLIMAT-AIR-ENERGIE TERRITORIAL (PCAET).....	13
1.1.8. LE CLIMAT.....	14
1.1.9. LA TRAME VERTE COMMUNALE.....	15
1.1.10. LA TRAME BLEUE COMMUNALE	18
1.1.11. ANALYSE DES GRANDS ENSEMBLES PAYSAGERS.....	25
1.1.12. ANALYSE MORPHOLOGIQUE URBAINE	26
1.1.12. ANALYSE DU BATI ANCIEN	27
1.1.13. ANALYSE DU BATI RECENT	28
1.1.14. LES BATIMENTS AGRICOLES.....	29
1.1.15. PATRIMOINE ET IDENTITE.....	30
1.1.16. SYNTHESE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	31
1.2 ANALYSE DEMOGRAPHIQUE	32
1.2.1. L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE.....	32
1.2.2. LES VARIATIONS DE POPULATION.....	32
1.2.3. LA STRUCTURE PAR AGE.....	33
1.2.4. LES MENAGES.....	33
1.3 ANALYSE DE L'HABITAT.....	34
1.3.1. LE PARC DE LOGEMENT	34
1.3.2. LE TYPE DE LOGEMENTS.....	35
1.3.3. LA DATE D'EMMENAGEMENT.....	35
1.3.4. L'EQUIPEMENT NUMERIQUE.....	35
1.3.5. LE MARCHE IMMOBILIER.....	36
1.3.6. LA CONSTRUCTION.....	36
1.4 ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE	38
1.4.1. LA POPULATION ACTIVE.....	38

1.4.2. LES ACTIVITES DU TERRITOIRE.....	39
1.4.3. LES FLUX : LE LIEU DE TRAVAIL DES ACTIFS ET EQUIPEMENT DES MENAGES	40
1.4.5. ANALYSE DES EQUIPEMENTS ET DES COMMERCES	40
1.5 ANALYSE DES SURFACES ET DU DEVELOPPEMENT AGRICOLE ET FORESTIER	43
1.5.1. L'ACTIVITE AGRICOLE.....	44
1.5.2. CONSOMMATION DES TERRES AGRICOLES.....	44
1.5.3. LA FORET.....	44
1.6 LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS	45
1.6.1. L'ACCESSIBILITE.....	45
1.6.2. LA TRAME VIAIRE COMMUNALE	47
1.7 LES RISQUES MAJEURS	48
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 DERNIERES ANNEES	52
1.9 ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS	54
1.9.1. DISPOSITIONS FAVORISANT LA DENSIFICATION DES ESPACES BATIS	54
1.9.2. RECENSEMENT DES DENTS CREUSES.....	55
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	59
2.1 EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	59
2.1.1. JUSTIFICATIONS DES OBJECTIFS DE CONSOMMATION DE L'ESPACE.....	59
2.1.2. JUSTIFICATIONS DU PADD	60
2.1.3. TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD.....	63
2.2 EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	65
2.3 EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT	66
2.3.1. TABLEAUX DES SUPERFICIES PAR ZONE.....	66
2.3.2. JUSTIFICATIONS DE LA DELIMITATION DES ZONES	67
2.3.3. LES PRESCRIPTIONS SURFACIQUES	68
2.3.4. LES INFORMATIONS SURFACIQUES.....	69
2.3.5. LES PRESCRIPTIONS PONCTUELLES	69
2.3.6. LES PRESCRIPTIONS LINEAIRES	69
2.3.7. LES SERVITUDES.....	70

2.3.6. JUSTIFICATIONS DES REGLES, NOTAMMENT AU REGARD DES OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DU PADD	71
PARTIE 3 : EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT	74
3.1 LES INCIDENCES PREVISIBLES ET LEUR PRISE EN COMPTE PAR LE PLU	74
3.1.1. LES PROJETS AYANT UN IMPACT POTENTIEL.....	74
3.1.2. LES TABLEAUX DES INCIDENCES PREVISIBLES.....	74
PARTIE 4 : RESPECT ET COMPATIBILITE AVEC LES LOIS ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	77
4.1 LE RESPECT DES PRINCIPES DU CODE DE L'URBANISME	77
4.2 COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	77
4.2.1. PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT.....	77
4.2.2. PLAN DEPLACEMENT URBAIN.....	77
4.2.3. CHARTE DU PARC NATUREL REGIONAL.....	77
4.2.4. LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DE L'EAU.....	77
4.2.5. LE SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DE L'EAU.....	78
4.2.6. SCHEMA DEPARTEMENTAL D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE.....	78
4.2.1. SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE.....	79
4.3 LA PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	103
4.3.1. SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE.....	103
4.3.2. PLAN CLIMAT ENERGIE TERRITORIAL.....	103
4.3.3. SCHEMA REGIONAL "CLIMAT - AIR - ENERGIE".....	103
4.3.4. PROJETS D'INTERET GENERAL (PIG) ET OPERATIONS D'INTERET NATIONAL (OIN)	104
4.3.5. LE SCHEMA REGIONAL / DEPARTEMENTAL DES CARRIERES.....	104
4.3.6. LE PLAN DE PROTECTION DE L'ATMOSPHERE.....	104
4.3.7. L'ATLAS DES PAYSAGES.....	104
PARTIE 5 : INDICATEURS D'EVALUATION DES RESULTATS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN	105

PARTIE 1 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

1.1 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1.1.1. LOCALISATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE

LA SITUATION

Frétoy est une commune située dans le département de la Seine et Marne. Elle se trouve à 25 km au nord de Provins. Le paysage local est fortement empreint d'espaces agricoles.

Frétoy est limitrophe de plusieurs communes :

- ☐ Au Nord par la commune de Chevru,
- ☐ À l'Est par la commune de Beton-Bazoches,
- ☐ Au Sud par les communes de Boisdon, Bannost-Villegagnon,
- ☐ Et à l'Ouest par la commune de Dagny.

LE SITE

D'une superficie de 6.43 km², l'espace bâti ne représente qu'une très faible part du territoire, largement occupé par l'espace agricole.

La commune est traversée par l'Aubetin, formant une vallée encaissée dans laquelle s'inscrit le Petit Frétoy et le Grand Frétoy. Le Montcel, hameau au Nord du Petit Frétoy se situe, lui, sur un versant.

1.1.2. LA SITUATION ADMINISTRATIVE

La commune de Frétoy appartient au département de la Seine et Marne et à la région Ile de France. Elle se situe dans l'arrondissement de Provins regroupant 188 738 habitants en 2015. La commune regroupe 166 habitants en 2019 (données INSEE) soit 25,8 habitants par km².

INTERCOMMUNALITE

Frétoy fait partie de la Communauté de Communes de Provins, composée des 39 communes suivantes : Augers-en-Brie, Bannost-Villegagnon, Beauchery-Saint-Martin, Beton-Bazoches, Bezalles, Boisdon, Cerneux, Chalautre-la-Petite, Chalautre-la-Grande, Champcenest, Courchamp, Courtacon, Chenoise-Cucharmoy, Jouy-le-Chatel, La-Chapelle-Saint-Sulpice, Léchelle, Les-Marêts, Longueville, Louan-Villeguis-Fontaine, Maison-Rouge-e,-Brie, Melz-sur-Seine, Montceaux-lès-Provins, Mortery, Poigny, Provins, Rouilly, Rupéroux, Saint-Brice, Sainte-Colombe, Saint-Martin-du-Boschet, Saint-Hilliers, Saint-Loup-de-Naud, Sancy-lès-Provins, Soisy-Bouy, Sourdun, Villiers-Saint-Georges, Voulton et Vulaines-lès-Provins.

Le siège de l'intercommunalité est situé sur la commune de Provins.

34 587 habitants résident dans cette communauté de communes en 2018 (données INSEE).

Ses principales compétences sont les suivantes :

- ☐ Le développement économique
- ☐ L'aménagement de l'espace communautaire
- ☐ L'aménagement, l'entretien et la gestion d'aires d'accueil des gens du voyage
- ☐ La collecte et le traitement des déchets des ménages et assimilés

Ses compétences optionnelles sont les suivantes :

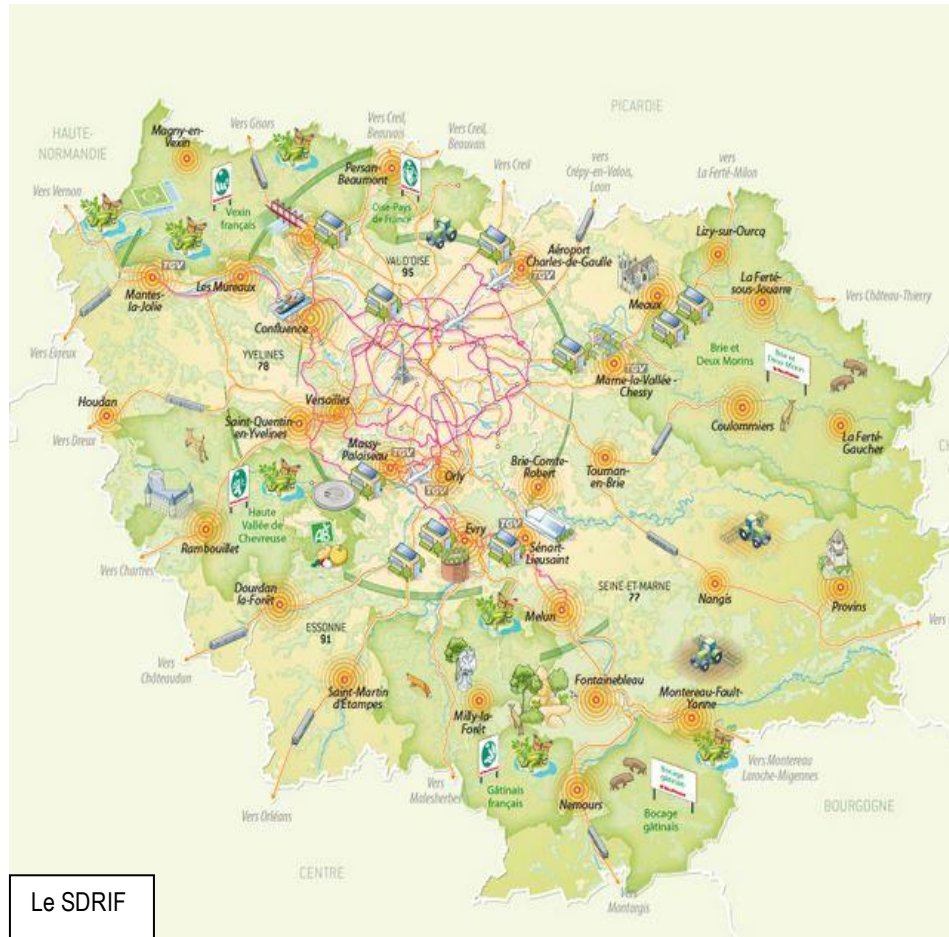
- ☐ La voirie d'intérêt communautaire
- ☐ La politique du logement social, du cadre de vie, d'intérêt communautaire
- ☐ La protection et la mise en valeur de l'environnement et soutien aux actions de maîtrise de la demande d'énergie
- ☐ Les équipements culturels et sportifs

Ses compétences facultatives sont les suivantes :

- ☐ Les transports
- ☐ L'assainissement
- ☐ L'eau
- ☐ Le développement socio-culturel
- ☐ Les services à la personne
- ☐ La gestion de la gendarmerie de Villiers-Saint-Georges
- ☐ L'accueil de la petite enfance

LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE-DE-FRANCE (SDRIF)

La commune entre dans l'aire du Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF). Ce document supracommunal oblige tout Schéma de COhérence Territorial existant sur son territoire à être compatible avec lui. Il fixe les grandes orientations régionales en lien avec les territoires voisins.



LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DU GRAND PROVENOIS (SCoT)

Le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) s'impose (notamment) aux documents locaux (cartes communales, plans locaux d'urbanisme (intercommunaux)). Ceux-ci devront ainsi

être compatibles avec les orientations présentées dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT.

Le SCoT du Grand Provenois a intégré les documents suivants :

- ☐ Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), approuvé le 27 décembre 2013.
- ☐ Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF), approuvé le 19 juin 2014.
- ☐ Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie 2010-2015, adopté le 29 octobre 2009, ainsi que les deux Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) suivants : le SAGE de l'Yerres adopté le 13 octobre 2011 et le SAGE des Deux Morins adopté le 21 octobre 2016.
- ☐ Le Plan de Gestion des Risques inondation (PGRI) 2016-2021, arrêté le 7 décembre 2015.
- ☐ Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile-de-France, adopté le 21 octobre 2013.
- ☐ Les Plans climat énergie Territoriaux (PCET) et efficacité énergétique dans le bâtiment en Ile-de-France, approuvé en 2012.
- ☐ Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie d'Ile-de-France (SRCAE), arrêté le 14 décembre 2012.

La notion de compatibilité implique que le document inférieur ne doit pas avoir pour effet d'empêcher l'application du document supérieur.

Le SCoT est chargé d'intégrer les documents de planification supérieurs (SDAGE, SAGE, SRCE, SRADDET) et devient ainsi le **document pivot** : on parle de SCoT intégrateur, **ce qui permet aux PLU/PLUi et cartes communales de ne se référer juridiquement qu'à lui.**

Le **PLU doit être compatible** avec les orientations et objectifs définis par le **SCoT du Grand Provenois approuvé le 15 juillet 2021.**

Il est rappelé que le SCoT présente un rôle intégrateur vis-à-vis d'autres documents de rang supérieur (PGRI, SDAGE, SRCE...).

A ce jour, le SCoT est porté par Syndicat Mixte d'Etude et de Programmation (SMEP) du Grand Provenois

Ce document définit la stratégie d'évolution du territoire et fixe les règles d'un développement durable et cohérent en tenant compte des enjeux économiques, sociaux et écologiques.

Le territoire du SCoT du Grand Provinois présente des enjeux forts :

- ☐ Préserver et mettre en valeur les richesses du territoire ;
- ☐ Développer les activités et valoriser l'agriculture ;
- ☐ Ouvrir le territoire (désenclavement routier et ferroviaire) ;
- ☐ Organiser le développement urbain.

Les grandes orientations portées par le SCoT, au travers de son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), sont les suivantes :

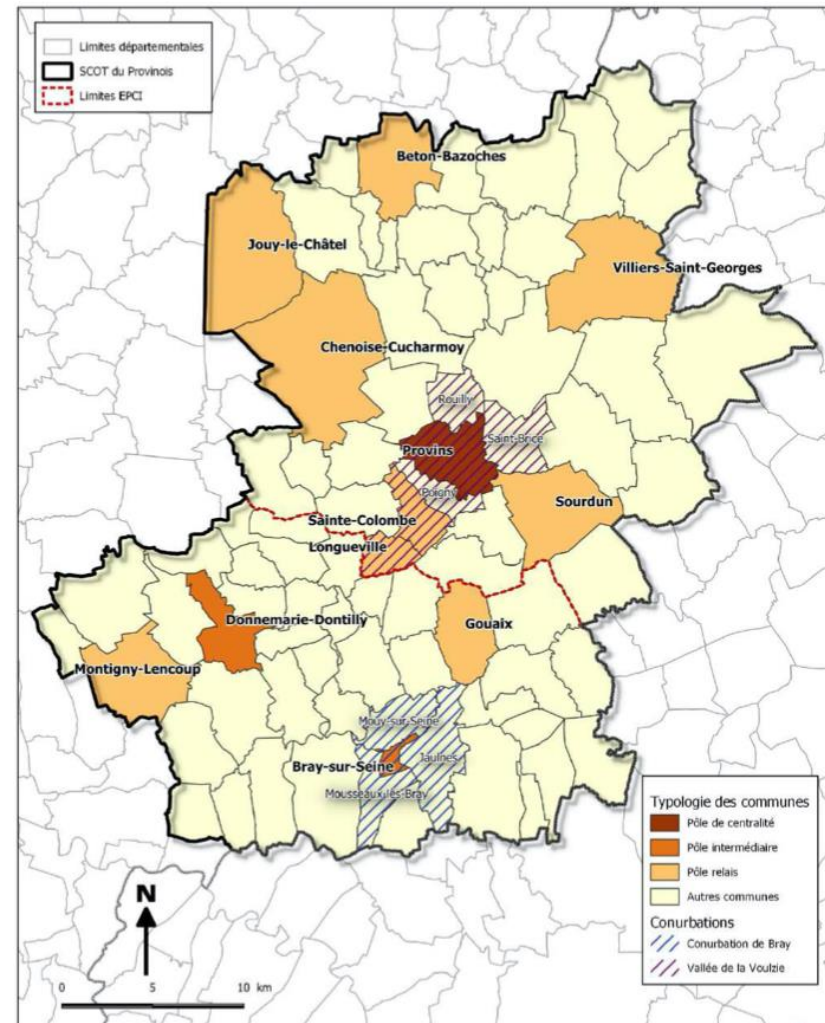
Les orientations paysagères
☐ Créer une Trame Paysagère ☐ Conforter cette Trame Paysagère par une préservation des paysages emblématiques et la promotion d'un mode d'urbanisation de qualité ☐ Associer à la Trame Paysagère les espaces de liaisons ☐ Décliner la Trame Paysagère à l'échelle de chaque grande entité paysagère
Les orientations environnementales
☐ Préserver la Trame Verte et Bleue (TVB) ☐ Favoriser le principe de Nature dans les espaces urbanisés des villes, bourgs et villages ☐ Favoriser la transition énergétique ☐ Préserver les ressources en eau ☐ Prendre en compte les risques naturels et technologiques ☐ Gérer les nuisances
Les orientations sur les secteurs économiques
☐ Conforter la vocation agricole du territoire ☐ Pérenniser l'exploitation des carrières ☐ Conforter le tissu artisanal et industriel ☐ Développer le tourisme
Les orientations sur l'urbanisme commercial
☐ L'armature commerciale du Grand Provinois ☐ Les localisations préférentielles des commerces
Les orientations sur l'armature économique

☐ L'organisation des espaces économiques ☐ L'accompagnement du développement des espaces économiques
Les orientations sur l'armature urbaine
☐ Prendre appui sur les pôles ☐ Valoriser les pôles gares ☐ Limiter le développement des hameaux ☐ Permettre l'évolution des anciens bâtiments agricoles
Les orientations sur le développement résidentiel
☐ Programmer une offre maîtrisée de nouveaux logements ☐ Améliorer le confort du parc et poursuivre le réinvestissement du parc vacant ☐ Tendre vers un meilleur équilibre territorial en termes de mixité sociale ☐ Rechercher une diversification dans la typologie des logements ☐ Poursuivre la politique locale de l'habitat
Les orientations sur un développement résidentiel économe en foncier
☐ Optimiser les enveloppes urbaines existantes ☐ Permettre un développement résidentiel économe en foncier ☐ Renforcer l'offre en équipements et services à la population
Les orientations sur le transport collectif
☐ Renforcer l'offre en transports collectifs ☐ Diversifier l'offre en mobilité
Les orientations sur les modes actifs (marche, vélo)
☐ Encourager les modes actifs de déplacement (marche, vélo) ☐ Développer les itinéraires touristiques
Les orientations sur le réseau routier
☐ Adapter le réseau routier aux besoins (sécurité, stationnement, attractivité économique et touristique) ☐ Inciter au développement des pratiques de covoiturage ☐ Permettre le développement de l'écobilité

L'armature urbaine du territoire est composée de trois entités :

- ☐ Le **pôle de centralité**, qui est la commune de Provins ;
- ☐ Les **pôles intermédiaires**, que sont les communes de Donnemarie-Dontilly et Bray-sur-Seine ;

- Les **pôles relais**, qui est le niveau de proximité. 9 communes sont concernées, il s'agit de : Beton-Bazoches, Chenoise-Cucharmoy, Jouy-le-Châtel, Gouaix, Longueville, Montigny-Lencoup, Sainte-Colombe, Sourdun, Villiers-Saint-Georges ;
- Les autres communes, dont fait partie Frétoy, n'ont en revanche pas de typologie particulière.

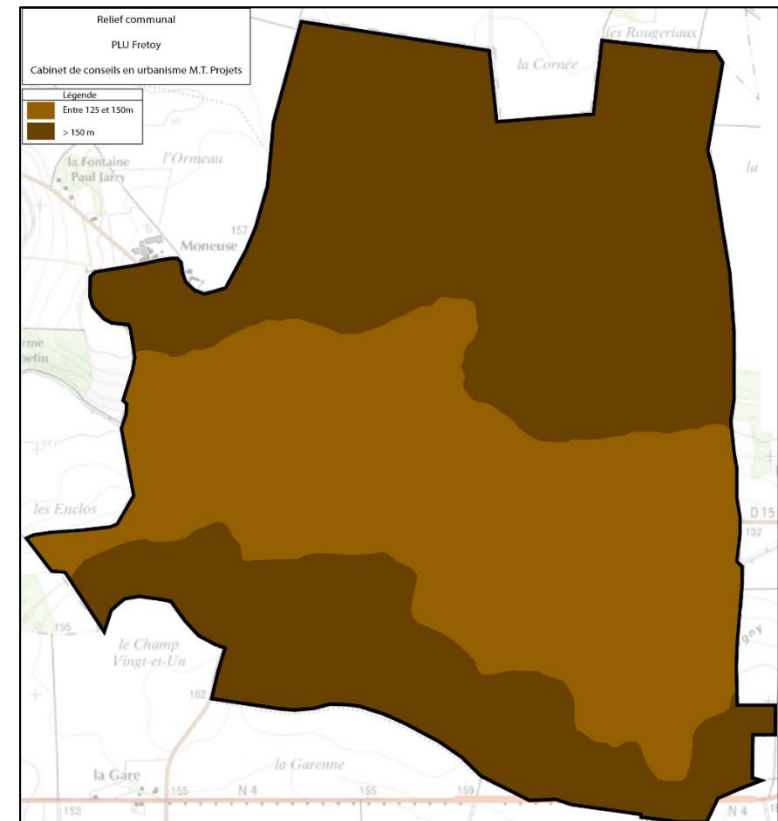


1.1.3. LE RELIEF

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 le long de l'Aubetin (125m). L'espace bâti de Frétoy est généralement compris aux alentours de 130m.
Les cotes les plus élevées sont situées au sud de la commune, vers la RN4 (162m).

Aucune contrainte de relief n'est recensée.



1.1.4. LA GEOLOGIE

LA CARTE GEOLOGIQUE

Le sous-sol géologique de Frétoy est décrit par la notice géologique d'Esternay et de Rozay-en-Brie. Six terrains géologiques sont représentés :

FZ = ALLUVIONS RECENTES (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 (ROSE PALE)

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 A MEULIERE ET MEULIERE DE BRIE (ROSE)

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

G1A= ARGILES ET MARNES VERTES (VERT)

Ces argiles ont été exploitées pour amendement. L'épaisseur est variable entre 4 et 5m.

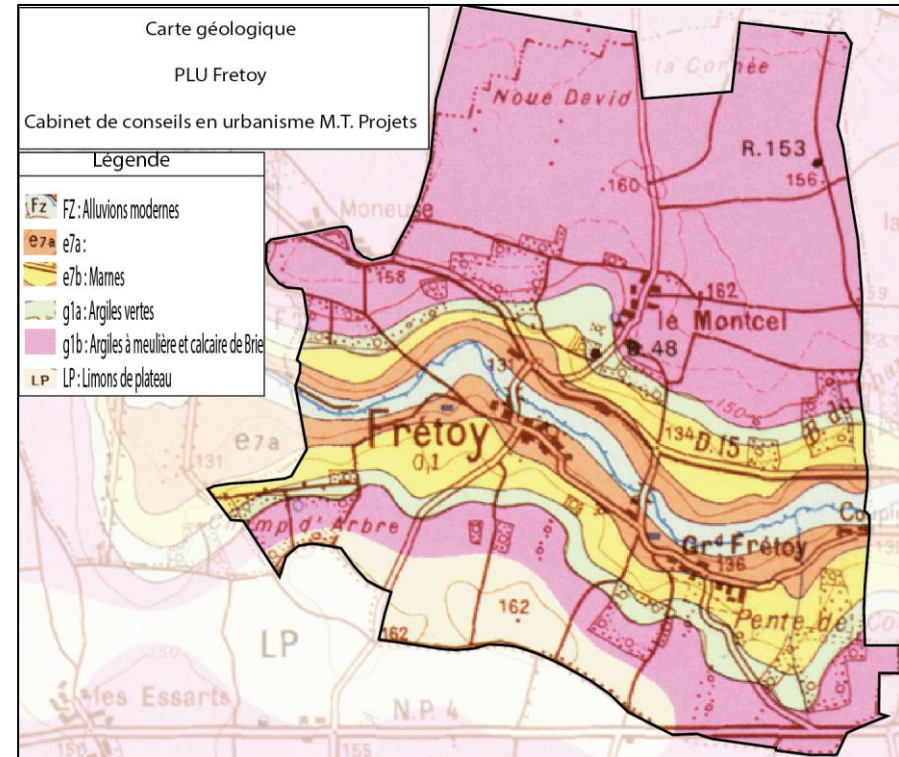
E7A = CALCAIRE DE CHAMPIGNY

Cette couche ne s'observe que dans les fonds de vallée. La vallée de l'Aubetin s'enfonce légèrement dans la partie supérieure des calcaires qui sont visibles sur une dizaine de mètres dans les environs de Frétoy.

E7B = MARNES SUPRAGYPSEUSES (JAUNE)

L'appellation désigne l'ensemble marneux compris entre les argiles vertes et le calcaire de Champigny.

La commune n'est pas concernée par l'exploitation de carrières.

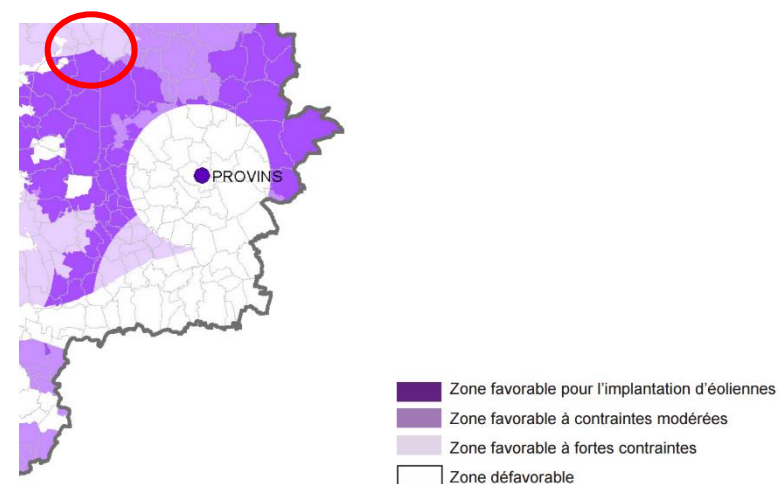


La géothermie désigne le processus permettant de capter en profondeur la chaleur terrestre via un système de canalisations afin de l'exploiter en surface sous forme d'électricité ou de chaleur. Ce procédé est basé sur un système de tuyauterie creusé dans le sol, à l'intérieur duquel circule en permanence un échange de courants chauds et froids.

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

La commune possède un potentiel géothermique du meilleur aquifère fort à très fort. Cela signifie que les techniques de géothermie peuvent être mises en avant pour une utilisation domestique car les rendements seront jugés corrects.

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 favorable à l'implantation d'éoliennes selon l'étude réalisée par le Schéma Régional Climat, Air, Énergie d'Ile-de-France.



1.1.7. LE PLAN CLIMAT-AIR-ENERGIE TERRITORIAL (PCAET)

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-Air-Énergie Territorial constitue 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-Énergie adopté le 14 décembre 2012 (pour l'Ile de France).

A noter que l'on parle dorénavant de PCAET avec Air pour le A. Un PCAET est en cours au niveau de la communauté de communes du Provinois.



1.1.8. LE CLIMAT

TEMPERATURES

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.

PRECIPITATIONS/ORAGE

Frétoy 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

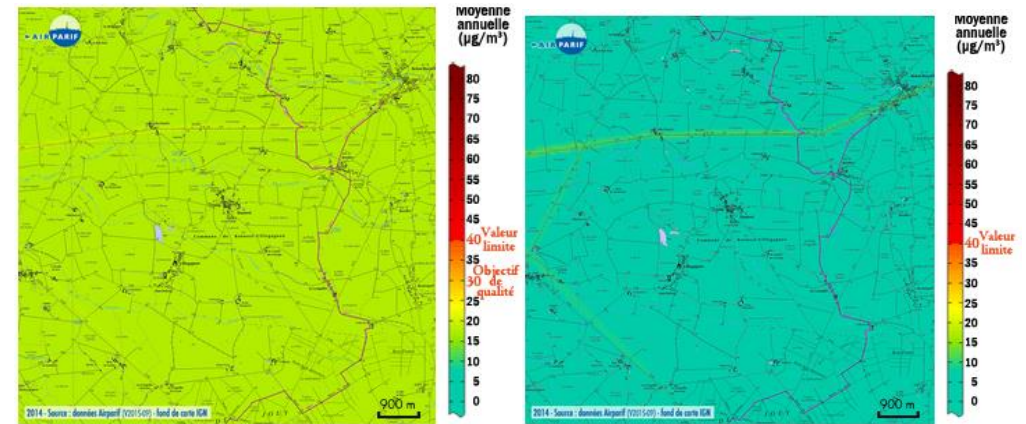
La neige apparaît surtout quand le vent est au Nord ou au Nord-est et elle tombe essentiellement entre novembre et mars.

VENTS

Les vents dominants 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 Frétoy 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
Frétoy	1787 heures/an	677 mm/an
Moyenne nationale	1973 heures/an	770 mm/an

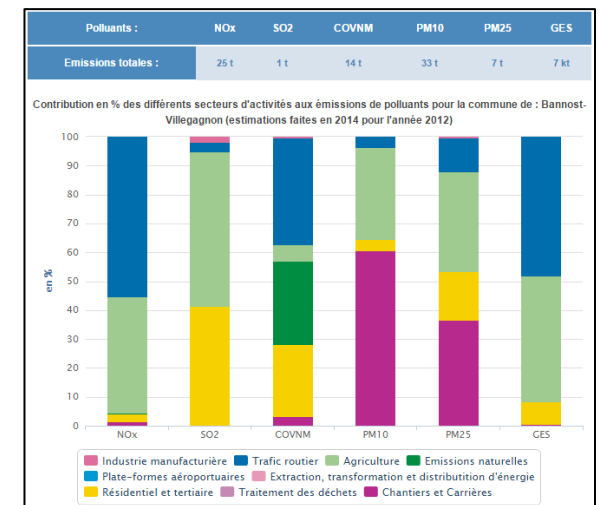


Concernant l'analyse de la qualité de l'air, le site airparif.asso.fr renseigne l'état de la pollution de l'air dans les communes franciliennes.

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

Le choix des arbres et arbustes d'ornement lors de la création de jardins d'ornement ou la végétalisation d'espaces publics pourrait être néfaste pour la santé humaine. La végétalisation des espaces publics doit prendre en compte le caractère allergisant des pollens de certaines espèces et également l'affinité de certaines espèces animales pouvant engendrer des réactions de type allergique. Une liste d'arbres d'ornement à caractère allergisant est disponible sur le site internet du réseau national de surveillance aérobiologique (www.polens.fr). De plus, un guide d'information « végétalisation en ville » est disponible sur le site www.vegetation-en-ville.org.

Le bilan annuel des émissions des rejets de pollution à Frétoy est présenté sur l'illustration ci-dessus.



Le territoire n'est concerné par aucune protection environnementale réglementaire ni aucun inventaire écologique (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...).

La commune n'est pas concernée par un site classé ou inscrit, par une aire de protection de biotopes ou une réserve naturelle.

PARC NATUREL REGIONAL

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

NATURA 2000 - DIRECTIVE HABITATS ET DIRECTIVE OISEAUX

La commune n'est pas concernée.

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 ECOLOGIQUES

Le territoire est concerné par un corridor identifié au Schéma Régional de Cohérence Ecologique.

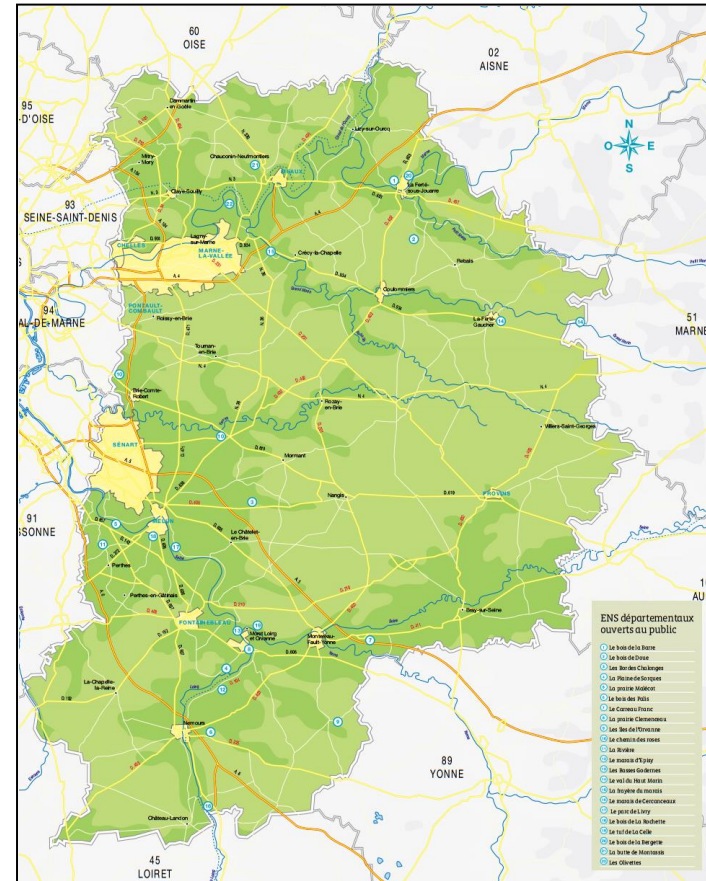
- Corridor des milieux calcaires sur les coteaux situés en rive droite de la vallée de l'Aubetin.

D'autres corridors sont à proximité du territoire communal :

- ❑ Corridor boisé à fonctionnalité réduite due au passage en cultures, reliant la forêt de Jouy aux bois d'Amillis et à la forêt de Malvoisine (Sud).
- ❑ Corridor boisé traversant des boisements épars.

ESPACES NATURELS SENSIBLES

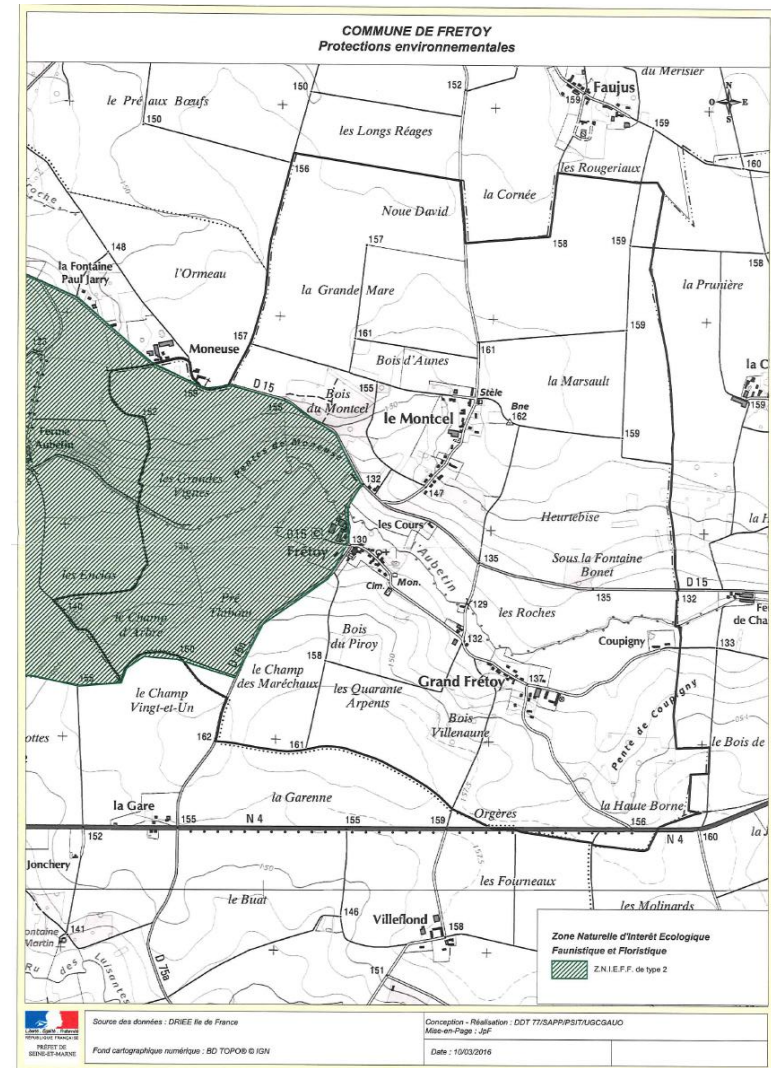
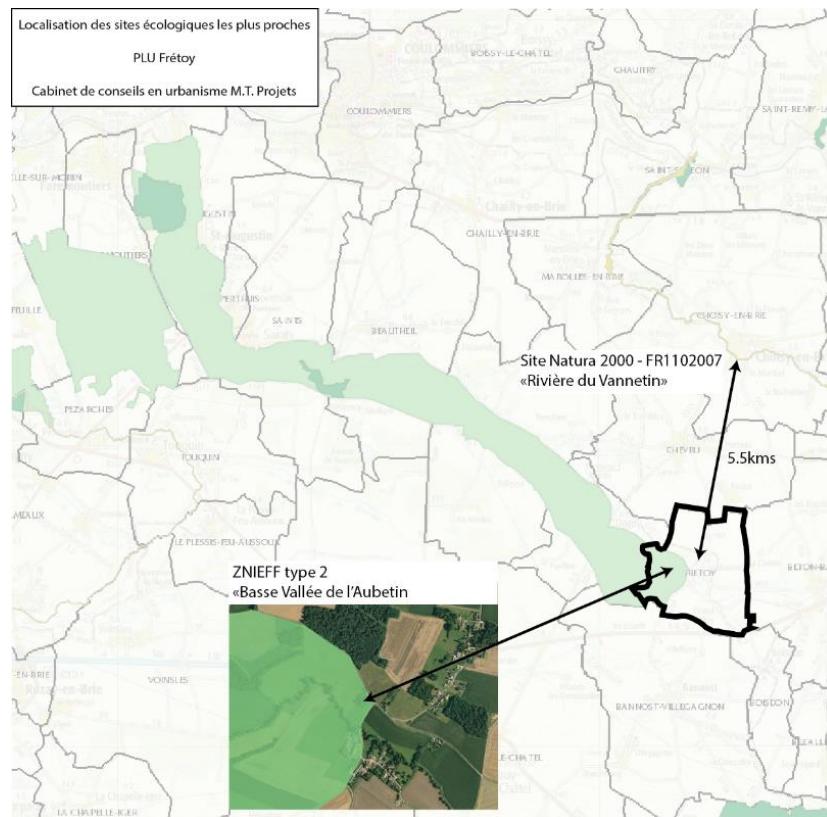
La commune n'est pas concernée par un espace naturel sensible.



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

La commune est bordée par la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type 2 (vastes ensembles naturels riches) nommée « Basse Vallée de l'Aubetin » réf 110020149. La commune de Frétoy est concernée à la marge par cette ZNIEFF au sud du territoire.

D'une superficie de 2376,39 hectares, ce vaste ensemble écologique contient comme espèces déterminantes des oiseaux (Alcedo atthis, Motacilla cinerea Tunstall, Lanius collurio), des poissons (Salmo trutta fario) et des Phanérogames (Carex strigosa et Sison amomum). Il est à noter que les oiseaux et les poissons sont également des espèces à statut réglementé.



1.1.10. LA TRAME BLEUE COMMUNALE

L'HYDROGEOLOGIE

Extrait de la notice géologique de Rozay-en-Brie :

Une nappe donnant des débits faibles et variables existe dans les niveaux du Calcaire de Brie et alimente quelques puits et les sources observées au toit des Argiles vertes.

Une autre nappe à faibles débits existe localement dans le calcaire formant le toit des Marnes supragypseuses (régions de Frétoy, et Gastins).

La nappe la plus importante est celle du Calcaire de Champigny et de nombreux puits et forages vont s'y alimenter. Mais elle est mal connue, les débits peuvent y être faibles dans les zones où le calcaire est compact et il y a des dangers de pollution (gouffres, pertes des ruisseaux), ce qui explique que beaucoup de forages pour adductions d'eau ou pour l'alimentation d'usines (papeteries, distilleries, sucreries) utilisent la nappe plus profonde des sables sparnaciens.

LES EAUX SUPERFICIELLES

Extrait de la notice géologique de Rozay-en-Brie :

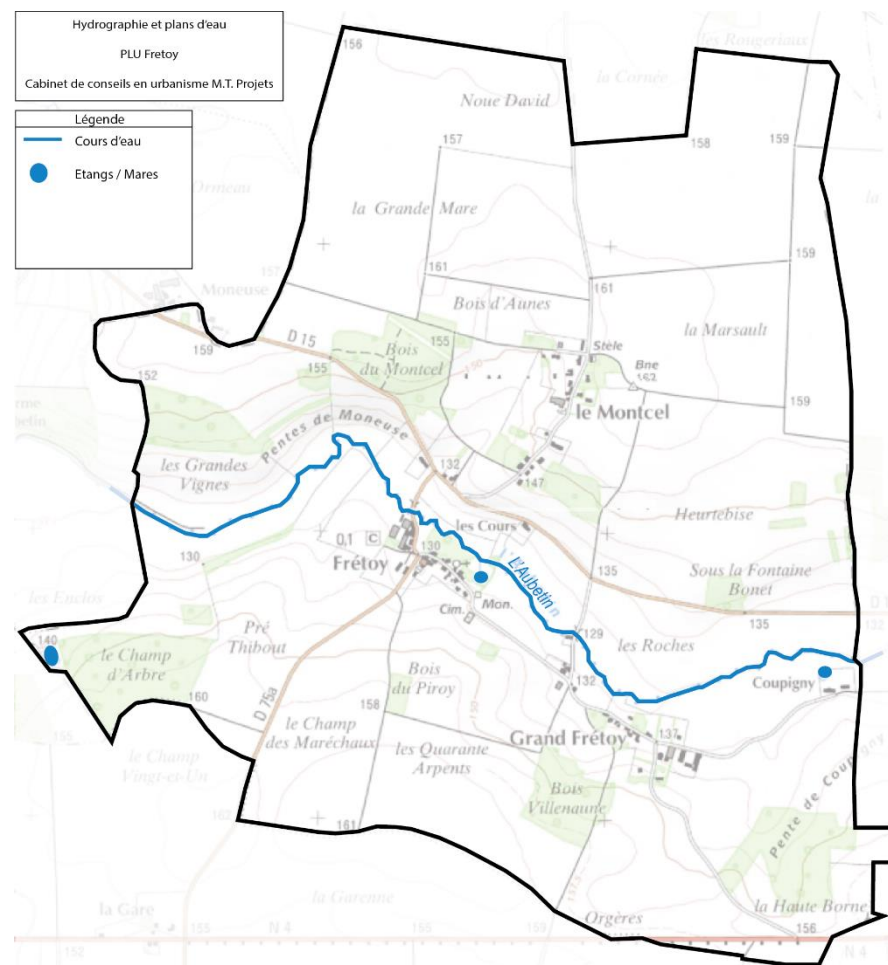
Les limons de plateau et les argiles à meulière supportent de nombreuses mares et constituent parfois des zones mal drainées (bois de Lumigny, bois des Trois-Maisons au sud de Dagny). Le niveau des Argiles vertes est encore plus imperméable et entraîne l'existence de nombreuses sources. L'ensemble Argiles vertes - Marnes supragypseuses sert de support au réseau hydrographique qui n'atteint le Ludien calcaire que dans la vallée de l'Aubetin et dans les régions de Vaudoy et Gastins.

L'écoulement sur le Calcaire de Champigny est généralement conservé par la présence d'alluvions argileuses évitant les pertes totales. Mais les pertes sont tout de même importantes et les débits sont souvent faibles et à certains endroits quelques ruisseaux voient leur cours à sec durant les périodes sèches (l'Yvron à l'aval de Courpalay, le rû de Réveillon à l'aval de Pécy).

L'Aubetin (Code générique S.A.N.D.R.E. F65-0410) est le principal élément de la trame bleue communale. Cette rivière est un affluent du Grand Morin sur la rive gauche et prend sa source à Les Essarts le Vicomte dans la Marne pour rejoindre le Grand Morin à Pommeuse en Seine-et-Marne.

Frétoy est concernée par une station de mesure de la qualité des eaux (n°03119400).

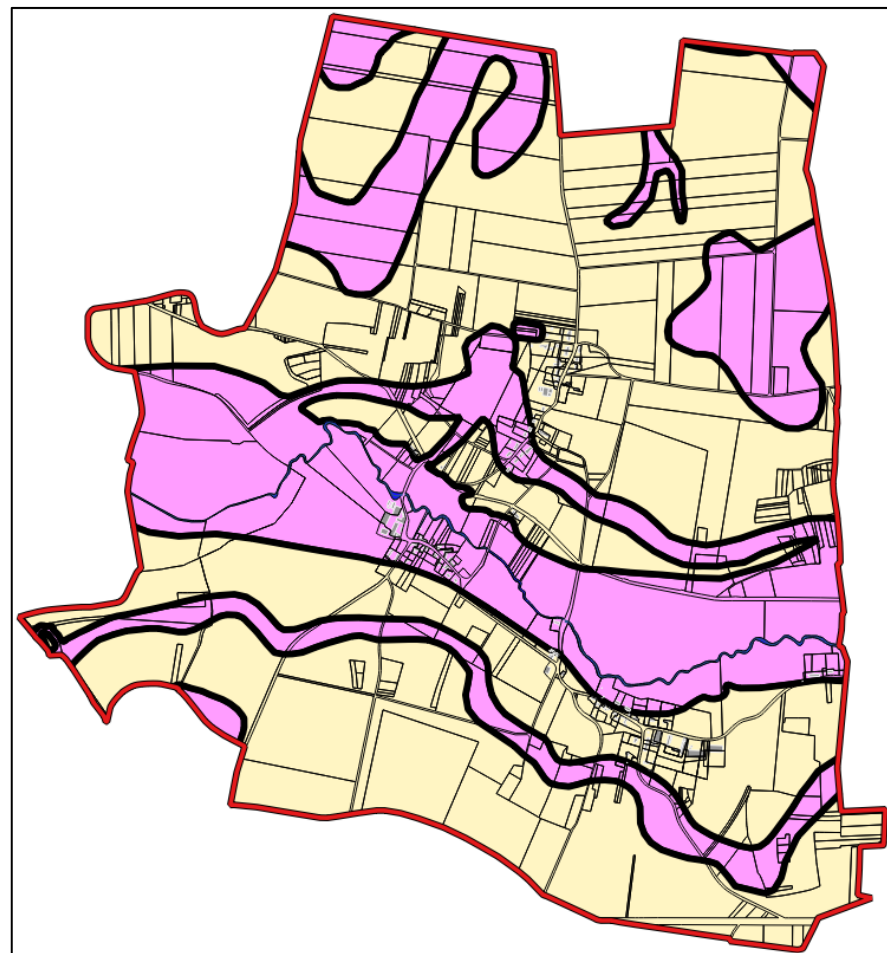
Le débit maximal journalier a été observé le 1^{er} juin 2016 (46.5m³/s) et le débit maximal instantané a été observé le 2 juin 2016 à 13h40 (49.9m³/s) lors de l'épisode d'inondation national. La hauteur maximale observée a été de 1.34m.



ZONES HUMIDES

Plusieurs petits fossés entraînent des secteurs humides sur la plaine agricole. Ils devront être identifiés et protégés dans le règlement du PLU. Deux types de zones humides sont repérés au sein du PLU :

- Zone humide de type 1 (en rose sur la carte ci-jointe) : repérage des zones humides de type A de la région et des zones humides à enjeux du SAGE des Deux Morin. Inconstructibilité totale en dehors des zones urbaines et obligation de réaliser une étude spécifique dans les zones urbaines ou à urbaniser pour toute réalisation de projet.
- Zone humide de type 2 (en jaune sur la carte ci-jointe) : repérage des zones humides de type B de la région. Obligation de réaliser une étude spécifique pour tout projet. Les études pour les zones y ont été réalisées et n'ont déterminé aucune trace de zone humide.



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 2010-2015 (celui de la période 2016-2021 a été révoqué) est de conduire à un progrès de la qualité des eaux de 20% en 2015 et 100% en 2027. Pour rappel, le SDAGE 2016-2021 a été révoqué par jugements des 19 et 26 décembre 2018 au tribunal administratif de Paris.



LES MARES

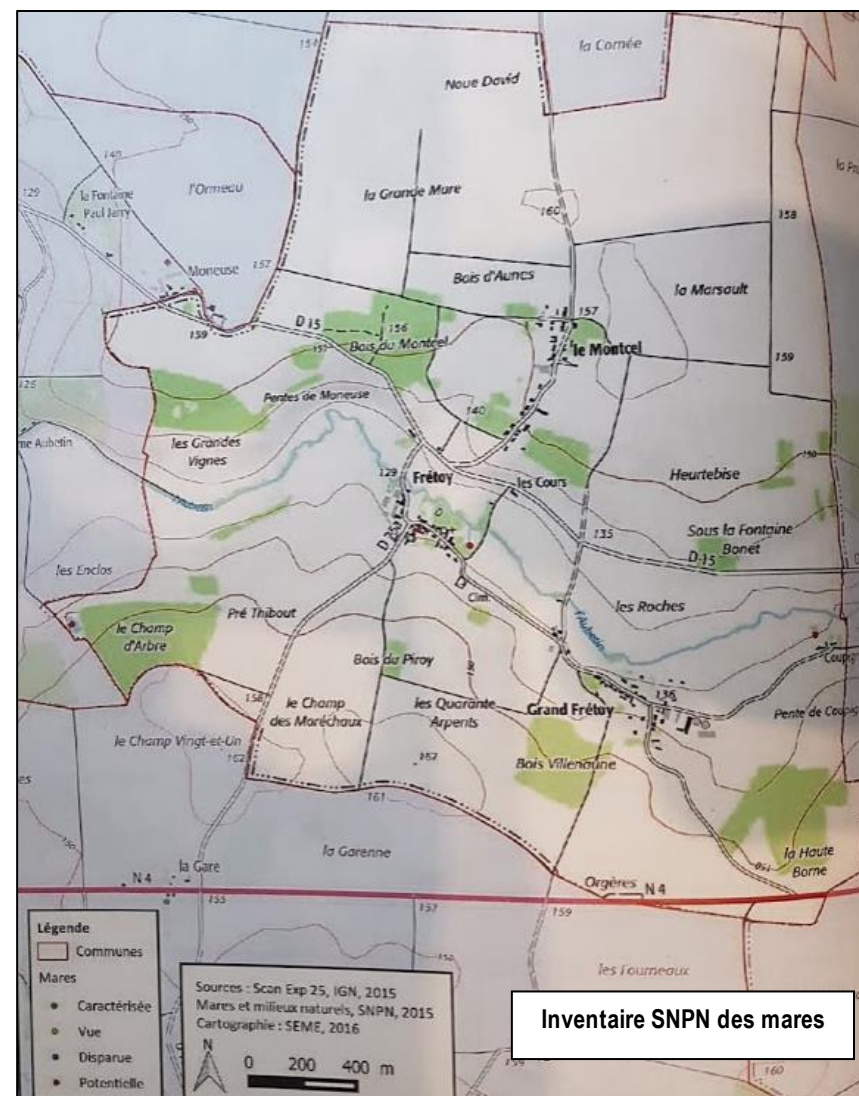
Quelques mares sont également présentes sur la commune, constituant des habitats intéressants pour la faune et la flore (cf. cartographie ci-jointe).

SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES DEUX MORIN

La commune entre dans l'aire du Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau des 2 Morin dont le règlement et le plan d'aménagement et de gestion des eaux ont été approuvés par arrêté inter-préfectoral du 21 octobre 2016.

Voici les grands objectifs que le PLU communal devra respecter :

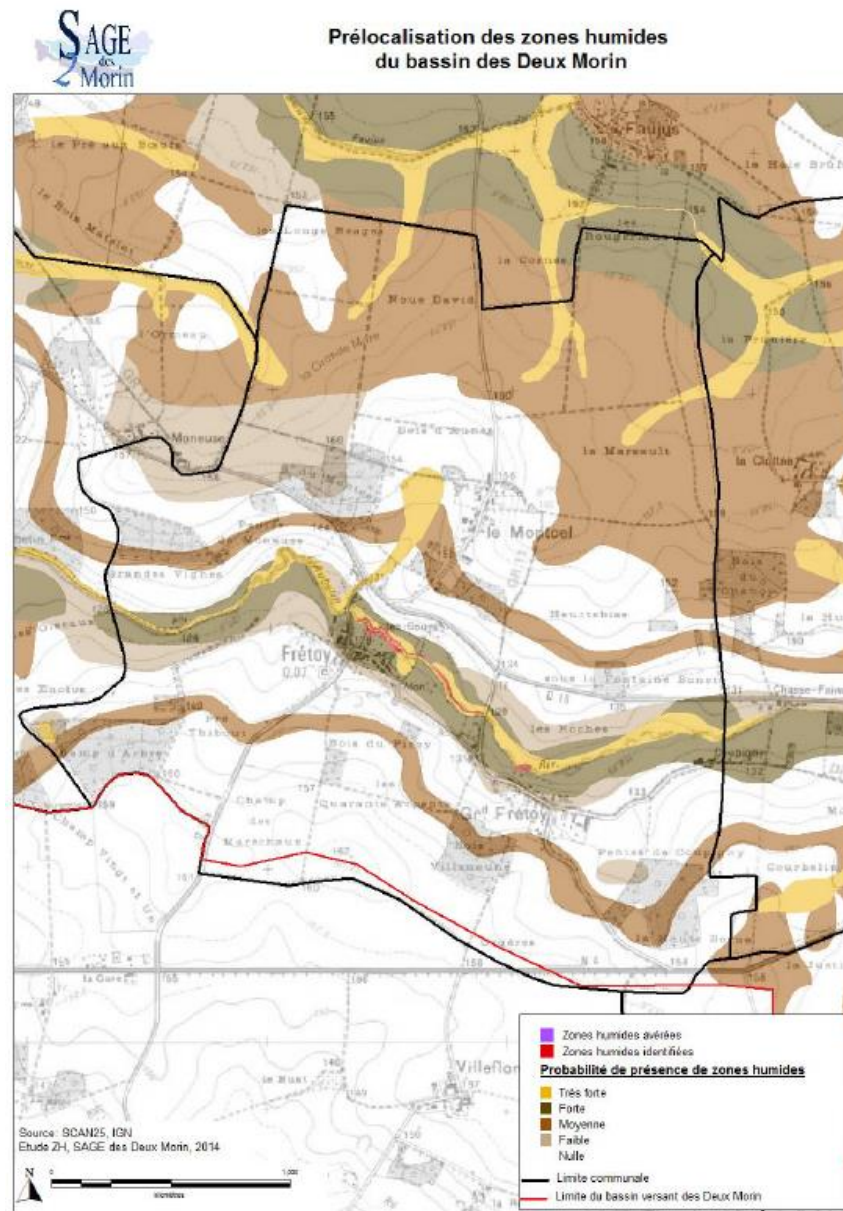
- ❑ Zones humides : réaliser des inventaires de terrain lors de l'urbanisation de secteur humide à enjeux et prioritaires ou les rendre inconstructibles.
- ❑ Zones d'expansion des crues : préserver et restaurer les zones d'expansion des crues et réduire la vulnérabilité des biens et des personnes.
- ❑ Espèces exotiques envahissantes : lutter contre les espèces envahissantes.
- ❑ Berges et ripisylves : préservation par l'inconstructibilité de 6m de part et d'autre des berges et de la ripisylve des cours d'eau.
- ❑ Trame Verte et Bleue : identification des composantes de la Trame Verte et Bleue.
- ❑ Espaces de mobilité des cours d'eau : le PLU ne doit pas conduire à des dégradations du fonctionnement hydromorphologique et écologique des espaces de mobilité des cours d'eau (lit majeur, lit mineur, bande de 6m de part et d'autre des cours d'eau).



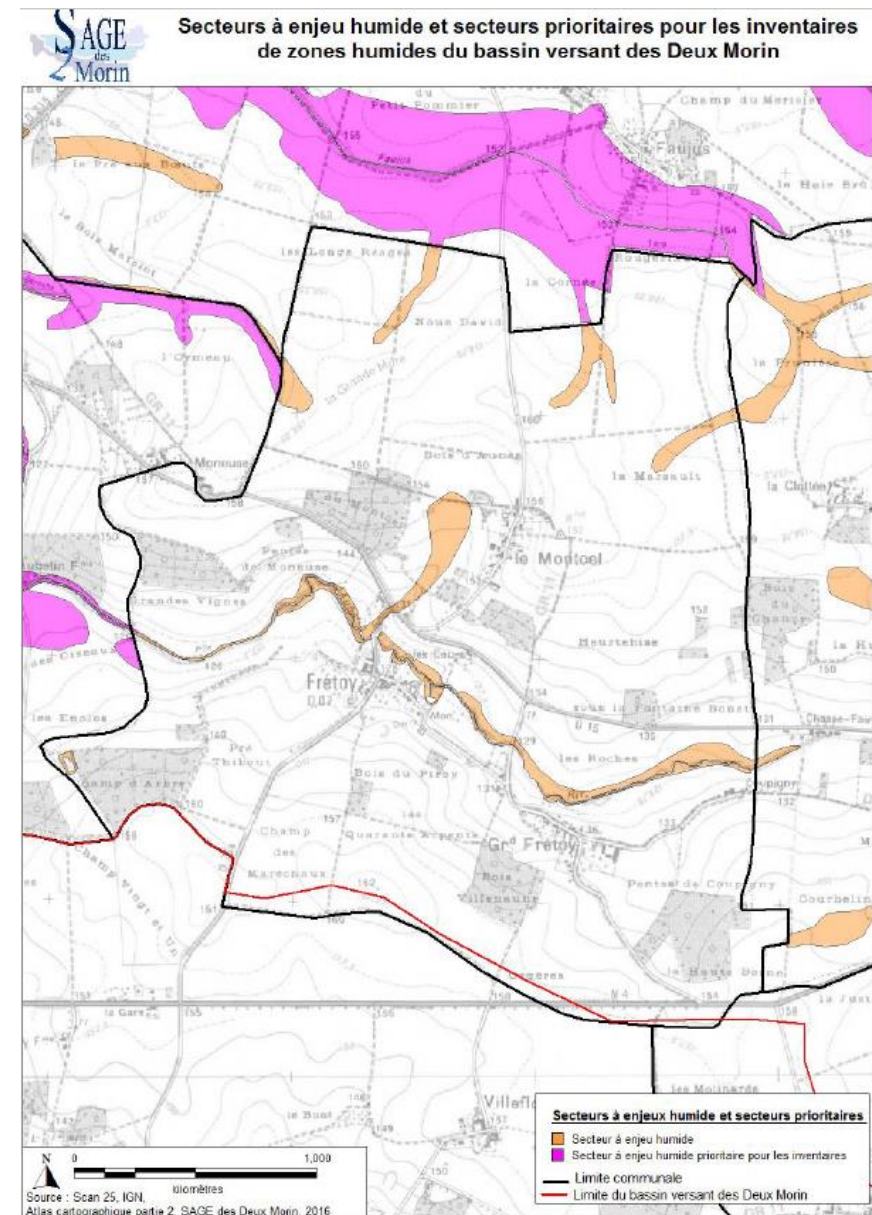
- Ruissellement et érosion : les secteurs vulnérables non urbanisés et les zones naturelles de rétentions des eaux telles que les zones d'expansion de crue, les zones humides et les rives de berges, doivent être classés en zone inconstructible

N ou A selon l'affectation des sols. Les dispositifs de rétention des eaux pluviales à la parcelle sont à privilégier et les éléments de paysage assurant un rôle de frein sont à préserver (haies, arbres, bosquets).

- ☐ Pollution : prendre en compte les zones de forte vulnérabilité des nappes vis-à-vis des pollutions de surface. Cet élément est à prendre en compte en interdisant les nouvelles constructions ou installations susceptibles d'engendrer un risque de pollution de la nappe aquifère.
- ☐ Ressource en eau : prendre en compte les périmètres d'utilité publique des captages d'eau potable. La commune est concernée par le captage de Dagny.



Carte 5: Prélocalisation des zones humides sur la commune de Frétoy



Carte 6: Localisation des zones humides à enjeux et prioritaires sur la commune de Frétoy

L'ASSAINISSEMENT

L'assainissement est de type non collectif dans la commune.

La compétence SPANC (contrôle et réhabilitation) relève de la compétence de la communauté de communes du Provenois.

Un zonage d'assainissement des eaux usées et pluviales existe sur la commune depuis le 01/06/2005 précisant ce type d'assainissement non collectif.

L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable est gérée par le Syndicat de l'Eau de l'Est Seine-et-Marnais (S2E77) créé le 1^{er} janvier 2019 par la fusion entre le SNE77 et Syndicat Transpreauvinois.

L'eau potable est d'origine souterraine provenant d'un puits situé sur la commune, captant la nappe des calcaires de Champigny et du Lutétien. Cette nappe est en tension quantitative structurelle et a été classée en zone de répartition des eaux depuis le 12 octobre 2009 (arrêté préfectoral n°2009/DDEA/SEPR/497). La DUP date du 20 décembre 1971.

Des solutions alternatives devront être étudiées pour l'alimentation en eau des nouvelles zones à urbaniser, notamment via des interconnexions. La commune est intégrée au maillage du Provenois concernant l'eau potable.

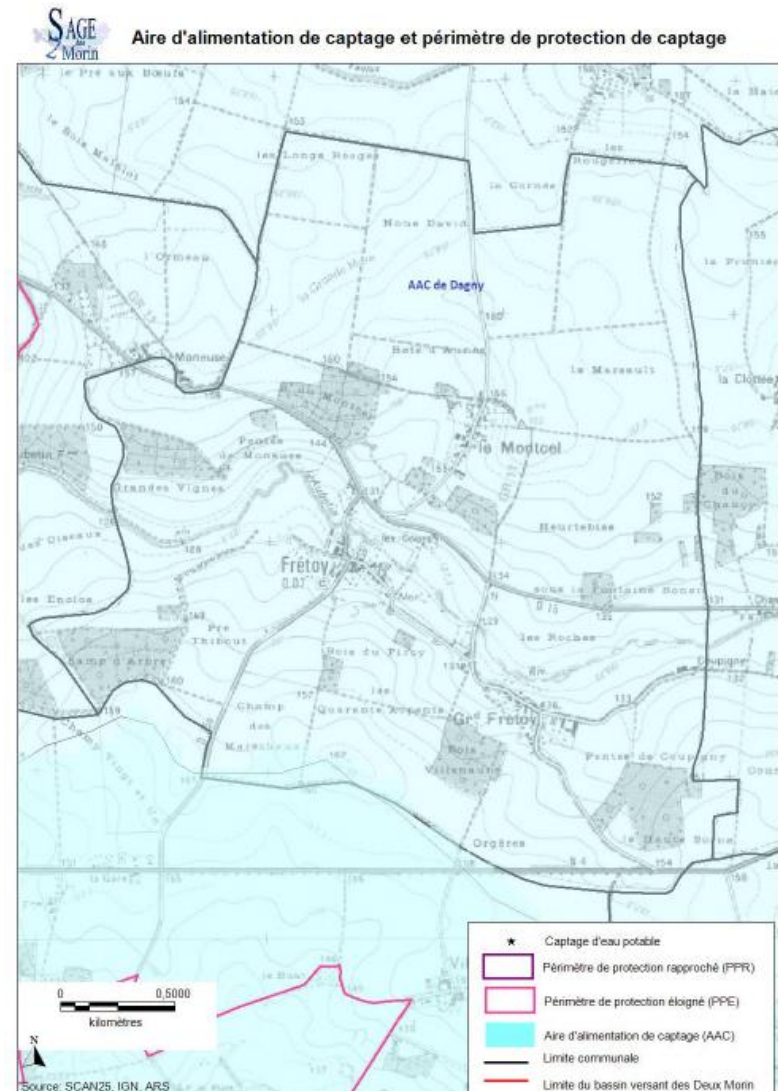
Le captage possède ses périmètres de protection.

Par ailleurs, la commune est concernée par le périmètre du captage de Dagny dit prioritaire :

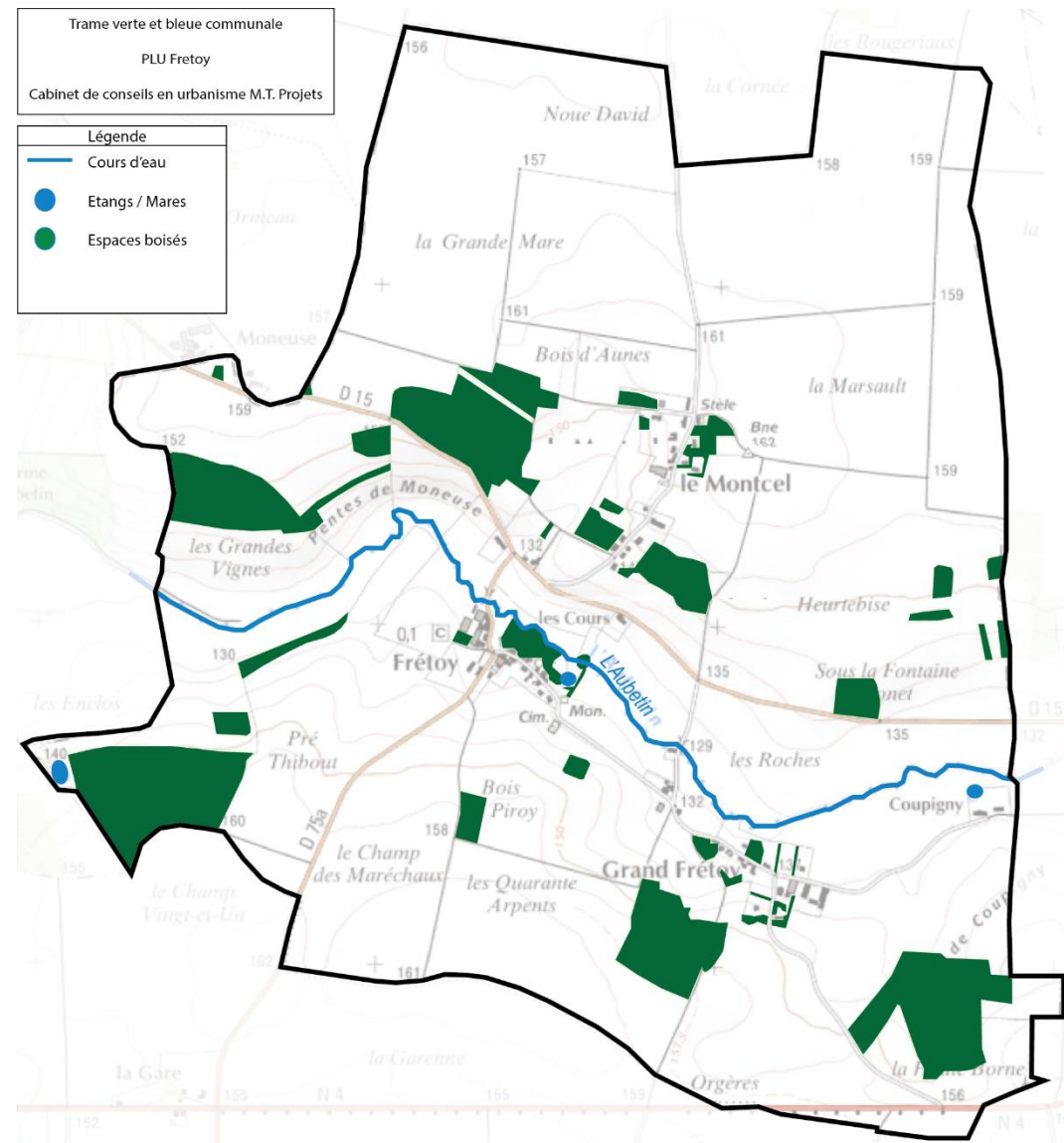
- ☐ Analyse de la qualité des eaux brutes utilisées pour l'eau potable.
- ☐ Population desservie par le captage.
- ☐ Caractère stratégique de la ressource prélevée vis-à-vis des enjeux locaux et du plan départemental de l'eau.

Le périmètre du captage est indiqué sur la carte ci-contre.

Elle est également concernée par les périmètres de protection de captage Dagny 2 (BSS n°02214X0021/F1) dont la déclaration d'utilité publique est en cours d'instruction.



Carte 2 : Aire d'alimentation de captage et périmètre de protection de captage sur la commune de Frétoy



1.1.11. ANALYSE DES GRANDS ENSEMBLES PAYSAGERS

LES GRANDS ENSEMBLES PAYSAGERS

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

TRAME PAYSAGERE

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 de bosquets intéressant dans le cadre d'une Trame Verte et Bleue locale.

Les espaces urbanisés occupent une petite part du territoire communal mais sont répartis en trois entités principales : Petit Frétoy, Le Montcel et le Grand Frétoy.

VERGERS ET BOISEMENTS INSERES 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.

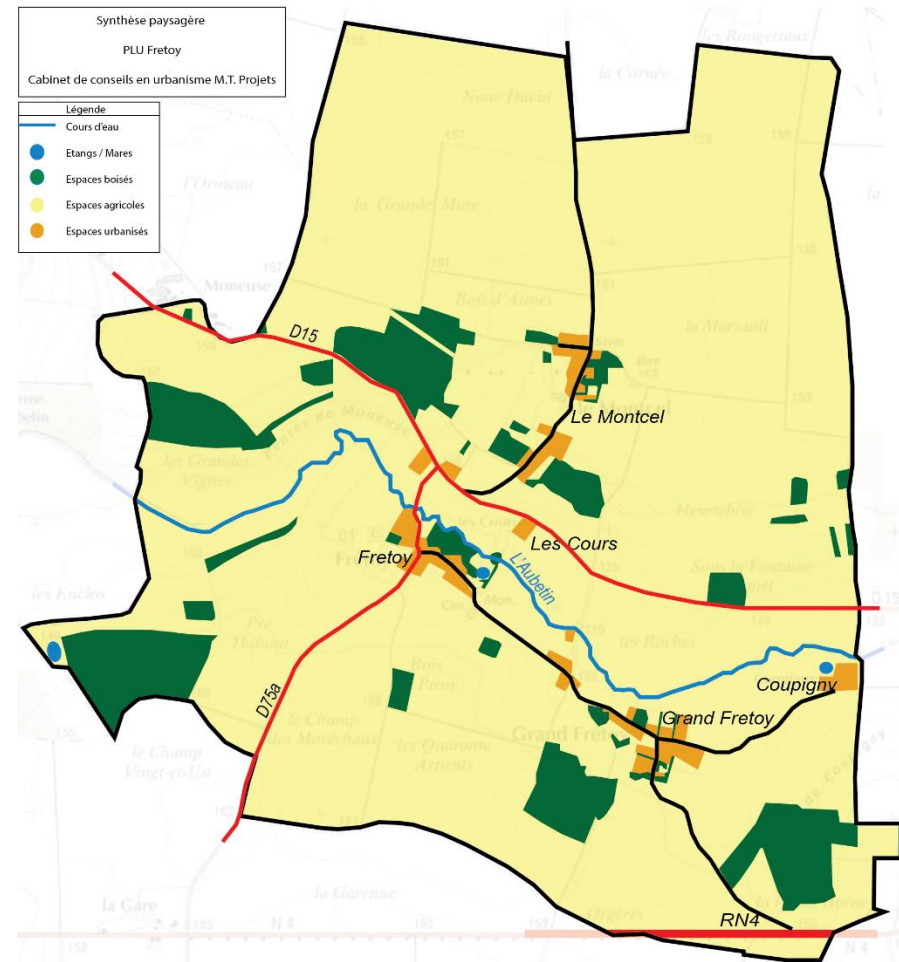
INSERTION PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

L'insertion paysagère des constructions est assurée par un boisement relativement important qu'il convient de maintenir dans les futures zones constructibles. Ainsi, les aménagements paysagers qui peuvent être réalisés en complément des constructions permettent de limiter les impacts visuels.

LES CONES 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.



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.

Les rues du Moutier (Petit Frétoy), rue de l'Épine Blanche (Montcel) et la rue de la Fontaine (Grand Frétoy) sont les rues historiques de la commune.

La grande majorité des extensions du bâti s'est fait le long de ces axes et aucun épaississement du tissu urbain n'est recensé.

Le bâti est en majorité ancien au Petit Frétoy et en majorité récent au Montcel.

L'empreinte agricole est importante au Petit Frétoy et au Grand Frétoy avec des vastes emprises de bâti agricole.

Les principaux équipements sont au Petit Frétoy (mairie, salle communale, aire de jeux pour enfants, église).



1.1.12. ANALYSE DU BATI ANCIEN

Frétoy 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 9m.

HARMONIE PAYSAGERE

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, soit en muret et fer forgé pour les constructions du 19^e.



1.1.13. ANALYSE DU BATI RECENT

Les extensions pavillonnaires ont généralement été réalisées sous forme d'opérations diffuses.

IMPLANTATION

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

Il peut en effet avoisiner les 10m.

FAÇADES

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

La contigüité 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 PAYSAGERE

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.



1.1.14. LES BATIMENTS AGRICOLES

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



1.1.15. PATRIMOINE ET IDENTITE

LE PATRIMOINE

Frétoy viendrait du latin Fretum signifiant « endroit resserré, détroit » ; la commune étant située en fond de vallée.

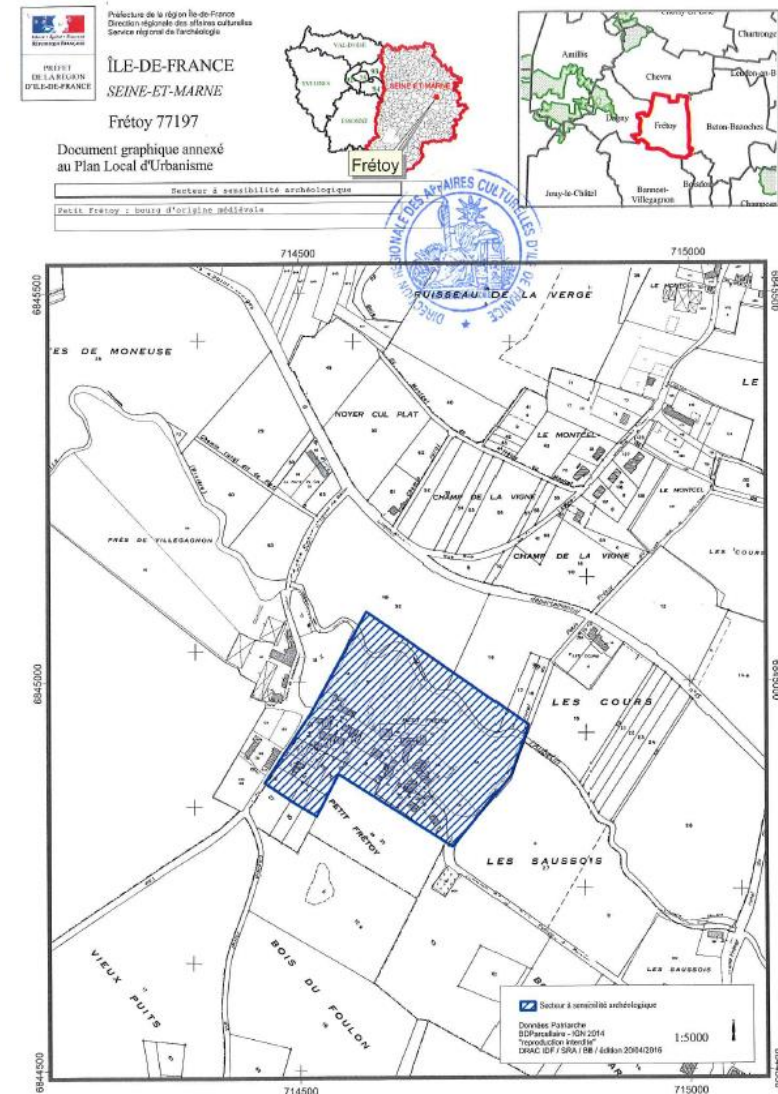
Le bourg étant d'origine médiévale, la commune est concernée par un périmètre archéologique.

Certains éléments de l'église sont protégés au titre des Monuments historiques dont :

- Groupe sculpté : Ce petit monument se compose d'un arc à contre-courbe, polylobé, surmonté d'une galerie ajourée, et placé entre deux pilastres. Sur le fleuron de la contrecourbe s'élève la croix à laquelle est attaché le Christ, la Vierge est à sa gauche et saint Jean à sa droite (classé au titre objet du 29/12/1906)
- Dalle funéraire de Robert Rose de Frétoy, mort en 1330 et de Colette de Voulton, sa femme. Les effigies des défunts sont gravées (classées au titre objet du 29/12/1906).

D'autres éléments vernaculaires complètent la liste des éléments remarquables du patrimoine bâti (lavoir au Petit Frétoy, fontaine entre le Petit Frétoy et le Grand Frétoy, forge près de l'église, la fontaine au Grand Frétoy et le monument aux morts. Etants tous situés sur le domaine public, leur préservation réglementaire n'est pas nécessaire au sein du PLU.

Ci-dessous, l'entrée de la mairie dans le style typique briard (avant rénovation).



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

ENVIRONNEMENT ET ZONES NATURELLES

- ☐ Relief très peu marqué malgré un fond de vallée.
- ☐ Climat océanique dégradé avec nuance continentale.
- ☐ Une géologie de limons et d'argiles.
- ☐ Potentiel géothermique à vérifier au cas par cas.
- ☐ Aucune zone naturelle protégée sur le territoire mais présence d'une ZNIEFF de type 2 et de zones humides.
- ☐ Présence de mares et de fossés.
- ☐ L'assainissement est non collectif.

CADRE DE VIE

- ☐ Cadre de vie agréable au cœur d'une plaine agricole.
- ☐ Occupation d'une petite part du territoire par le bâti.
- ☐ Commune divisée en 3 entités : Petit Frétoy, Grand Frétoy, Le Montcel.

PAYSAGE

- ☐ Développement principal du bourg en forme linéaire avec peu d'évolution.
- ☐ Maintien de poumons verts.
- ☐ Insertion paysagère des constructions à maintenir.
- ☐ Nombreux axes de vues paysagères.

PATRIMOINE

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

1.2 ANALYSE DEMOGRAPHIQUE

1.2.1. L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

La commune de Frétoy possède une population de 166 habitants (données INSEE 2019). L'étude démographique montre une évolution continuellement positive depuis 1968. La plus forte hausse se situe entre 1999 et 2008 (+40 habitants).

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2019
Population	65	73	97	109	113	153	161	166
Densité moyenne (hab/km ²)	10,1	11,4	15,1	17,0	17,6	23,8	25,0	25,8

Evolution de la population depuis 1968 (données INSEE 2019)

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 depuis 1975 avec un pic de croissance annuelle moyenne entre 1975 et 1982 et entre 1999 et 2008.

Ce rythme est nettement moins élevé entre 2013 et 2019 (0,5% de croissance annuelle moyenne).

Depuis 2008 c'est le solde naturel qui tend à favoriser l'augmentation de la population. Le solde migratoire a même été en dessous de 0 pour la première fois depuis que les données INSEE sont disponibles lors de la période 2008-2013 avec -0,3%.

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2019
Variation annuelle moyenne de la population en %	1,7	4,1	1,5	0,4	3,4	1,0	0,5
due au solde naturel en %	-1,0	0,2	0,6	0,4	1,3	1,3	0,4
due au solde apparent des entrées sorties en %	2,7	4,0	0,9	0,0	2,1	-0,3	0,1
Taux de natalité (‰)	2,1	5,2	9,8	7,0	18,0	15,4	10,2
Taux de mortalité (‰)	12,6	3,4	3,7	3,0	5,1	2,6	6,1

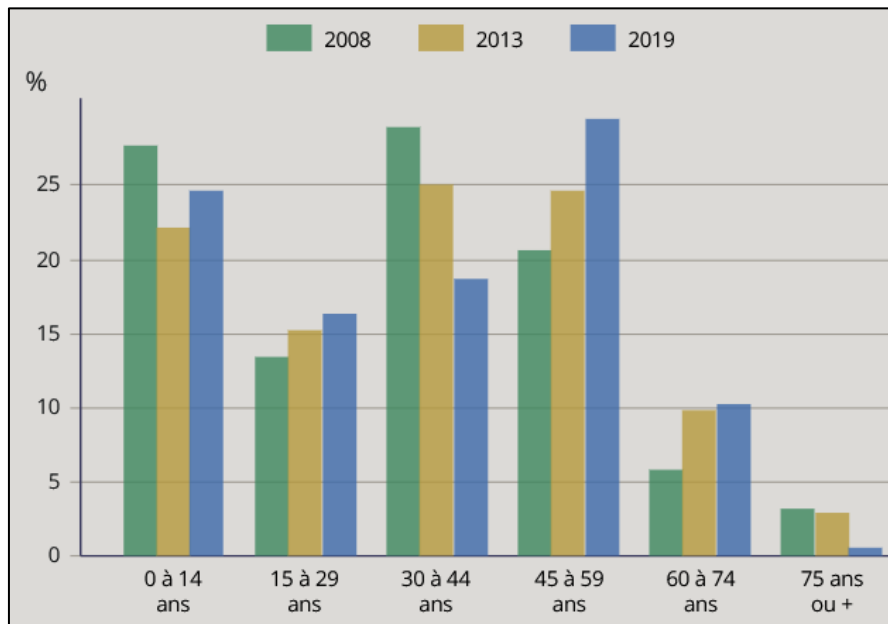
Evolution de la population depuis 1968 (données INSEE 2019)

1.2.3. LA STRUCTURE PAR AGE

L'analyse de la structure des tranches d'âge affiche une tendance nette sur l'augmentation du nombre des 0-29 ans comme en témoignait le solde naturel du précédent graphique depuis 1999.

Les 0-14 ans approchent les 25% de la population et confirment l'attractivité de la commune pour des ménages avec enfants.

Un vieillissement de la population paraît pourtant inexorable au regard de l'augmentation importante depuis 2013 de la tranche des 45-59. Ainsi, la tranche suivante des 60-74 ans risque d'être alimentée de manière significative ces prochaines années. A noter la faible part des 30-44 ans ce qui ne devrait pas permettre d'inverser le vieillissement attendu avec des naissances suffisantes.



Structure par tranche d'âge de la population (données INSEE 2019)

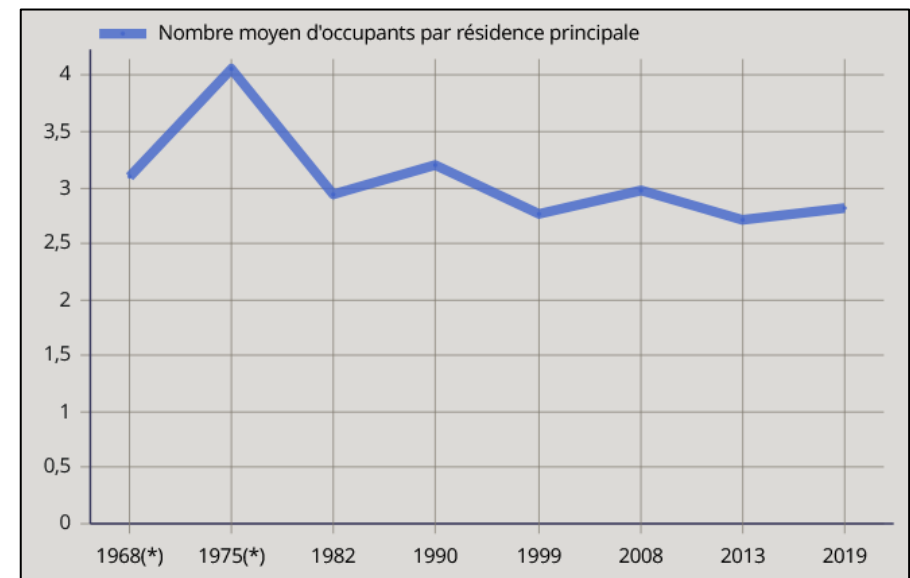
1.2.4. LES MENAGES

La commune de Frétoy se caractérise par une augmentation légère de la taille des ménages alors que la tendance est généralement à la baisse dans une grande majorité des communes que ce soit au niveau départemental comme au niveau national.

Le pic observé en 1975 doit être relativisé du fait du biais statistique que peut connaître une commune avec seulement 18 résidences principales à cette époque !

Le desserrement des ménages est réel depuis cette période même s'il connaît des soubresauts mais là encore c'est plus à mettre au crédit d'un biais statistique que d'un mouvement de fond. En effet, en dessous de 100 individus dans une étude statistique, un mouvement même léger d'un de ces individus peut avoir des conséquences importantes sur l'analyse finale alors que ce même individu avec le même comportement est noyé dans la masse dans une population de 1000 individus.

Néanmoins, inexorablement, la taille moyenne des ménages baisse sur un temps long et la baisse de la natalité attendue conjuguée à un vieillissement de la population n'amène pas à envisager un maintien au-dessus de 2,5 personnes par ménage d'ici 2040 contre 2,81 en 2019 notamment du fait du faible nombre de ménage (59 en 2019 d'après l'INSEE).



Evolution de la taille des ménages depuis 1968 (données INSEE 2019)

1.3 ANALYSE DE L'HABITAT

1.3.1. LE PARC DE LOGEMENT

Frétoy se situe dans le bassin d'habitat de Provins.

Le nombre de résidences principales est en constante évolution depuis 1975 pour atteindre 59 unités en 2019 (83,8 % du parc). Dans le même temps, une baisse importante des logements secondaires s'est opérée surtout depuis 1999 pour atteindre 8 unités en 2019 (10,8 % du parc).

Par ailleurs, le nombre de logements vacants est très variable sur la même période, il a même atteint 0 en 2013 ! En 2019, il a retrouvé une situation plus structurelle avec 4 unités pour 5,4 % du parc total.

Ces différents éléments amènent à penser que quelques réhabilitations ont vu le jour ces dernières années avec la baisse du nombre de logement secondaire. Par ailleurs, la vacance n'est pas un problème sur la commune et ne saurait être un levier important dans le projet communal.

	2008	%	2013	%	2019	%
Ensemble	65	100,0	73	100,0	70	100,0
Résidences principales	51	78,6	59	80,9	59	83,8
Résidences secondaires et logements occasionnels	11	16,1	14	19,1	8	10,8
Logements vacants	4	5,4	0	0,0	4	5,4
Maisons	65	100,0	72	98,7	68	97,3
Appartements	0	0,0	0	0,0	2	2,7

Evolution du parc de logement et du type de logement entre 2008 et 2019 (données INSEE 2019)

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2019
Ensemble	37	37	53	55	59	65	73	70
Résidences principales	21	18	33	34	41	51	59	59
Résidences secondaires et logements occasionnels	15	16	16	16	16	11	14	8
Logements vacants	1	3	4	5	2	4	0	4

Evolution du parc de logement depuis 1968 (données INSEE 2019)

1.3.2. LE TYPE DE LOGEMENTS

LE TYPE D'OCCUPATION

A Frétoy, 94,9 % des habitants sont propriétaires de leur maison contre 90% en 2010. La part des propriétaires est donc en diminution.

La place des locataires est à la baisse entre les deux derniers recensements (8 en 2013 contre 3 en 2019).

Le profil type d'un habitant sur Frétoy est un propriétaire d'une maison individuelle. Cela induit l'hypothèse d'une consommation moyenne importante d'espace par logement et par habitant du fait de la prédominance de la maison individuelle.

LE NOMBRE DE PIÈCES PAR RESIDENCES PRINCIPALES

Le nombre moyen de pièces par logement augmente entre 2013 et 2019. 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 (ou peuvent) profiter d'une surface habitable plus importante.

	2008	%	2013	%	2019	%
Ensemble	51	100,0	59	100,0	59	100,0
1 pièce	0	0,0	0	0,0	0	0,0
2 pièces	2	3,8	4	6,3	2	3,4
3 pièces	3	5,8	4	6,3	2	3,4
4 pièces	10	19,2	11	19,0	10	16,9
5 pièces ou plus	37	71,2	40	68,3	45	76,3

Nombre de pièce par logement (données INSEE 2019)

1.3.3. LA DATE D'EMMENAGEMENT

En 2019, 72,8 % des ménages avaient emménagé dans la commune depuis plus de 5 ans (dont 50,8 % depuis plus de 10 ans). Cette situation démontre une certaine stabilité de la population en lien avec le profil type des occupants.

1.3.4. L'EQUIPEMENT NUMERIQUE

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

La commune est à moins de 25 minutes de l'agglomération provinoise et dispose d'un cadre de vie calme et arboré.

Le renouvellement de la 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 s'oriente sur des logements plus petits pour les personnes âgées et les jeunes ménages.

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

1.3.6. LA CONSTRUCTION

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 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 neuve ces quinze dernières années dans la commune établies à partir des déclarations de commencement de chantier (*source communale*).

Les constructions récentes sont peu nombreuses et la situation du document d'urbanisme actuel n'y est pas étrangère. Les rares dents creuses encore disponibles en zone urbaine enregistrent une rétention foncière importante à l'échelle du document.

	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 (m²)	Surface de plancher des habitations (m²)	Constructions individuelles, groupées, collectives ?	Nombre d'annexes	Surface totale des annexes (m²)	Nombre de constructions réalisées	Surface totale des terrains (m²)	Surface de plancher des activités (m²)	Destination des bâtiments
TOTAL	13	0	1137		0	0	0	0	0	
MOYENNE	1,3	0	87		0,00					
2015	0	0	0							
2014	0	0	0							
2017	0	0	0							
2012	0	0	0							
2011	2		235							
2010	4		68							
2009	1		65							
2008	0	0	0							
2007	2		229							
2006	4		540							

1.4 ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

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 Provinois avec une part importante des 25-54 ans.

L'EVOLUTION DU CHOMAGE

La commune de Frétoy a vu son taux de chômage diminuer entre 2013 et 2019 pour atteindre 5,3 % (données INSEE 2019).

Les chiffres présentés sont à nuancer du fait du petit nombre d'actifs présents dans la commune : les pourcentages peuvent évoluer très fortement avec quelques personnes.

	2008	2013	2019
Ensemble	103	117	113
Actifs en %	78,8	79,0	82,3
Actifs ayant un emploi en %	75,0	72,6	77,0
Chômeurs en %	3,8	6,5	5,3
Inactifs en %	21,2	21,0	17,7
Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	9,6	8,9	9,7
Retraités ou préretraités en %	5,8	8,1	2,7
Autres inactifs en %	5,8	4,0	5,3

LA SITUATION DES EMPLOIS DANS LA COMMUNE

20 emplois se trouvent dans la commune en 2019.

Le taux d'emploi de 74,4 % est toutefois dans la moyenne des communes de l'intercommunalité.

L'indicateur de concentration d'emploi est en revanche faible bien que caractéristique d'une commune rurale, impliquant le fait que les habitants doivent se déplacer pour aller à leur travail (23,3 % de ratio emploi dans la commune / actifs dans la commune).

Sur les 20 emplois présents dans la zone, 12 sont occupés par des habitants de Frétoy.

	2008	2013	2019
Nombre d'emplois dans la zone	16	17	20
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	77	85	87
Indicateur de concentration d'emploi	20,6	20,3	23,3
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	73,2	73,7	74,4

1.4.2. LES ACTIVITES DU TERRITOIRE

LA REPARTITION DES ACTIVITES

Aucune catégorie d'activité ne domine réellement au sein de la commune. Il convient de constater qu'aucune devanture commerciale n'existe sur le territoire bien que 3 structures soient présentes sur les 11 au total. A noter qu'en 2021, 100 % des 3 structures créées ont été des entreprises individuelles.

	Nombre	%
Ensemble	11	100,0
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	3	27,3
Construction	1	9,1
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	3	27,3
Information et communication	1	9,1
Activités financières et d'assurance	0	0,0
Activités immobilières	1	9,1
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	2	18,2
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	0	0,0
Autres activités de services	0	0,0

Nombre d'unités légales par secteur d'activité au 31/12/2019 hors agriculture (données INSEE)

1.4.3. LES FLUX : LE LIEU DE TRAVAIL DES ACTIFS ET EQUIPEMENT DES MENAGES

L'activité des actifs de Frétoy se situe essentiellement en dehors de la commune. En effet, 87,4 % des actifs ont leur activité dans une commune différente.

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

Ces flux indiquent également la place de la voiture dans le village, notamment en ce qui concerne le stationnement. En effet, 83,9 % des actifs utilisent la voiture (ou un camion ou une camionnette) pour se rendre sur leur lieu de travail. En conséquence, 94,9 % des ménages disposent d'au moins un emplacement réservé au stationnement et 96,6 % ont au moins 1 voiture.

	2008	%	2013	%	2019	%
Ensemble	77	100	85	100	87	100
Travaillent :						
dans la commune de résidence	12	15,4	13	15,6	11	12,6
dans une commune autre que la commune de résidence	65	84,6	72	84,4	76	87,4

Lieu de travail des actifs de 15 ans de la commune (données INSEE 2019)

1.4.5. ANALYSE DES EQUIPEMENTS ET DES COMMERCES

LES EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS ET DE SERVICES PUBLICS

Frétoy 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 20 à 25 minutes, la majorité des services publics et services administratifs sont accessibles.

LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES

La commune de Frétoy possède un pôle scolaire en regroupement pédagogique avec Bezalles. Cette situation est un atout pour la commune.

64 élèves sont regroupés entre la maternelle et la primaire.

Frétoy bénéficie également de la proximité relative d'université pour les études supérieures.

Établissements scolaires			
	Adresse	Distance (km)	Temps (min)
École maternelle	Regroupement scolaire		
École primaire	Regroupement scolaire		
Collège	Provins / Villiers Saint Georges	25 / 20	25 / 20
Lycée général et technique	Provins / Coulommiers	25 / 18	25 / 23
Université	Melun / Paris / Fontainebleau	55 / 78 / 66	47 / 73 / 65

Services administratifs			
	Adresse	Distance (km)	Temps (min)
Mairie	Commune		
Communauté de Communes	Provins	25	25
Préfecture	Melun	55	47
Sous-préfecture	Provins	25	25
Caserne des Pompiers	Jouy-le-Châtel	9	9
Chambre d'agriculture	Le Mée sur Seine	57	51
Chambre de Commerce et d'Industrie	Melun	55	47
Chambre des Métiers et de l'Artisanat	Montereau Fault Yonne	55	54
Police	Jouy-le-Châtel	9	9
Poste	Jouy-le-Châtel	9	9
Sécurité Sociale : Caisse Primaire d'Assurance Maladie	Provins	25	25
Tribunal d'Instance	Melun	55	47
Trésor Public	Provins	25	25

LES EQUIPEMENTS DE LA PETITE ENFANCE

La commune ne possède pas d'accueil périscolaire mais 2 assistantes maternelles sont présentes dans la commune.

Par ailleurs, il n'existe pas de crèches dans des communes proches de Frétoy. Les plus proches sont situées à 23 minutes minimum (Coulommiers).

LES EQUIPEMENTS 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.

LES EQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS

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

LES EQUIPEMENTS POUR PERSONNES AGEES

L'accueil des personnes âgées est assuré dans les principales communes proches de Frétoy (Chenoise étant la plus proche, mais il existe des structures à Villiers Saint Georges, Provins et Coulommiers).

	Adresse	Distance (km)	Temps (min)
Périscolaire	Bannost, géré par syndicat	4	5
Assistants maternelles	Commune		
Crèche	Provins / Coulommiers	25 / 18	25 / 23

Équipements culturels			
		Distance (km)	Temps (min)
Salle communale	Commune		
Théâtre	Provins / Coulommiers	25 / 18	25 / 23
Cinéma	Provins / Coulommiers	25 / 18	25 / 23
Bibliothèque			

Équipements de loisirs			
		Distance (km)	Temps (min)
Terrain de loisirs	Commune		
Gymnase	Provins / Coulommiers	25 / 18	25 / 23
Piscine	Provins / Coulommiers	25 / 18	25 / 23
Salle de fitness / sport / remise en forme	Provins / Coulommiers	25 / 18	25 / 23

	Adresse	Distance (km)	Temps (min)
Maison de retraite	Chenoise	14	13
Résidence			

LES EQUIPEMENTS DE SANTE

Frétoy 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 plus de 10 minutes de la commune.
- Le centre hospitalier public le plus proche se situe à Provins.

Frétoy bénéficie d'une localisation correcte pour les services de soin.

	Adresse	Distance (km)	Temps (min)
Centre Hospitalier	Provins / Coulommiers	25/18	25/23
Maternité	Coulommiers/Provins	18/25	23/25
Pharmacie – Médecin - Dentiste	Beton-Bazoches	4	3
Centre Médico-social	Provins	25	25
Kinésithérapeute	Provins / Coulommiers / Chevru	25 / 18 / 4	25 / 23 / 5

LES COMMERCE DE PROXIMITE ET LES GRANDES SURFACES

Frétoy ne possède pas de boulangerie sur son territoire.

La principale zone commerciale se situe à Provins et à Coulommiers.

Commerces			
	Adresse	Distance (kms)	Temps (min)
Supermarché	Provins/Coulommiers	25/18	25/23
Hypermarché - Grandes surfaces	Provins / Coulommiers	25 / 18	25 / 23

LES EQUIPEMENTS DE GESTION DES DECHETS

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

On remarque que les communes d'attraction principale sont Provins, Coulommiers, Beton-Bazoches et Jouy-le-Châtel.

	Adresse	Distance (km)	Temps (min)
Déchetterie	Jouy-le-Châtel / Beton-Bazoches	9 / 4	9 / 3

1.5 ANALYSE DES SURFACES ET DU DEVELOPPEMENT AGRICOLE ET FORESTIER

La commune est située dans la Brie centrale, zone de transition entre la Brie Boisée et la Brie française. 2 exploitations sont recensées sur le territoire communal. Leurs représentants ont été interrogés par questionnaire dont les réponses sont reprises dans le tableau suivant.

Nom	Adresse	Situation	ICPE	SAU (ha)	Intéressé(e) par la vente en direct ?	Employés	Extension récente	Projet de bâtiments	Pérennité	Projet de changement de destination de bâtiments agricoles
Parisot Vincent	Grand Frétoy	En activité	Non	310	Non	Oui	1700m ²	1300m ²	Oui	Possible
Delos Pierre	Petit Frétoy	En activité	Non	181 + 90 vaches laitières		Non	Non	Possible	Oui	Non



Localisation des exploitations agricoles (données communales)

1.5.1. L'ACTIVITE 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.

De nombreux exploitants cultivent sur la commune mais 2 exploitants ayant leur siège sur le territoire communal ont été recensés (source : commune). La surface agricole utile est de 346 ha, principalement de type polyculture de grandes cultures.

La commune est concernée par un élevage de poussins et de vaches au Petit Frétoy.

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 activité agricole pérenne sur le territoire communal.

Si un exploitant est en fin d'exploitation, son activité est susceptible d'être reprise.

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.

Les exploitations sont de taille variable mais majoritairement de bonne taille. Les terres agricoles sont de bonne qualité.

Les espaces agricoles sont traversés par quelques boisements et par l'Aubetin. Les espaces bâtis viennent également rompre l'uniformité agricole.

Entre 2000 et 2010, on observe une diminution de la surface agricole utile (constante depuis la fin des années 1980). Une augmentation de la SAU comme dans les années 1990 peut se faire au détriment des espaces boisés dans la plaine agricole par exemple.

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. A ce titre, des aides du département pour l'implantation de couverts écologiques ou l'entretien des haies et bosquets peuvent être demandées.

1.5.2. CONSOMMATION DES TERRES AGRICOLES

Au regard du tableau présentant le rythme de construction depuis 2006 de l'analyse du parc de logement, de 2005 à 2015, environ 1 ha a été consommé pour la réalisation de pavillons individuels, essentiellement sur des terrains agricoles et/ou des terrains en friche dans l'espace urbain, principalement au Montcel.

1.5.3. LA FORET

Concernant le développement forestier, la commune ne semble pas avoir subi de coupes sauvages d'arbres.

	Ensemble des exploitations		
	1988	2000	2010
Exploitation agricole (nombre)	4	3	2
Superficie agricole utilisée (hectare)	380	369	346
Cheptel (unité gros bétail alimentation totale)	165	9	200

1.6.1. L'ACCESSIBILITE

La commune possède une accessibilité correcte, notamment du fait de la présence de la Nationale 4 qui traverse la commune et impose un recul de 75 m pour les constructions le long de cet axe.

La commune est située à 33 minutes de l'autoroute A4, via la RD231 (péage de Coutevroult)
Il faut noter que la Nationale 4 est aussi classée route à grande circulation.

La commune ne possède pas de gare. Les gares les plus proches sont celles de Coulommiers (23 minutes) et de Provins (25 minutes). D'autres gares sont utilisées, notamment la gare de Tournan en Brie (26 minutes).

L'aéroport de Roissy-Charles-de-Gaulle se situe à environ 1h15 de route de Frétoy.
L'aéroport d'Orly se situe à environ 1h de route de Frétoy.
La commune est à la fois proche et éloignée des aéroports principaux.

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

L'ACCESSIBILITE PIETONNE ET PAR LES VOIES DE DEPLACEMENTS DOUX

Les déplacements piétons se font directement sur la voie avec peu de trottoirs aménagés.

Des liaisons douces parcourent le territoire communal, permettant la pratique de randonnée. Ces liaisons empruntent pour la plupart des chemins agricoles et passent par l'ensemble des espaces bâtis de la commune, permettant de faire le tour de la commune sans discontinuités.

Le GR11 (4207m) passe également par la commune, permettant notamment de rejoindre Coulommiers ou Provins.



1.6.2. LA TRAME VIAIRE COMMUNALE

La commune est desservie par le réseau routier départemental et national. En effet, celle-ci est traversée par la route départementale 75A constituant le cardo (axe nord/sud). La RD 15 et la rue du Moutier constituent le Décumanus (axe est-ouest). Enfin une portion de la RN4 traverse le territoire sur quelques centaines de mètres générant une zone de bruit qui ne touche aucune construction. Le bâtiment agricole le plus proche est situé à 570 mètres du bord de la voie.

La trame viaire communale est très simple et ne propose pas de rues parallèles entre-elles. Frétoy s'est développé le long d'axes existants depuis de nombreuses décennies.

3 impasses sont à noter :

- Au Montcel (le sentier des Acacias et l'impasse des Tuileries).
- Au Grand Frétoy (Coupigny).

INVENTAIRE DES CAPACITES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES, DE VEHICULES HYBRIDES ET ELECTRIQUES ET DES VELOS

Le stationnement au cœur du Petit Frétoy peut être qualifié de satisfaisant depuis qu'un parking a été aménagé Rue du Moutier à proximité de l'espace de jeux.

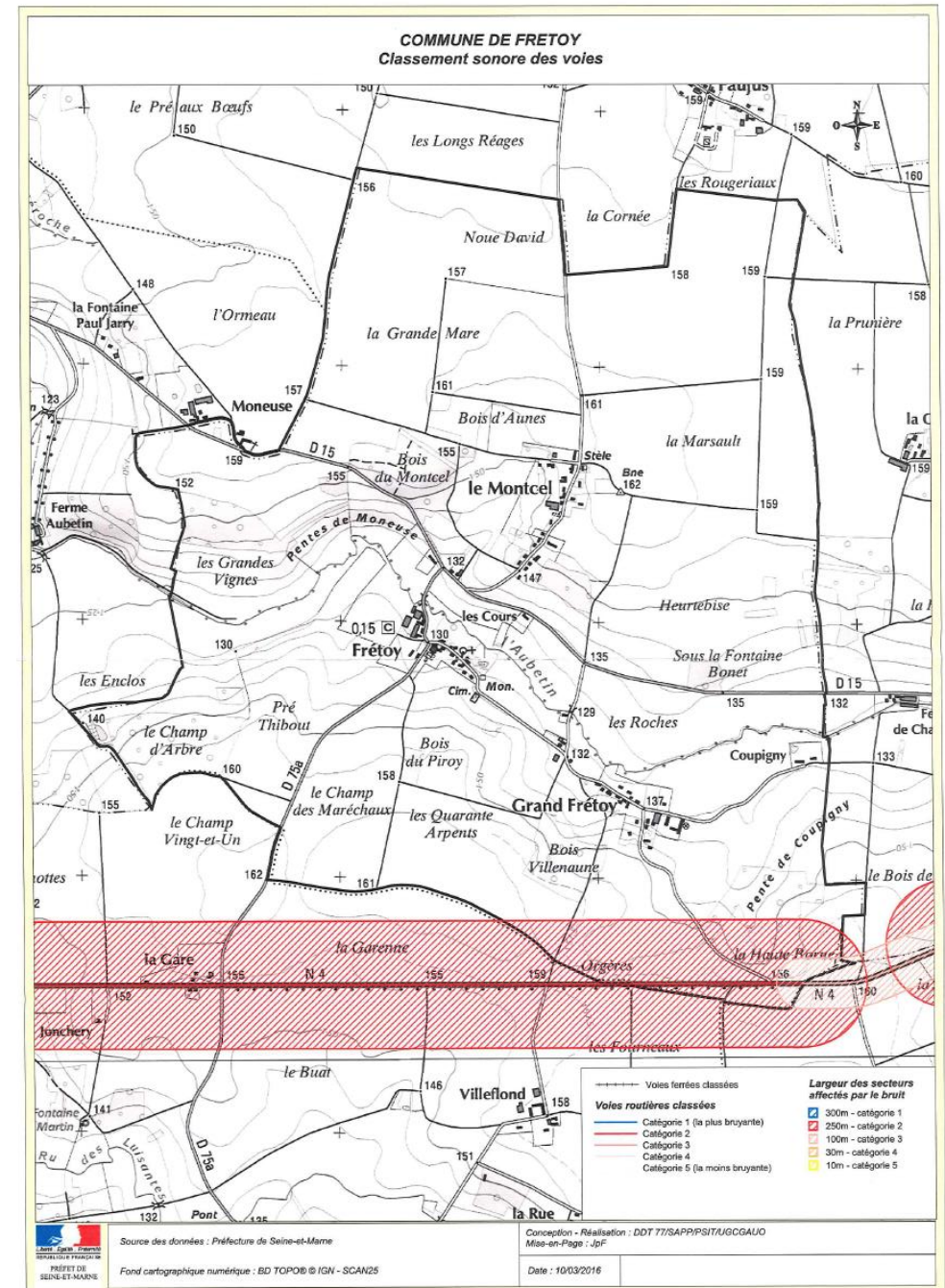
La plupart du temps, le stationnement est réalisé sur l'avant des constructions, sur l'espace laissé libre. Au Grand Frétoy et au Montcel, le stationnement sur le domaine public n'est pas optimisé ni marqué, provoquant un stationnement sauvage la plupart du temps.

Aucune borne de recharge pour véhicule hybride et électrique n'est implantée sur le territoire communal. Le stationnement des vélos n'est pas prévu aux abords des équipements.

LES TROTTOIRS, SENTES ET CHEMINS

Peu de trottoirs ont été aménagés dans la commune ou alors en état enherbé dans la majorité des cas.

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



1.7 LES RISQUES MAJEURS

Les risques dans la commune		
Type de risques	Présence dans la commune ?	Précisions
Cavités	Non concernée	
Mouvement de terrain	Non concernée	
Inondation	Débordement de l'Aubetin, remonté de nappe, ruissellement	Cf. Cartographie
Aléa argileux	Aléa fort partiel	Cf. Cartographie
Incendie	Nombre de poteaux et réserves	Cf. Cartographie
Sismicité	Zone de sismicité 1	
Technologiques	Non concernée	
Miniers	Non concernée	
Sites industriels pollués	Non concernée	
Sols pollués	Non concernée	
Sites SEVESO	Non concernée	
Transport de Matières Dangereuses	Route Nationale 4	Cf. Cartographie
Installation classée pour la protection de l'environnement industrielle	Non concernée	
Installation classée pour la protection de l'environnement agricole	Non concernée	
Arrêté portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle	Inondations et coulées de boue	Arrêté du 16/05/1983
	Inondations et coulées de boue	Arrêté du 22/02/1989
	Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	Arrêté du 29/12/1999
	Inondations et coulées de boue	Arrêté du 15 juin 2016

□ 1.7.1. Les risques naturels

ALEA RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES

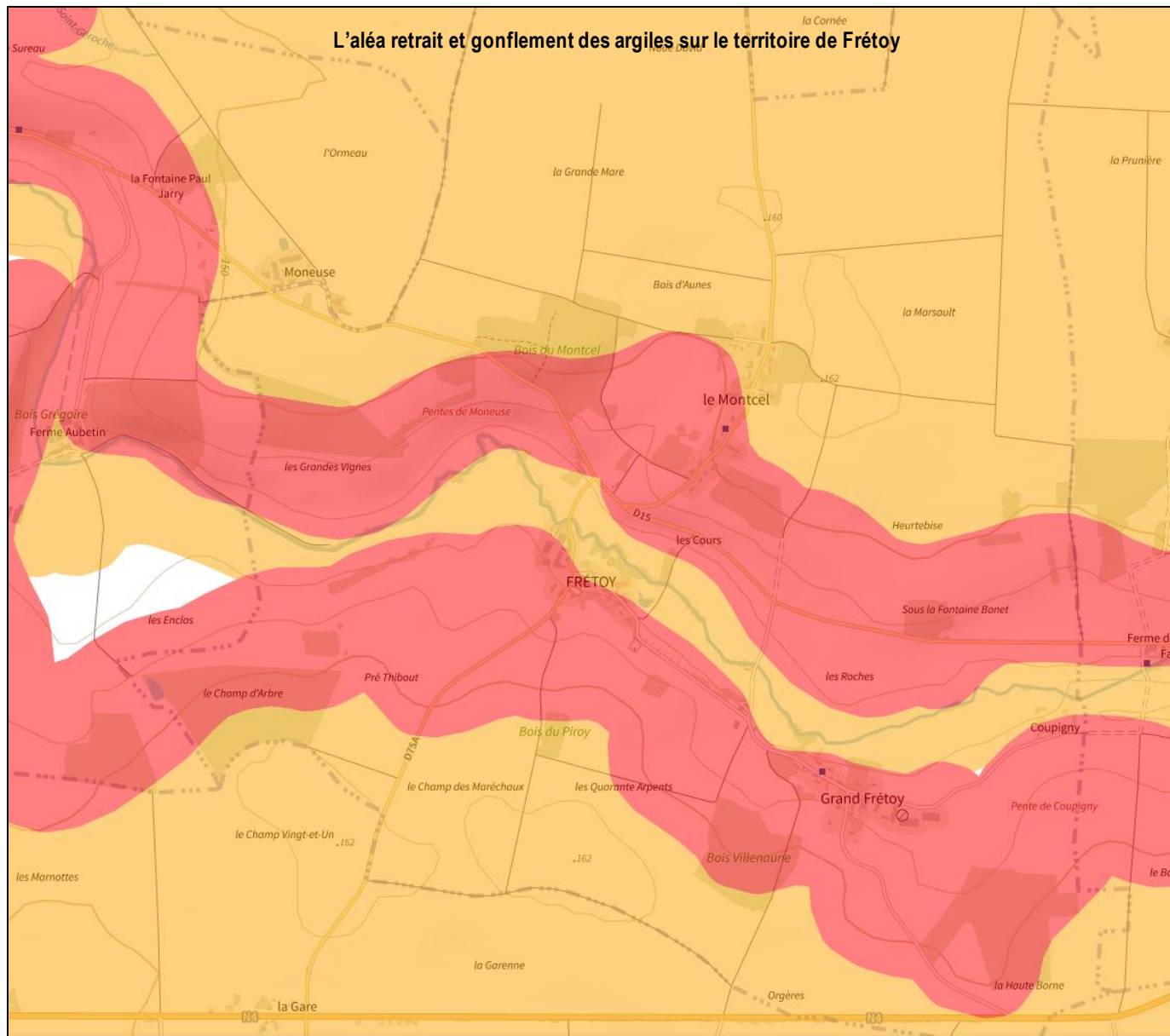
La commune est concernée par l'aléa retrait et gonflement des argiles. Les espaces bâtis sont situés sur un aléa moyen ou fort.

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 donnée.

En application de l'article 68 de la loi ELAN du 23 novembre 2018, le décret du conseil d'Etat n°2019-495 du 22 mai 2019 a créé une section du code de la construction et de l'habitation spécifiquement consacrée à la prévention des risques de mouvements de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. L'objectif de cette mesure législative est de réduire le nombre de sinistres liés à ce phénomène en imposant la réalisation d'études de sol préalablement à la construction dans les zones exposées au retrait-gonflement d'argile.

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



INONDATION ET REMONTEES DE NAPPE

La commune est concernée par le risque inondation.

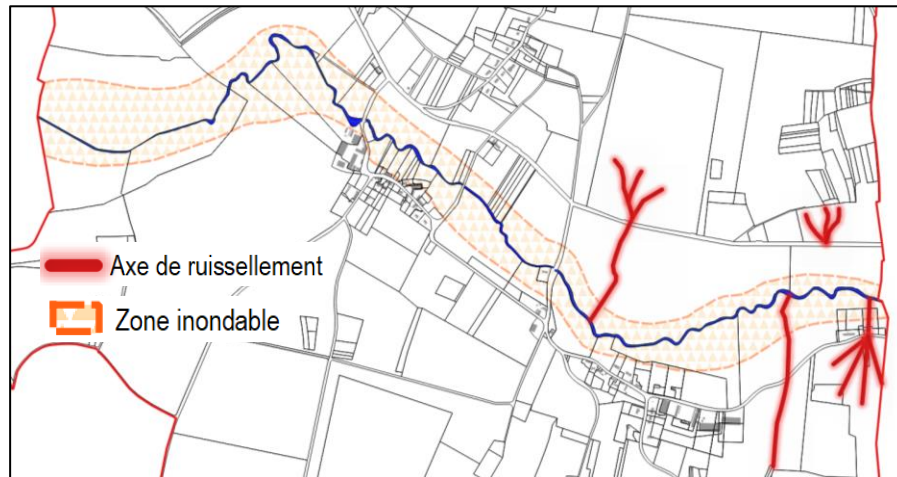
Des remontées de nappe peuvent surgir aux abords immédiats de la rivière ou dans les espaces boisés (cf. cartographie ci-jointe).

Le long de l'Aubetin, des inondations par débordement du cours d'eau ont été observées notamment en 2016. A ce titre, la commune fait partie du périmètre du PAPI complet de l'Yerres signé le 30/11/2018 pour un aléa inondation, par une crue à débordement lent de cours d'eau. Des maisons ont déjà été inondées et la commune a choisi de classer en zone inondable les terrains concernés avec de vastes restrictions quant à la possibilité de construire. Cette zone connue des élus sera matérialisée au niveau du règlement graphique (cf. cartographique ci-contre).

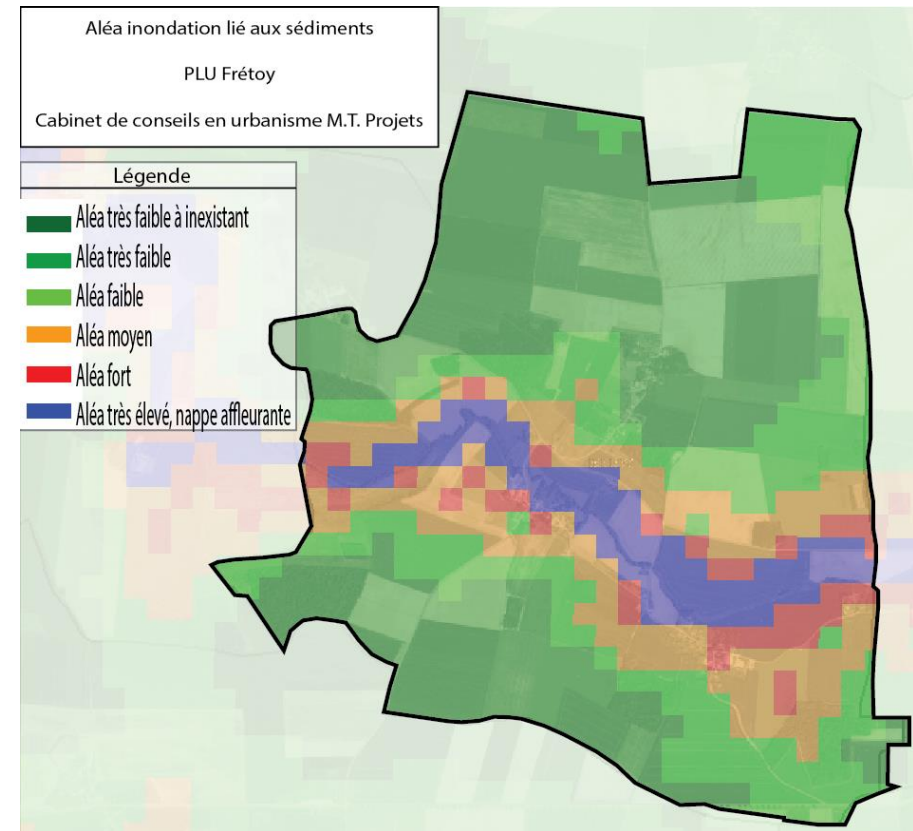
Un Programme d'Actions de Prévention des Inondations a été signé le 22 août 2013.

Enfin, un risque d'inondation par ruissellement est également présent sur le territoire, les secteurs seront également matérialisés au niveau du règlement graphique (cf. cartographique ci-contre).

La compétence GEMAPI est portée par le Syndicat Intercommunal du Bassin de l'Aubetin depuis la dernière fusion datant du 21/12/2017.



Risque inondation (débordement et par ruissellement) sur la commune de Frétoy



1.7.2. LES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET INCENDIE

SITES POLLUES ET MATIERES DANGEREUSES

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

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

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

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

LE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES

La Route Nationale 4 implique le transport de matières dangereuses. Les espaces bâtis ne sont pas traversés.

LE RISQUE D'INCENDIE

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

- ☐ 2 points d'eau
- ☐ 3 réserves à l'air libre

Les différentes fermes possèdent leur propre réserve artificielle.

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

N°	Type	Adresse	Coordonnées SDIS
1	PI 100mm	Rue du Moutier (face mairie)	AW65A4
2	PI 100mm	Rue de l'Epine Blanche – Le Montcel	AV66D1
0801	Réserve à l'air libre 120 m3	Rue du Moutier	AW65A4
0802	Réserve à l'air libre 120 m3	7 Rue de la Fontaine – Le Grand Frétoy	AW66D2
0803	Réserve à l'air libre 120 m3	Rue de l'Epine Blanche – Le Montcel	AV66D1

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

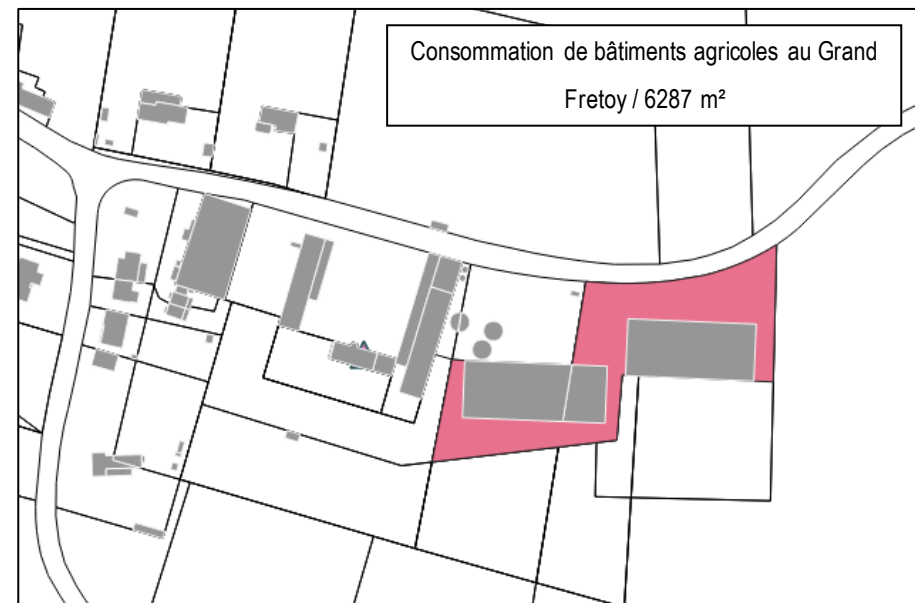
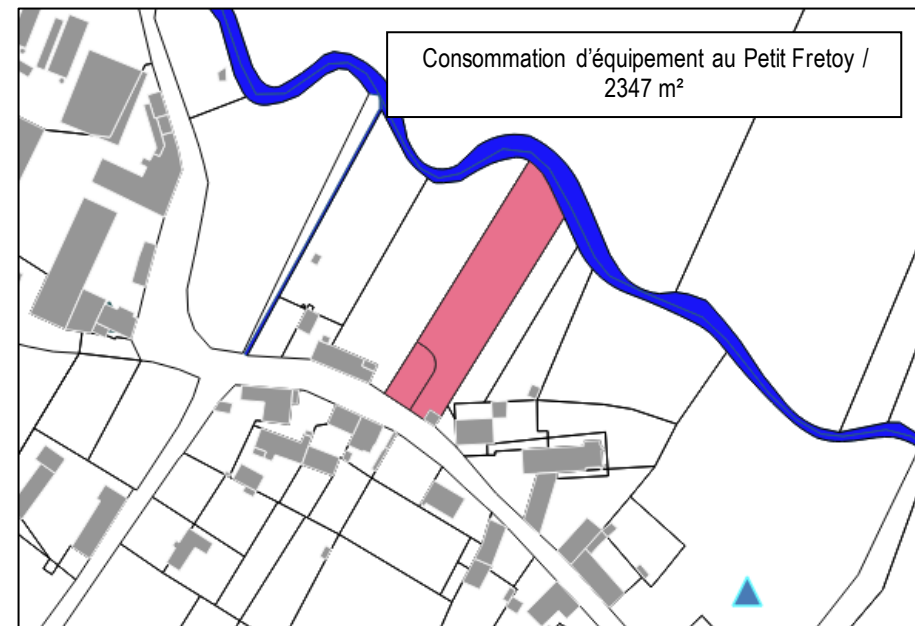
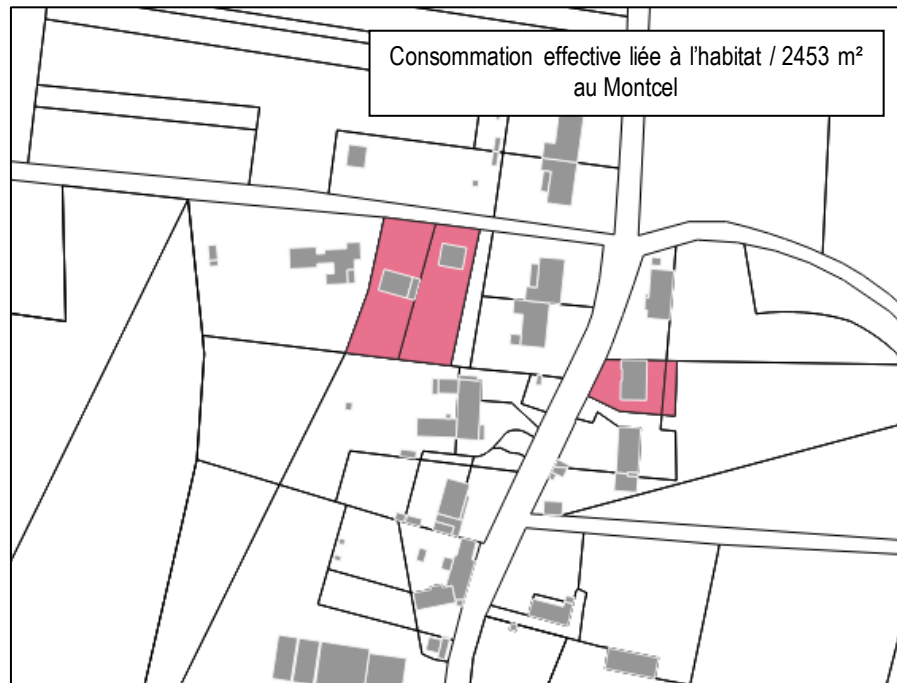
Entre 2010 et 2020, 3 constructions liées à l'habitat, 1 aménagement d'équipement collectif et 2 bâtiments agricoles ont été réalisés sur une surface d'environ 1h11 (données communales). L'ensemble de l'urbanisation s'est faite le long des axes existants, n'impliquant pas de lotissement avec opération d'ensemble.

Pour des soucis de cohérence et afin d'utiliser la même nomenclature, nous prendrons comme base de données de référence pour les besoins de l'étude la classification du Mode d'Occupation des Sols de l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Ile-de-France. Entre 2012 et 2021, le Mode d'Occupation des Sols de l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Ile-de-France indique une variation différente (sur un pas de temps différent également) de l'artificialisation de l'espace agricole, naturels et forestiers (-0h25). L'artificialisation des bâtiments agricoles et de certains espaces ouverts ne sont pas comptabilisés par exemple de la même manière.

Frétoy		Surfaces en hectares		
Type d'occupation du sol		2012	2017	2021
 Bois et forêts		57.49	57.49	57.49
 Milieux semi-naturels		2.3	2.3	2.3
 Espaces agricoles		571.47	571.22	571.22
 Eau		0.0	0.0	0.0
Total espaces naturels agricoles et forestiers		631.26	631.01	631.01
 Espace ouverts artificialisés		12.72	12.64	12.64
 Habitat individuel		10.2	10.54	10.54
 Habitat collectif		0.08	0.08	0.08
 Activités		0.32	0.32	0.32
 Équipements		0.34	0.34	0.34
 Transport		1.48	1.48	1.48
 Carrières, décharges et chantiers		0.0	0.0	0.0
Total espaces artificialisés		25.15	25.4	25.4
Total communal		656.41	656.41	656.41

Bilan de l'occupation du sol sur la commune depuis 2012 (données Institut Paris Région 2021)

La commune urbanise peu et son occupation du sol varie peu en conséquence même sur des temps plus longs. Voici les espaces récents construits ou aménagés sur ces 10 dernières années.



1.9 ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS

1.9.1. DISPOSITIONS FAVORISANT LA DENSIFICATION DES ESPACES BATIS

ESPACES URBAINS CONSIDERES COMME « DENTS CREUSES »

L'ensemble des dents creuses présentes au sein de l'espace urbain sont mobilisés dans les zones urbaines et devront permettre une certaine densification de l'espace déjà urbanisé. Elles représentent 6725 m² pour 5 espaces différents (cf. cartographies suivantes).

LE COEFFICIENT DE RETENTION FONCIERE DES ESPACES URBAINS RESIDUELS ET INTERSTITIELS

On observe un coefficient de rétention foncière assez important sur la commune. Néanmoins, par souci de limiter la consommation foncière sur le territoire, elles seront toutes mobilisées statistiquement à 100%.

LE CHANGEMENT DE DESTINATION DES FERMES EN LOGEMENT

La commune a étudié le potentiel de logements nouvellement qualifiés dans les anciens corps de ferme. Les possibilités et les projets des propriétaires étant marginaux, ce potentiel n'a pas été inclus dans les calculs de besoin en logement et le recensement des espaces urbains.

Toutefois, le règlement autorise ce changement de destination sous conditions afin d'éviter sur un temps long les bâtiments agricoles en friche et de permettre aux exploitants de requalifier d'anciens bâtiments ne répondant plus aux normes actuelles.

LES LOGEMENTS VACANTS

Le faible nombre de logement vacant ne permet pas une mobilisation effective. Le taux actuel est proche de 5% du parc total et baissera de manière mécanique à l'horizon 2040 à partir du moment où le nombre de résidence principal est amené à augmenter.

1.9.2. RECENSEMENT DES DENTS CREUSES

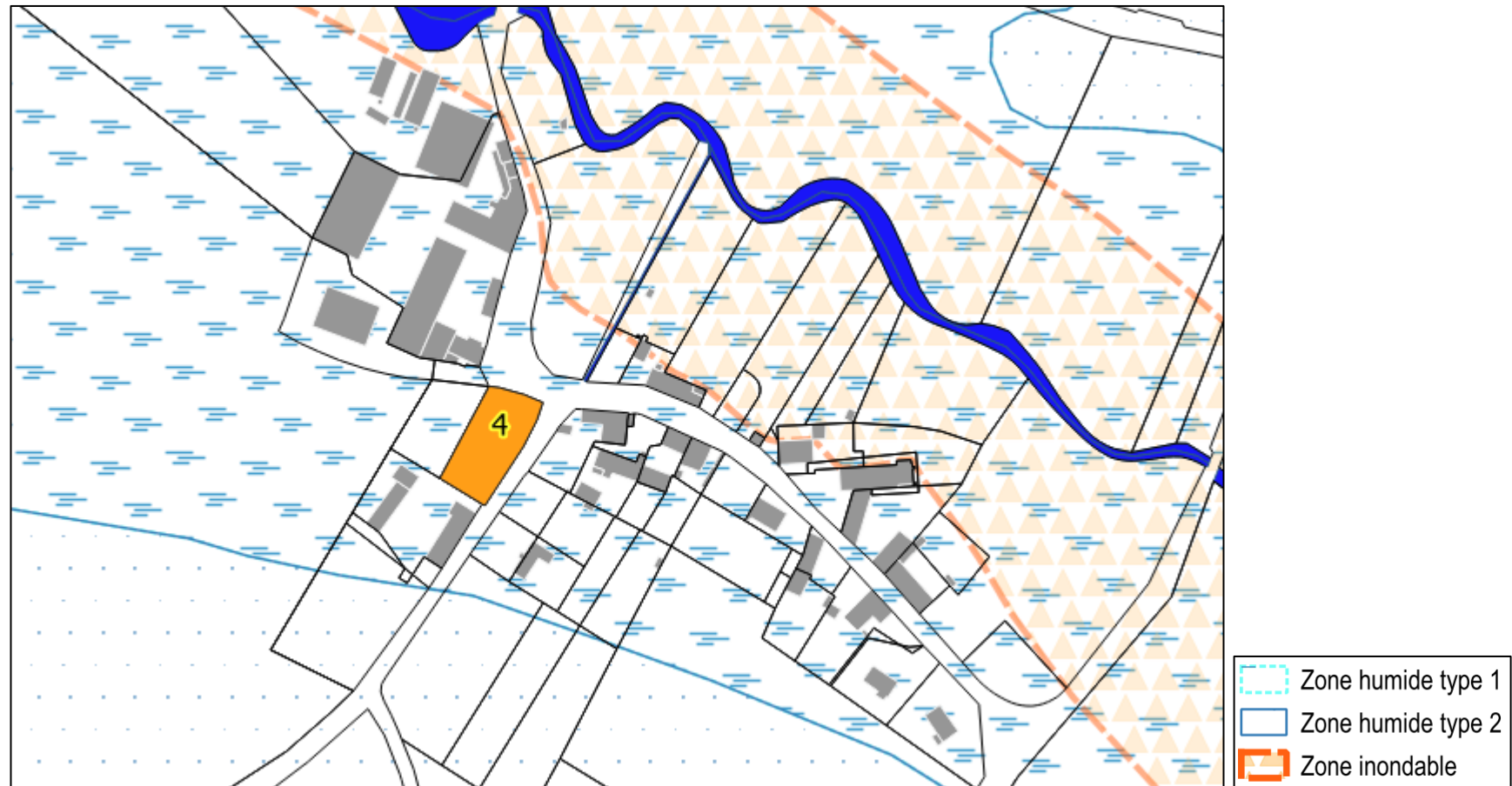
Dent creuse	Surface en m ²	Occupation des sols	Nombre de parcelle sur l'unité foncière
1	1176	Jardin arboré	2
2	2018	Jardin / espace herbacé	3
3	1213	Jardin / espace herbacé	1
4	1143	Jardin / espace herbacé	1
5	1175	Jardin arboré	1
TOTAL	6725	/	8

LOCALISATION DES DENTS CREUSES

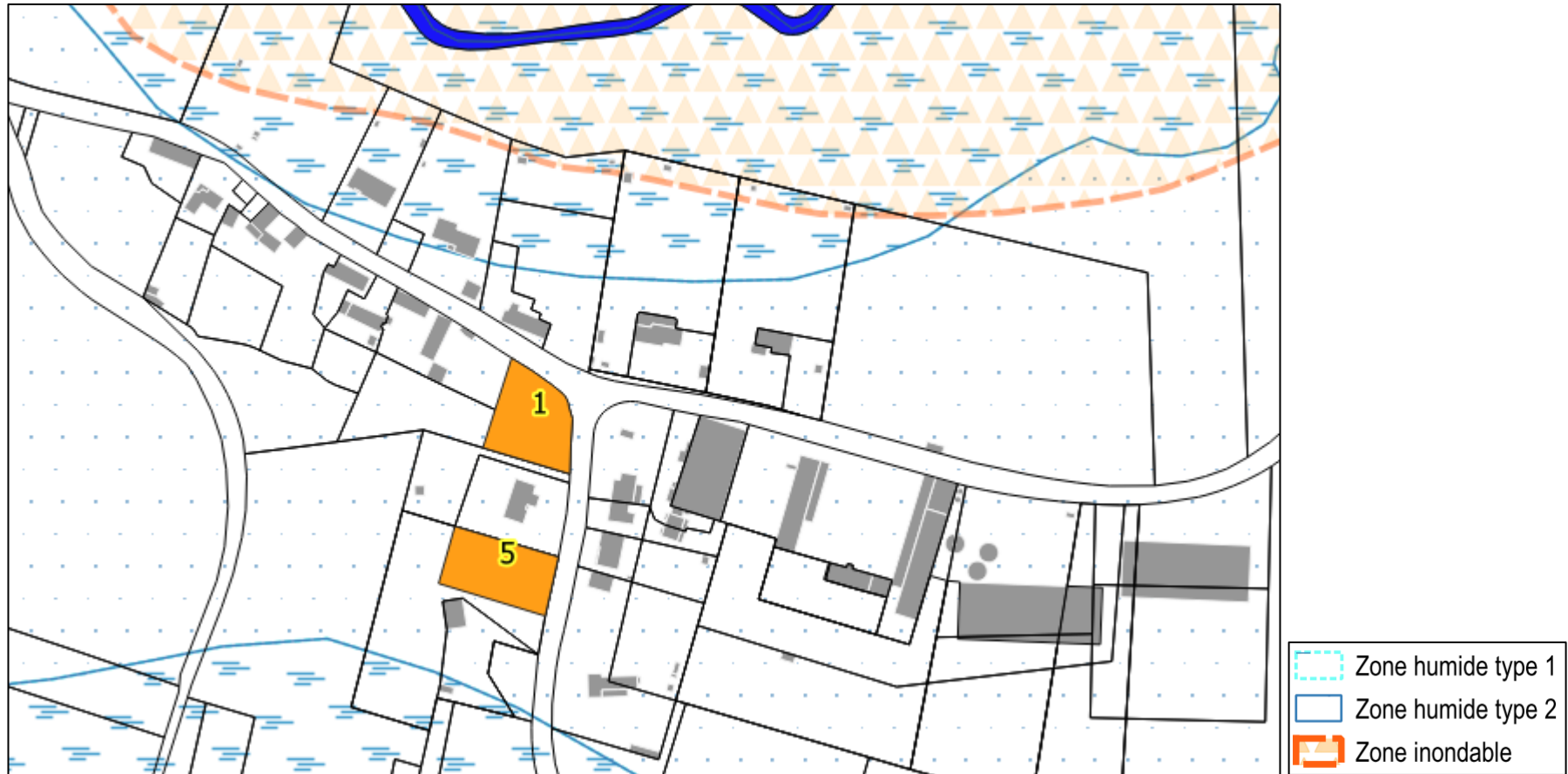
	Zone humide type 1
	Zone humide type 2
	Zone inondable

Présentation des dents creuses (en orange) Le Montcel





Présentation des dents creuses (en orange) Petit Fretoy



Présentation des dents creuses (en orange) Grand Fretoy

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

LE RENOUVELLEMENT DU PARC IMMOBILIER

Le besoin en renouvellement est jugé assez faible étant donné la situation des logements actuels. Il est très difficile d'avoir une vision claire sur cette notion de renouvellement d'autant que les récentes évolutions ne permettent pas de déceler une tendance sur le long terme. Aucun besoin n'est donc mis en avant.

LE DESSERREMENT DES MENAGES

Il s'agit de l'évolution de la structure familiale (séparation des ménages, décès, enfants quittant le domicile). Le desserrement des ménages attendu d'ici 2040 est assez important pour atteindre 2,5 personnes par ménage d'ici 2040 contre 2,81 en 2019. Ceci est principalement dû au vieillissement de la population à venir.

Ainsi, pour loger la totalité des habitants en 2019 avec un nombre moyen de personnes estimé à 2,5 en 2040, il serait nécessaire d'occuper 66 logements en résidence principale contre 59 en 2019 soit 7 de plus.

VARIATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS

La commune a un taux de logements vacants de 5,4% en 2019 pour 4 unités, ce qui est un taux permettant des situations du marché immobilier relativement tendu. La commune veillera néanmoins à maintenir ce nombre d'unité dans les prochaines années. Le taux quant à lui devrait approcher voire descendre en dessous des 5% du fait de l'augmentation attendue du nombre de logement en résidence principale (effet mécanique → baisse relative).

Desserrement des ménages à horizon 2040		
	Nombre prévisionnel de personnes par logements	Nombre de logements supplémentaires pour loger les ménages desserrés
Hypothèse retenue	2.5	7

PARTIE 2 : JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS

2.1 EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

2.1.1. JUSTIFICATIONS DES OBJECTIFS DE CONSOMMATION DE L'ESPACE

VARIATION DE LA SUPERFICIE URBANISEE

Les calculs sont basés sur le Mode d'Occupation des Sols de 2021.

La surface occupée par les projets communaux est prise à l'espace agricole en grande majorité, l'espace artificialisé passant de 25,15 ha en 2012 à 25,40 ha en 2021, représentant une augmentation de **+0,99 %** (+0,35 ha).

D'ici 2040, la variation devrait s'opérer avec une augmentation de l'artificialisation de +0,10 ha au détriment des espaces naturels agricoles et forestiers soit une augmentation de **+0,39 %**.

Type d'occupation du sol	2021	2040
Bois et Forêts	57,49	57,49
Milieux semi-naturels	2,30	2,30
Espaces agricoles	571,22	571,12
Eau	0,0	0,0
TOTA ENAF	631,01	630,91
Espaces ouverts artificialisés	12,64	11,80*
Habitat individuel	10,54	11,48**
Habitat collectif	0,08	0,08
Activités	0,32	0,32
Equipements	0,34	0,34

Transport	1,48	1,48
Carrières, décharges, chantiers	0,0	0,0
TOTA Espaces artificialisés	25,40	25,50
TOTAL COMMUNAL	656,41	656,41

*diminution en lien avec l'urbanisation en habitat individuel des 5 dents creuses et de 2 des 3 espaces liés aux extensions soit (0,6725 ha + 0,1614 ha =) - 0,8362 ha.

**augmentation en lien avec l'urbanisation des 5 dents creuses classées en 2021 en espaces ouverts artificialisés et des 3 extensions dont 2 également classées en espaces ouverts artificialisés soit (0,6725 ha + 0,2637 ha =) + 0,9362 ha.

Par rapport à la période précédente de référence, il est attendu pour les 20 prochaines années une artificialisation des ENAF de 1023 m² soit plus de 3 fois moins de surface sur une période 2 fois plus longue ! Sur une période identique, nous sommes proche d'une consommation 7 fois inférieure !

Cette situation assez remarquable découle de 2 positionnements primordiaux dans le choix des élus.

- 1- Anticiper le desserrement des ménages du fait d'un vieillissement attendu de la population en optant pour un taux de variation annuel de +0,2% ; un des plus faibles rencontré sur le territoire depuis 60 ans.
- 2- Parier sur une mobilisation totale des dents creuses en ne mettant en avant aucune rétention foncière dans le projet de PLU sur les 20 prochaines années.

A noter que la volonté de ne pas mettre en avant de rétention foncière dans les dents creuses ne permet pas malgré tout de ne pas consommer d'ENAF ; le nombre de dent creuse n'étant pas très important et en deçà en équivalence du nombre de logement nécessaire pour répondre aux besoins exprimés sur le territoire (10 logements nécessaires, voir par ailleurs).

2.1.2. JUSTIFICATIONS DU PADD

1. TERRITOIRE ET IDENTITE COMMUNALE

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

Le territoire de Frétoy offre un paysage de vallon avec l'Aubetin en fond de vallée. Les plaines agricoles au nord et au sud du territoire ne permettent pas d'avoir des vues lointaines sur le grand paysage. Par exemple, la RN4 n'est pas visible depuis le Petit Frétoy.

L'Aubetin a fait l'objet d'une protection particulière avec une réglementation en lien avec un recul obligatoire de 6 mètres et une protection de sa ripisylve (article L151-23 du code de l'urbanisme). La commune a aussi choisi de préserver les espaces qui ont fait l'objet d'inondations via une trame graphique particulière qui renvoie à des règles restrictives.

Toutefois, il a été choisi d'interdire les constructions agricoles dans la grande partie sud du territoire afin d'éviter l'impact visuel de ces constructions au sein du large zone protégée.

Le paysage communal est également rythmé par quelques espaces boisés que la commune souhaite préserver, faisant principalement partie d'une ZNIEFF de type 2 (Vallée de l'Aubetin).

Concernant l'espace forestier, celui-ci n'est pas concerné par Natura 2000. Il n'a donc pas été réalisé d'évaluation Environnementale suite à une décision de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale. A noter que la commune bénéficie de la dérogation en la matière de la loi ELAN et n'est pas soumise à évaluation environnementale obligatoire.

PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE NATUREL ET FORESTIER

Le territoire communal est rythmé dans sa partie sud par de nombreux petits espaces boisés ainsi que par l'Aubetin.

Ce réseau de la Trame Bleue, constitutif de l'empreinte rurale et culturelle de la commune, est à préserver. Il participe également à la Trame Verte communale en créant des corridors écologiques pour les oiseaux et la petite faune terrestre.

Par ailleurs, afin de renforcer le réseau écologique à l'échelle communale, des zones UJ ont été créées dans le règlement graphique ; zones à l'intérieur desquelles les constructions sont limitées à 40m² 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'IDENTITE RURALE ET AGRICOLE

Frétoy est une commune rurale avec des exploitants agricoles encore en activité. La terre, cultivée ou pâturée, est un élément précieux pour les exploitants ; élément qu'il convient de préserver au maximum. 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 avec une réduction attendue sur 20 ans de seulement 1023 m².

Au cours de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, plusieurs demandes émanant d'exploitants agricoles ont été formulées.

Il a par exemple été demandé si les projets de diversification de l'activité agricole, notamment concernant les hébergements type « gîte » étaient possibles. Ainsi le règlement du Plan Local d'Urbanisme a pris en compte cette demande en autorisant la diversification en lien avec l'exploitation principale conformément aux possibilités offertes par l'article L151-11-II du code de l'urbanisme.

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.

Il a également été choisi de préserver le paysage communal via un zonage précis AP évitant les constructions agricoles là où l'impact paysager serait le plus important.

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

2. DEVELOPPEMENT TERRITORIAL RESPECTUEUX ET VOLONTARISTE

LES PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES

La population communale est de 166 habitants en 2019. Frétoy a connu une hausse continue de sa démographie depuis plus de trente ans. Partant de ce postulat, l'augmentation souhaitée de 7 habitants à l'horizon 2040 peut être qualifiée de très raisonnable voire insuffisante mais cela correspond à la réalité démographique de la commune. Sa proximité avec Provins mais également sa proximité avec la couronne parisienne lui confère certains atouts au regard du prix du foncier mais la baisse importante de la taille moyenne des ménages en conséquence du vieillissement attendu de la population sera compliquée à absorber. Le rythme de croissance annuel moyen visé sera donc de +0,2 % nettement en

deçà du dernier taux moyen observé sur la dernière période intercensitaire (+0,43 entre 2013 et 2019).

Les 7 habitants visés par la commune nécessitent environ 3 logements de plus occupés en résidence principale, le reste du besoin en matière de logement (10-3=7) est essentiellement lié à l'absorption du desserrement des ménages.

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

La commune a choisi une urbanisation au fil de l'eau, sans secteurs de projet et loin du modèle répandu d'urbanisation en îlots de lotissement. Le comblement des dents creuses sera donc la priorité de la commune dans les 20 prochaines années, permettant de limiter considérablement la consommation d'espaces agricoles en optant pour une absence de rétention foncière.

Ce choix réside également dans la volonté de la commune de conserver un esprit village, avec la morphologie urbaine y afférant et de lutter contre l'étalement urbain.

MAITRISE DE L'ENERGIE

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

LES IMPACTS DU DEVELOPPEMENT COMMUNAL SUR LES DEPLACEMENTS

Le projet communal ne prévoit pas de création de voies nouvelles. La commune a identifié des chemins de déplacements doux à préserver (cf. article L151-38 du code de l'urbanisme) afin de relier les différentes parties urbanisées du territoire et permettant de renforcer la place de la marche dans la commune.

3. ACCOMPAGNEMENT DU DEVELOPPEMENT PAR DES EQUIPEMENTS PUBLICS ET PRIVES

RENFORCEMENT DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Desservie par la RN4, la commune est idéalement placée pour le développement des communications électroniques type fibre et doit anticiper dans les éventuelles opérations d'aménagement, la pose d'un fourreau supplémentaire.

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Frétoy possède quelques activités sur son territoire mais aucune devanture commerciale. La mixité fonctionnelle des espaces bâtis est à encourager car elle apporte « de la vie » à la commune et l'empêche d'être totalement considérée comme une commune dortoir. Ainsi, le règlement de la zone urbaine ne fait pas obstacle à l'installation d'activités compatibles avec le caractère résidentiel de la commune, évitant ainsi les contraintes d'activités nuisantes, que ce soit par le bruit ou les odeurs qu'elles peuvent potentiellement dégager.

DEVELOPPEMENT 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 (changement de destination possible) et graphique (repérage des bâtiments en zone A) rentre dans le cadre de la prise en compte également de la préservation d'un patrimoine rural qui pourrait se perdre sans entretien et sans éventuelle diversification de l'activité.

Aucun autre besoin n'a été recensé concernant des équipements de loisirs communaux ; la commune ayant réalisé une aire de jeux au Petit Frétoy ces dernières années.

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

Les différents objectifs chiffrés proposés par le SCOT participent à la réalisation d'un projet durable dans la commune d'autant que l'entièreté de l'enveloppe n'est pas mobilisée par les élus.

Le recensement fin des dents creuses et l'analyse précise des possibilités de construire alliés aux objectifs ambitieux de comblement des dents creuses démontrent que les élus ont véritablement pris en compte cet impératif de modération de la consommation de l'espace.

Parallèlement, la lutte contre l'étalement urbain a également été prégnante au cœur de l'élaboration du PLU où aucune zone à urbaniser vient en extension au-delà du périmètre urbanisé de la commune. Seule un espace de 1023 m² est rogné sur l'espace agricole pour les 20 prochaines années.

La cohérence de l'urbanisation a permis à la commune de respecter cet objectif en évitant toute situation d'étalement urbain hors des espaces actuellement bâtis. En effet, au-delà de son caractère agricole, il faut noter que le seul espace constructible consommé est situé au contact d'habitations présentes en face et sur un côté ; au cœur du Montcel, un des espaces les plus urbanisés du territoire. Des choix furent difficiles à réaliser notamment au regard de

terrains classés constructibles dans le précédent PLU mais qu'il était impossible de maintenir au regard de certaines prescriptions du SCOT et de la cohérence du projet communal. Plusieurs terrains ont donc vu leur constructibilité retirée sans quoi les objectifs du nombre de logement à envisager pour les 20 prochaines années n'auraient pu être tenus.

Enfin, la commune a évité le plus possible les situations de pastillage de zone urbaine. Concernant les écarts ou certains hameaux, ces espaces seront classés en zone agricole

classique. Le règlement écrit y permet néanmoins les extensions des constructions existantes ainsi que la création d'annexes liées aux constructions existantes. Ainsi, toute nouvelle urbanisation principale dans ces espaces est bloquée en parfaite compatibilité avec les prescriptions du SCOT.

2.1.3. TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD

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

	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, ERP	Interdiction du remblai et/ou de la suppression des mares et des cours d'eau.
		Zones N, NP, UJ, trames ZH	Interdiction des constructions à moins de 6 m des cours d'eau.
		Zone U	Plantations à bases d'essence champêtres locales favorisant l'insertion paysagère des constructions et des aires de stationnement.
		Protection des chemins	Interdictions des plantations monospécifiques pour diversifier les plantations et favoriser la biodiversité.
			Interdiction des dépôts.
	Préservation et mise en valeur du patrimoine naturel et forestier		Interdiction des constructions de plus de 30 m².
			Interdiction des constructions agricoles à moins de 30m des lisières de forêt et des espaces boisés classés.
Développement territorial respectueux et volontariste	Maintien de l'identité rurale et agricole	Zone A, repérage des bâtiments	Encadrement strict des possibilités de construire. Diversification possible de l'activité afin de maintenir le patrimoine agricole.
	Les prévisions démographiques	Absence de zone AU	
	Des secteurs de projet au cœur d'un cadre de vie préservé	Zone U	Autorisation des constructions à usage d'habitation ainsi que les constructions à usage d'activité (définition de certaines limites). Limitation des constructions en second rideau.
		Zones AP	Interdiction des constructions agricoles dans les zones urbaines.
	Maîtrise de l'énergie		Autorisation des panneaux photovoltaïques et des toits-terrasses. Respect de la RT en vigueur.
			Largeur minimale de 4m pour les accès aux constructions .
	Les impacts du développement communal sur les déplacements		Définition des largeurs minimales des voies nouvelles.
			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.

	Orientation du PADD	Traduction graphique	Traduction dans le règlement écrit
Accompagnement du développement par des équipements publics et privés	Renforcement des équipements publics	Zone U	Obligation de connexion aux futurs réseaux de communication, imposant de fait la pose d'un fourreau supplémentaire dans les opérations d'aménagement groupé. Mixité urbaine encouragée dans les zones urbaines.
	Développement économique	Zone U	Encadrement des constructions à usage d'activité compatibles avec l'habitat (tant en taille qu'en nuisances potentielles).
	Développement du tourisme et des loisirs	Repérage des bâtiments Zone U	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	Modération de la consommation de l'espace	Zone U Absence de zone AU	Classement des dents creuses dans les zones urbaines.
	Lutte contre l'étalement urbain	Absence de zone AU	

2.2 EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Deux types d'orientations sont fixées au sein du PLU. Le premier concerne toutes les zones urbaines, il est présenté de manière textuelle en introduisant des principes à prendre en compte pour les futurs pétitionnaires. Ces principes concernent :

- ☐ la densité et la diversité des formes urbaines,
- ☐ l'accessibilité et la desserte interne,
- ☐ la qualité environnementale et paysagère,
- ☐ les réseaux.

Le second, présenté de manière graphique, concerne des secteurs clés de la morphologie urbaine de la commune. Ils font l'objet d'orientations d'aménagement. La cohérence et les aspects qualitatifs ont été définis en fonction des choix du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ils concernent principalement un carrefour et l'aménagement de certaines entrées de village.

Les principes d'aménagement répondent aux objectifs posés par le projet communal concernant notamment la desserte et l'insertion du développement urbain 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 non seulement de participer au dynamisme communal mais aussi d'assurer un cadre de vie qualitatif en respectant les paysages urbains et naturels environnants.

A noter qu'aucune programmation n'est proposée dans ce document du fait de l'absence de zone AU au sein du règlement graphique.

AMENAGEMENT

La diversité des formes architecturales est encouragée tout en veillant à rester dans une approche locale des formes urbaines. La transition harmonieuse des constructions est recherchée.

Le rapport à l'espace public devra être optimisé notamment dans le cadre des aménagements situés à proximité du carrefour principal de grand Frétoy.

Enfin la préservation de l'intimité des résidents devra être démontrée dans tout projet en respectant le vis-à-vis et les vues directes sur le voisinage. Les possibilités offertes en

matière d'implantation des bâtiments pourront servir à respecter cette volonté tout en optimisant les apports solaires.

HABITAT

La destination principale des secteurs tend vers un habitat pavillonnaire individuel où la mitoyenneté n'est toutefois pas exclue. L'habitat intermédiaire est néanmoins encouragé et l'habitat collectif reste limité à 4 logements par construction afin de conserver une certaine harmonie paysagère dans la zone urbaine.

CARACTERISTIQUES DES VOIES ET ESPACES PUBLICS

A priori, aucune voie nouvelle n'est à créer dans le projet communal, le cas échéant elles devront respecter les principes de base de la hiérarchisation et de la connexion à l'existant. Les accès devront être réalisés en adéquation avec les conflits d'usage existants. La proximité avec les carrefours ou les virages compliqués devra être évitée.

Concernant le Grand Frétoy, la commune a tenu à préciser les sorties possibles sur la Rue de la Fontaine de façon à sécuriser au maximum le carrefour.

MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Certaines entrées de village (celles concernées par les dents creuses) devront prévoir des aménagements paysagers de qualité afin d'améliorer la silhouette verte du village.

Les zones UJ participeront quant à elles au maintien de la silhouette verte existante.

Le maintien, la restauration et/ou le développement de la biodiversité sont encouragés. La limitation de l'imperméabilisation des sols devra participer à répondre à cet objectif tout en garantissant l'infiltration des eaux de pluies et en limitant le ruissellement.

MIXITE FONCTIONNELLE

La mixité fonctionnelle a été prévue dans le règlement écrit en autorisant la création d'activités compatibles avec la destination principale d'habitat du secteur. Toutefois, aucun pourcentage précis n'a été défini.

ÉCHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION ET DE REALISATION DES EQUIPEMENTS CORRESPONDANTS

La commune n'a pas établi d'échéancier à l'urbanisation du fait de l'absence des zones AU.

2.3 EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

2.3.1. TABLEAUX DES SUPERFICIES PAR ZONE

	Variation des superficies entre l'ancien PLU et le nouveau PLU communal				
	Superficies ancien PLU (ha)		Superficies nouveau PLU (ha)		Variation entre les deux PLU (ha)
	En hectare	% du territoire communal	En hectare	% du territoire communal	
Les zones urbaines « U »	12,41	1,89	15,66	2,39	+3,25
Zone d'habitat existante – U			10,30		
Centre ancien - UA	5,42				
Zones urbaines liées aux fermes - UAf	0,97				
Extensions pavillonnaires - UB	6,02				
Zones à vocation de jardins - UJ			5,36		
Les zones à urbaniser « AU »	0	0	0,00	0,00	0
Les zones agricoles « A »	585,80	89,41	584,71	89,25	-1,09
Zone agricole classique - A	585,80	89,41	301,34	45,99	
Zone agricole à vocation de préservation des paysages - AP			283,37	43,25	
Les zones naturelles « N »	56,96	8,69	54,80	8,36	-2,16
Zone Naturelle stricte - N (anciennement NA)	42,85	6,54	21,91	3,34	
Zone bâtie au sein de la zone agricole – NB	1,28	0,20			
Zone naturelle humide - NH	12,83	1,96			
Zone naturelle de préservation des paysages - NP			32,89	5,02	
TOTAL	655,17	100	655,17	100,00	

A noter que la surface du ban communal est légèrement différente entre les relevés de l'IRP et les indications cadastrales projetées dans le logiciel de cartographie Qgis (656,41 contre 655,17) soit 1,24 ha d'écart (+ 0,19% de surface du ban communal pour les données de l'IRP).

Il est difficile voire impossible de comparer certains secteurs du fait du changement de nomenclature et d'habitude réglementaire. Il est évident que la zone urbaine a augmenté significativement du fait de l'intégration des zones de jardins et ce malgré la disparition des zones de fermes urbaines. Ce qui est intéressant de constater en revanche, c'est que la zone purement constructible pouvant accueillir de nouvelles constructions principales a diminué de 1,14 ha (différence entre UA + UB par rapport à U).

La baisse de la zone agricole est liée à la meilleure classification des jardins. De nombreux arrières de parcelle qui étaient des jardins d'agrément se voyaient classés en zone agricole avec une constructibilité liée aux exploitations agricoles ce qui n'avait pas de sens. Aujourd'hui, dans la nouvelle version du PLU, ces espaces disposent d'un classement adapté.

Quant à la zone naturelle, sa baisse est liée à l'intégration des zones bâties au sein de la grande zone A ce qui a été permis par l'évolution de la réglementation au sujet des annexes et des extensions de l'habitat dans ce genre de zones.

Globalement, sur le fond, aucun changement significatif n'est à noter.

2.3.2. JUSTIFICATIONS DE LA DELIMITATION DES ZONES

ZONES URBAINES :

Il n'y a qu'une seule zone urbaine liée à l'habitat. Elle est complétée par un secteur UJ qui couvre les arrières d'habitation où sont localisés les jardins.

Ainsi, nous trouvons :

- **Des zones U strictes.**

Comme identifié dans la partie diagnostic du rapport de présentation, le bâti est implanté soit à l'alignement (Petit Frétoy) ou plus en retrait (Grand Frétoy et surtout Le Montcel).

L'aspect général des constructions varie peu et les hauteurs sont assez uniformes. Il n'a pas été choisi de créer de distinction entre le bâti ancien et le bâti plus récent.

- **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 secteur UJ. Cela participe également au maintien du caractère aéré et rural de l'espace urbain.

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

ZONES AGRICOLES :

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 répondant à deux questions :

- Est-ce que l'activité agricole est encore active ou susceptible d'être reprise en cas 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 stricte**

Les espaces ouverts sans exception, s'ils ne sont pas dans le secteur AP se trouvent dans la zone A classique.

En présence de constructions isolées non liées à l'agriculture, les bâtiments sont également en zone A puisque l'évolution de la réglementation permet d'envisager des extensions mesurées et des annexes à l'habitat même au sein d'une zone A.

En présence d'exploitations, 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. Dans les autres cas et malgré leur insertion dans l'espace déjà urbanisé, les bâtiments agricoles existants ont été classés en zone agricole afin de permettre la construction de nouveaux bâtiments agricoles (interdits en zone urbaine). Ce zonage relève d'une véritable prise en compte des besoins des exploitants et le maintien de l'activité agricole dans la commune.

- **La zone AP**

Un zonage AP a également été créé dans une logique d'aménagement durable de la commune. Il s'agit essentiellement de la vallée de l'Aubetin et de la partie du territoire où l'impact paysager d'un nouveau bâtiment agricole serait important (principalement en limite avec Bannost-Villegagnon).

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

ZONES NATURELLES :

La zone naturelle classique a été complétée par un secteur naturel strictement protégé. Ainsi, nous trouvons :

- **Une zone N stricte**

Les zones N sont constituées par les espaces naturels de la commune, qu'ils soient protégés ou non. Sur la commune de Frétoy, les secteurs naturels sont essentiellement composés des espaces boisés classés.

- **Des secteurs NP**

Les secteurs NP sont des espaces boisés classés concernés par la ZNIEFF de la Vallée de l'Aubetin.

2.3.3. LES PRESCRIPTIONS SURFACIQUES

LES ESPACES BOISES CLASSES (ARTICLE L113-1 DU CODE DE L'URBANISME)

Repérés par une trame alvéolée 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 de l'ancien PLU ont été conservés dans le nouveau PLU.

En effet 52ha14 sont classés dans le présent PLU.

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 règlement graphique. Par ailleurs, afin de faire correspondre la réalité du territoire et le zonage, le PLU n'inscrit que les boisements existants.

LES EMPLACEMENTS RESERVES (ARTICLE L151-41 DU CODE DE L'URBANISME)

Aucun emplacement réservé au sein du projet de PLU.

ZONE HUMIDE DE TYPE 1 :

Repérage des zones humides de type A de la région et des zones humides à enjeux du SAGE des deux Morin. Inconstructibilité totale en dehors des zones U. Obligation de réaliser une étude ZH dans les zones U pour toute réalisation de projet. Cf. article L151-23 du code de l'urbanisme.

ZONE HUMIDE DE TYPE 2 :

Repérage des zones humides de type B de la région. Obligation de réaliser une étude ZH pour tout projet. Les études pour les zones AU sont programmées et en attente de réalisation. Cf. article L151-23 du code de l'urbanisme.

ZONE INONDABLE

À la suite des récentes inondations les élus ont souhaité définir une zone quasi inconstructible malgré l'absence de document de référence. Cf. article R151-34 du code de l'urbanisme.

2.3.4. LES INFORMATIONS SURFACIQUES

LA BANDE D'ISOLATION ACOUSTIQUE

Le passage sur le territoire de la RN4 à l'extrémité Sud a pour conséquence l'existence d'une bande d'isolation acoustique. Cette bande génère des prescriptions en matière d'isolation en cas de projet éventuel qui serait permis par le règlement. Néanmoins, sur le territoire de commune, cette bande n'impacte aucune construction.

2.3.5. LES PRESCRIPTIONS PONCTUELLES

BÂTIMENTS AGRICOLES REPERES

Seuls les bâtiments disposant d'un intérêt patrimonial avéré ont été retenus dans ce repérage. Les hangars y sont exclus. Les changements de destination vers l'habitat sont limités aux chambres d'hôtes et aux gîtes. Cf. article L151-11 du code de l'urbanisme.

LES MARES

Mares repérées sur le territoire, volonté de préservation totale. Cf. article L151-23 du code de l'urbanisme. Réglementation spécifique au sein du règlement écrit.

2.3.6. LES PRESCRIPTIONS LINEAIRES

CHEMIN A PRESERVER :

Liaisons douces à préserver permettant un accès à l'ensemble du territoire et une alternative à l'utilisation de la voiture. Cf. article L151-38 du code de l'urbanisme. Réglementation spécifique au sein du règlement écrit.

HAIE A PRESERVER :

Haies importantes du territoire à préserver. Cf. article L151-23 du code de l'urbanisme. Réglementation spécifique au sein du règlement écrit.

RIPISYLVE A PRESERVER :

Ripisylve de l'Aubetin à préserver. Cf. article L151-23 du code de l'urbanisme. Réglementation spécifique au sein du règlement écrit.

2.3.7. LES SERVITUDES

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

Commune	Intitulé	Catégorie	Code	Caractéristique	Acte instituant	Gestionnaire	Coordonnées
77197 FRETOY	ALIGNEMENT DES VOIES nationales départementales et communales	Articles L.112-1 à L.112-7 du code de la voirie routière	EL7	Départementale n°75A - Traversée de Fretoy	Délibération du 15-avr-1886	Conseil départemental de Seine-et-Marne	12 rue des Saint Pères 77000 MELUN 01 64 14 77 77
77197 FRETOY	CONSERVATION DES EAUX TERRAINS RIVERAINS COURS D'EAU	Articles L.211-7 et L.215-4 du code de l'environnement et L.151-37-1 et R. 152-29 à R.152-35 du code rural	A4	Libre passage sur les Berges de l'Aubetin	Arrêté Préfectoral 76 DDA HY 619 du 2-févr-1997	Direction Départementale des Territoires de Seine	288 rue Georges Clemenceau BP 596 77005 MELUN cedex 01 60 56 71 71
77197 FRETOY	Servitude relative aux installations dont l'établissement à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement est soumis à autorisation	Code de l'urbanisme article R. 421-38-13 Code de l'aviation civil articles R. 241-1 à R. 241-3, R. 244-1 et D 244-1	T7	servitude relative aux installations dont l'établissement à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement est soumis à autorisation	Arrêté préfectoral 2021/04/DCSE/BPE/EC du 05 octobre 2021	Direction générale de l'aviation civile (DGAC)	82 rue des Pyrénées 75970 Paris cedex 20 01 44 64 32 28

2.3.6. JUSTIFICATIONS DES REGLES, NOTAMMENT AU REGARD DES OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DU PADD

GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

ZONE URBAINE

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 à autorisation de la réglementation des installations classées sont également interdits ; les bâtiments soumis à déclaration étant eux autorisés car comportant potentiellement 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. Aucune zone réservée à l'activité n'a été délimitée au plan de zonage ; la commune n'ayant pas de demande particulière en ce sens.

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 toute autre chose qui pourrait être incompatible avec l'exploitation agricole.

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.

Enfin, dans une volonté de ne pas bloquer les exploitants mais également dans l'objectif de préserver l'espace et les exploitations agricoles, il a été prévu les cas de changement de destination.

TRAME INONDATION

L'article 11 des dispositions générales stipule que toute construction est interdite au sein de la trame graphique inondation repérée au règlement graphique en vertu de l'article R151-34 du code de l'urbanisme. Seules des constructions ouvertes sur les côtés et ne retenant pas les eaux de ruissellement ou de surface liées à un débordement sont autorisées.

FORMES URBAINES ET PAYSAGES

ZONE URBAINE

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 éventuelles, 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 à minima l'initiative des futurs pétitionnaires.

LES INCOMPATIBILITES FONCTIONNELLES ET PAYSAGERES

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. Ces éléments font partie intégrante de la commune et méritent d'être maintenus.

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.

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 existe déjà dans le bâti ancien ou en retrait plus imposant par rapport à la limite d'emprise publique pour permettre le stationnement en façade avant et une sortie des véhicules plus sécurisée (Zone U).
- La commune a choisi d'empêcher l'implantation en second rideau pour éviter la dénaturation des fronts bâtis. En effet, le village s'est développé en très grande

majorité avec un seul front bâti et la commune souhaite maintenir cette trame paysagère urbaine.

- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est prévue 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 U).

LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions a été fixée au faîtage 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.

La hauteur fixée dans chaque zone obéit à une logique d'insertion dans le tissu urbain existant. Il avait été relevé peu de hauteurs distinctives entre le bâti ancien et le bâti récent ; c'est pourquoi la réglementation a été uniformisée avec une hauteur à l'égout de toit de 3m50 maxi (7m au faîtage maxi). Cette hauteur correspond aux hauteurs moyennes du bâti dans la commune et permettra une bonne insertion paysagère.

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 dans une logique d'insertion cohérente avec l'existant. Les bardages sont prévus, 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 la zone U) 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.

LES PLANTATIONS

Les plantations accompagnant les constructions ont également été prévues concernant les bâtiments d'activités afin de permettre leur bonne insertion dans le paysage (zone U).

LA BIODIVERSITE

Afin de préserver la biodiversité dans sa globalité, la commune impose un retrait d'au moins 6m par rapport aux berges des cours d'eau et les mares sont préservées comme relais dans la Trame Bleue (zone U, A). Il est également imposé que les plantations soient plurispécifiques (plusieurs espèces de plantes) dans les zones U, UJ et A.

Par ailleurs, afin de favoriser la perméabilité du sol, il est prévu un pourcentage minimal de 20% d'espaces libres perméables (zone U).

ZONE AGRICOLE ET NATURELLE

Le retrait des constructions en zone agricole par rapport aux emprises publiques est adaptable 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 faîtage apparaît suffisante au regard des besoins des exploitants agricoles. Les constructions à usage d'habitation sont soumises aux hauteurs maximales autorisées en zone U et aux aspects en zone urbaine par souci de cohérence.

La hauteur des constructions en zone naturelle est limitée.

CONDITIONS DE DESERTE

ZONE URBAINE

Aucune voie nouvelle ne sera à priori créée par le projet de PLU. Le réseau de rues restera théoriquement intact, ne créant pas de nouveaux nœuds de circulation à aménager. Toutefois, dans le cadre d'un aménagement de site que la commune n'aurait pas prévu, elle a choisi d'imposer des largeurs de voirie minimales (8m en double sens et 5m en sens unique). Ces règles doivent permettre la création de voirie peu large impliquant de fait un ralentissement des véhicules. La sécurité des usagers, piétons et cycles étant au cœur de la réflexion.

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.

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 non plus de largeur minimale de voie.

GESTION DES RESEAUX

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 de salubrité publique, de même que le raccordement à l'assainissement collectif si un jour celui-ci est réalisé. En attendant, les constructions doivent être raccordées à un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Seule une construction en zone agricole peut déroger à ce principe de raccordement aux réseaux publics. L'alimentation en eau potable peut ainsi être réalisée 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 reste primordiale : dans les zones constructibles, il est conseillé 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.

STATIONNEMENT

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

Ainsi, pour le nombre de stationnement en zone U, il est exigé 3 places de stationnement par habitation individuelle. Le recul de la construction par rapport aux emprises publiques doit être mieux utilisé et peut ainsi être aménagé en stationnement aisément. Ne pas oublier que la commune reste tributaire des déplacements en voiture.

ÉNERGIE ET COMMUNICATION

Il est demandé la pose d'un fourreau supplémentaire lors des opérations d'aménagement. Cela permet à la commune de se doter immédiatement des infrastructures nécessaires.

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 Frétoy 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. Le projet de PLU bénéficie de la loi ELAN et n'est pas soumis à évaluation environnementale systématique du fait d'un positionnement préalable de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale.

3.1 LES INCIDENCES PREVISIBLES 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 impactées par les projets de la commune.

3.1.2. LES TABLEAUX DES INCIDENCES PREVISIBLES

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

		Incidences prévisibles sur ...								Bilan des impacts		
	Choix communaux	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		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. Suppression d'espaces libres et donc densification de l'espace urbain. Imperméabilisation du sol par les constructions.
	Des secteurs de projet au cœur d'un cadre de vie préservé	x	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					

		Incidences prévisibles sur ...									Bilan des impacts	
	Choix communaux	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	Négatifs
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.
	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 2021 et 2040	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	X			X		X					
	Accroissement possible de la densité humaine sur les espaces urbanisés	X							X			
	Accroissement possible des capacités d'accueil sur les espaces urbanisés	X	X		X				X			
	La situation des dents creuses	X	X		X		X					

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

4.1 LE RESPECT DES PRINCIPES DU CODE DE L'URBANISME

Le projet communal de Frétoy 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'ENAF est limitée et ne concerne que des projets calibrés 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 dimensions environnementales (préservation des ressources et encouragement à l'utilisation d'énergies et de ressources renouvelables), sociales (mixité de l'habitat en autorisant l'implantation en mitoyenneté par exemple) et économiques (diversification d'activités du monde agricole, possibilité d'accueil d'activités compatibles et non nuisantes dans le tissu urbain).

4.2 COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

4.2.1. PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Frétoy n'est pas couvert par un programme local de l'habitat. Ce dernier est en cours d'élaboration par la communauté de communes du Provinois depuis le 12 juin 2006. En revanche, Frétoy est au sein du périmètre du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement adopté le 20/12/2017 qui fixe pour la communauté de communes du Provinois un objectif de production de 100 logements/an dont 5 logements sociaux à minima. Le SRHH fixe également des cibles sur la précarité énergétique (280 logements individuels/an, 50 logements privés collectifs/an et 70 logements sociaux/an).

4.2.2. PLAN DEPLACEMENT URBAIN

Frétoy 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 Frétoy 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	Frétoy 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 PLU.
Rendre les transports collectifs plus attractifs	Frétoy 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 PLU 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 relevant davantage des villes pouvant mettre en place un réseau de pistes cyclables.
Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés	La commune ne crée pas de voies nouvelles.
Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement	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 Général et favoriser le covoiturage

4.2.3. CHARTE DU PARC NATUREL REGIONAL

Frétoy n'entre pas dans le périmètre d'un parc naturel régional.

4.2.4. LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DE L'EAU

La PADD de Frétoy 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 Frétoy est individuel.
- Défi 3 : Aucun rejet industriel n'est prévu, permettant de « Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses ».
- Défi 5 : La commune n'est pas concernée par un captage et l'augmentation de population « au fil de l'eau » en l'absence de zone de projet sera assurée quantitativement sans soucis.
- Défi 6 : La commune a retranscrit les zones humides sur son règlement graphique et a proposé une réglementation adaptée.

4.2.5. LE SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DE L'EAU

Le SAGE sur le bassin versant des 2 Morin a été approuvé le 21 octobre 2016 et poursuit les objectifs suivants :

- Protection des milieux aquatiques

La commune de Frétoy est sensible à la problématique des eaux superficielles de part la présence de plusieurs rus. Par conséquent, les actions relatives à la protection des milieux aquatiques passent par le règlement du PLU où sont interdites les constructions à moins de 6m des cours d'eau.

Aucune création de plans d'eau n'est par ailleurs prévue dans le projet communal.

Enfin, ont été classées en zone naturelle humide inconstructible les secteurs recensés comme tels.

- Gestion des eaux pluviales

La commune, dans l'article 6 et 9 de son règlement de PLU, prévoit la gestion des eaux pluviales à la parcelle, notamment en proposant la récupération des eaux pluviales, d'une part pour ne pas surcharger les réseaux et d'autre part pour que les habitants utilisent cette ressource, notamment pour l'arrosage ou le lavage par exemple.

- Inondations

La commune est concernée par le risque inondation, une trame spécifique est présente sur le règlement graphique ainsi que les axes de ruissellement.

- Zones humides

La problématique des zones humides est traitée à travers l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Des protections adaptées sont inscrites dans le règlement écrit en lien avec le règlement graphique et le type de zone humide.

- Ressource en eau et assainissement

Les prélèvements sur la ressource en eau sont assurés par une eau souterraine provenant d'un puits et d'un forage situés à Dagny et en appoint, de 4 forages situés à Amillis et Beauthueil. D'après le questionnaire envoyé au responsable du réseau, la ressource en eau potable est assurée en tenant compte de l'augmentation démographique prévue. Le captage de Dagny est un captage prioritaire Grenelle.

L'assainissement est organisé individuellement comme indiqué ci-dessus dans la compatibilité avec le SDAGE.

4.2.6. SCHEMA DEPARTEMENTAL D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

Frétoy est concerné par le Schéma Départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage approuvé par arrêté préfectoral le 20/07/2020 pour la période 2020-2026. La commune n'est soumise à aucune obligation en la matière. Par ailleurs, elle n'accueille aucune famille sédentarisée.

Les aires d'accueil les plus proches sont situées à Coulommiers (30 emplacements réalisés) et à Sourdun (30 emplacements réalisés).

4.2.1. SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

La commune entre dans l'aire du SCOT. La compatibilité avec ce schéma est démontrée ci-dessous.

Prescriptions		Concerne le PLU	Traduction	Justifications / Remarques	Compatibilité
1	Les documents d'urbanisme locaux (PLUi, PLU, cartes communales) devront : - préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers en lien avec la Trame Verte et Bleue ; - identifier les éléments de patrimoine bâtis et naturels à protéger participant à la qualité paysagère, aux identités du territoire du Grand Provinois et à l'intérêt touristique ; - préserver les paysages emblématiques du Grand Provinois et promouvoir un urbanisme de qualité ; - associer les espaces de liaisons (itinéraires doux, réseau hydraulique, grandes infrastructures) à la valorisation de la Trame Paysagère.	Oui	Règlement et zonage	Zones protégées de vergers et jardins. Eléments remarquables du paysage identifiés et protégés. Détermination d'Espaces Boisés Classés.	Oui
2	Les documents d'urbanisme locaux devront : - préserver la lisibilité des formes urbaines et paysagères traditionnelles du Grand Provinois en évitant la dispersion de l'habitat, en limitant l'évolution des hameaux et en préconisant une urbanisation et une densité en accord avec ces éléments caractéristiques ; - prendre en compte et révéler la richesse patrimoniale des espaces urbains, péri-urbains et ruraux en s'appuyant sur la présence d'édifices patrimoniaux et de motifs paysagers qualifiant leurs abords (espaces ouverts, jardinés et/ ou cultivés, murs limitant les domaines...), ainsi que sur l'aménagement des espaces publics de proximité dans les centre-bourgs ; - prendre en compte la qualité de l'organisation pluri-centenaire de l'espace, dans la réalisation de nouveaux aménagements, notamment les extensions urbaines en inscrivant les nouveaux bâtis dans la continuité de la trame existante (parcellaire, gabarits, morphologie) et en privilégiant une stratégie foncière intégrant le maintien et/ou la création de transitions vertes ; - proposer une qualité des fronts bâtis visibles depuis les espaces ouverts par un traitement des lisières de bourgs afin de conserver des limites urbaines lisibles et franches ; - préserver la qualité paysagère formée par les mails et alignements d'entrée de ville et de village, par une gestion raisonnée des arbres et le maintien de la qualité des tracés structurant le paysage.	Oui	Règlement, zonage et OAP	La dispersion de l'habitat n'est pas encouragée par la localisation des zones de développement au contact des espaces déjà urbanisés voire en comblement d'espaces entre deux zones déjà bâties. Les hameaux sont strictement limités en matière de développement de l'habitat par un règlement écrit restrictif. La localisation des zones de développement (U comme AU) permettra de mieux percevoir les limites urbaines en privilégiant un développement de part et d'autre des voies déjà urbanisées. Les OAP enfin imposent des traitements paysagers aux contours des zones AU.	Oui
3	Les espaces identifiés au sein de la Trame Verte et Bleue devront être préservés au sein des documents d'urbanisme locaux. Ces espaces structurent la Trame Paysagère du Grand Provinois, caractérisent les identités paysagères du territoire (paysages de vallée, paysages de plateau...) et garantissent la richesse et la qualité de ces identités paysagères.	Oui	Règlement et zonage	Localisation sur le zonage et protection au sein du règlement écrit (ERP, EBC). Les mares, les boisements, la ripisylve, les jardins, les vergers, les haies et les bosquets sont protégés.	Oui

4	Les documents d'urbanisme locaux devront : - Préserver les espaces boisés identifiés par le SDRIF 2013. - Préserver les lisières boisées : en dehors des sites urbains constitués, et à l'exclusion des bâtiments à destination agricole ou des aménagements et installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, aucune urbanisation nouvelle ne peut être implantée à moins de 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares (orientation du SDRIF 2013).	Non		Pas d'espace boisé identifié par le SDRIF. Aucun massif de plus de 100 ha sur la commune même en prenant en compte les boisements à cheval sur les territoires voisins.	
5	Afin de favoriser les activités forestières locales, les documents d'urbanisme locaux devront autoriser : - dans les secteurs forestiers les constructions nécessaires aux activités sylvicoles : création et extension des bâtiments et dessertes nécessaires ; - l'installation, le stockage et le conditionnement des produits issus des activités forestières locales.	Oui	Règlement	Les exploitations forestières et activités induites sont autorisées en zone N.	Oui
6	Les documents d'urbanisme locaux veilleront à : - Maintenir des espaces tampons entre forêt et urbanisation. - Valoriser les usages en relation avec la forêt (accessibilité, cheminements) dans le respect de son intégrité, de la faune, de la flore, mais également des statuts de propriété.	Oui	Zonage	Aucune zone à urbaniser dans le PLU.	Oui
8	Le caractère exceptionnel du patrimoine architectural et urbain de Provins (classé au patrimoine mondial de l'UNESCO) doit être préservé et valorisé dans le document d'urbanisme local. Cette préservation passe notamment par l'interdiction de l'implantation d'éoliennes dans le périmètre de protection du Bien UNESCO.	Non		La commune n'est pas dans le périmètre de protection UNESCO.	
9	En complément de la protection des éléments naturels, agricoles, forestiers et bâtis caractéristiques du territoire et présentant un intérêt paysager, les documents d'urbanisme locaux intégreront un inventaire et une protection du patrimoine vernaculaire et des éléments paysagers (arbres isolés, alignement d'arbres, haies, parcs, cours d'eau...) caractérisant les identités paysagères du Grand Provinois. Ils identifieront les éléments patrimoniaux les plus représentatifs de l'identité paysagère du territoire, et inscriront ces éléments au zonage au titre de l'article L. 151-19 6 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ils définiront une stratégie de mise en valeur et de gestion de ces éléments au sein de la Trame Paysagère : - Mise en œuvre de circulations douces entre les éléments paysagers (bâtis, naturels) identifiés. - Réflexion sur la réhabilitation/requalification de certains éléments paysagers identifiés. - Organisation du développement urbain en cohérence avec la Trame Paysagère. - Réflexion sur la création de nouveaux éléments en lien avec la Trame Paysagère existante (alignement d'arbres, haies...). Pour les nouvelles constructions, les documents d'urbanisme locaux devront définir des règles d'intégration architecturale et paysagères renforcées dans certains secteurs en raison de la proximité d'éléments de patrimoine bâti caractéristiques.	Oui	Rapport de présentation, zonage et règlement	Les éléments patrimoniaux sont recensés au sein du zonage. Les articles L151-19 et 23 sont utilisés pour les protéger. Les éléments naturels ont été pris en compte dans la définition des zones de développement. Ces zones viennent renforcer la lisibilité urbaine et la perception même d'un village. Les chemins sont protégés.	Oui

	L'ensemble de ces prescriptions pourront faire l'objet de schémas d'aménagement d'ensemble dans les documents d'urbanisme locaux.				
10	Les documents d'urbanisme locaux devront : - Reporter et préciser les points de vue identifiés dans la carte de synthèse de l'axe 1, et compléter cet inventaire des points de vue majeurs dans les documents d'urbanisme locaux (PLUi, PLU). [...]	Oui	Zonage	Aucun point de vue majeur n'est présent sur le territoire.	Oui
11	Les documents d'urbanisme locaux devront : - Protéger les crêtes identifiées sur la carte de synthèse de l'axe 1 de toute implantation et construction hors enveloppe urbaine existante, et compléter cet inventaire des lignes de crête dans les documents d'urbanisme locaux (PLUi, PLU). - Préserver les zones agricoles ou les boisements sur les coteaux (par exemple par un classement en zone A ou N, et éventuellement par un classement en Espace Boisé Classé (Art. L. 113-1 et L. 113-2 du CU), si cela ne nuit pas à la gestion en place du boisement. [...]	Oui	Zonage	Les boisements les plus hauts sont protégés (EBC), les points hauts sont soit en zone A ou en zone N.	Oui
12	Les documents d'urbanisme locaux devront : - identifier les points de vue majeurs, les protéger par exemple par un classement en zone naturelle ; - identifier et répertorier le patrimoine construit lié à l'eau et à ses abords, afin de le préserver et de le mettre en valeur.	Oui	Zonage et règlement	Aucun point de vue majeur sur le territoire. Les points hauts sont néanmoins protégés.	Oui
13	Les documents d'urbanisme locaux devront dans le cadre de projets de développement traiter les interfaces entre espaces urbanisés et espaces naturels par la mise en place d'une transition paysagère. Pour les lisières urbaines déjà existantes, les documents d'urbanisme locaux identifieront celles nécessitant une requalification afin d'améliorer l'insertion des espaces bâtis dans les paysages. Dans les secteurs urbains, les nouvelles constructions devront s'implanter afin de constituer un alignement bâti de qualité et veiller à l'harmonie des volumes, des couleurs et des formes urbaines. L'objectif recherché est de favoriser la création de fronts urbains continus et de qualité.	Oui	Zonage, règlement et OAP	Les OAP imposent des insertions paysagères afin de faciliter l'interface avec l'activité agricole. Le règlement impose une certaine harmonie paysagère en encadrant l'implantation des constructions.	Oui
14	Les communes concernées par les entrées de ville le long des infrastructures visées à l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme (autoroutes, routes express, déviations, routes à grande circulation) définissent dans leurs documents d'urbanisme les règles permettant la mise en valeur de ces sites en prenant en compte les nuisances et la sécurité. [...]	Oui	Aucune	Bien que présente sur le territoire, la RN4 ne traverse par les zones urbaines.	Oui
15	Les conditions communes de valorisation de ces grands itinéraires du territoire à respecter sont les suivantes : - Stopper l'urbanisation linéaire le long de ces axes. [...]	Oui	Zonage	Aucune extension n'est prévue au niveau de la RN4.	Oui

16	Le renforcement du maillage du territoire en circulations douces doit s'appuyer sur : - Une structuration du maillage de circulations douces autour de l'eau, créant ainsi des liens, par le biais de schémas d'aménagement d'ensemble ou d'outils foncier par exemple, dans le respect de la qualité écologique des milieux et avec des aménagements non imperméabilisés. - L'aménagement de deux liaisons structurantes reliées aux principaux pôles urbains et de transports collectifs permettant de favoriser les déplacements doux et l'intermodalité aussi pour les trajets quotidiens : - o la liaison "Bassée" avec la prochaine euro vélo route le long de la vallée de la Seine ; - o et une liaison "Voulzie" reliant les différentes gares de Provins à la Bassée.	Oui	Rapport de présentation et zonage	Les chemins sont protégés au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme.	Oui
17	Les documents d'urbanisme locaux devront faciliter le développement des liaisons douces en lien avec la mise à grand gabarit de la Seine, et l'aménagement de nouveaux linéaires (marche, vélo...) : - projet de réalisation d'un nouveau canal entre Villiers-sur-Seine et Nogent-sur-Seine en parallèle de l'actuel canal de Beaulieu ; - reconversion du canal de Beaulieu qui pourrait être dédié aux activités de loisirs (nautisme, pêche...) ; - création d'une continuité douce le long de la vallée et notamment sur la séquence du canal de Bray à La Tombe.	Non		La commune n'est pas concernée par les lieux évoqués au sein de cette prescription.	
18	Les documents d'urbanisme locaux devront : 1 - Préserver les crêtes de l'urbanisation. Protéger les crêtes identifiées sur la carte de synthèse de l'axe 1 de toute implantation et construction hors enveloppe urbaine existante, et compléter cet inventaire des lignes de crête dans les documents d'urbanisme locaux (PLUi, PLU). 2 - Préserver les coupures d'urbanisation identifiées sur la carte de synthèse de l'axe 1 (et localisées sur le schéma ci-après) : pérenniser les respirations agricoles entre les différents bourgs implantés le long de la vallée et notamment le long de la RD407. 3 - Recentrer le paysage de l'habitat autour des sites bâtis implantés en chapelet au fil de la vallée. 4 - Reconquérir la rivière comme continuité écologique et paysagère. 5 - Permettre la réouverture des fonds de vallée.	Non		La commune n'est pas située au sein de La Voulzie "vallée parc".	

19	Les documents d'urbanisme locaux devront : 1 - Préserver les crêtes de l'urbanisation. Protéger les crêtes identifiées sur la carte de synthèse de l'axe 1 de toute implantation et construction hors enveloppe urbaine existante, et compléter cet inventaire des lignes de crête dans les documents d'urbanisme locaux (PLUi, PLU). 2 - Préserver les sites bâtis et leurs structures urbaines remarquables. 3 - Tenir compte du caractère agricole en bordure des routes balcons RD 18 et RD 411 sur les sites bâtis. Pour les projets de carrières concernant ces secteurs, le réaménagement des terrains devra prévoir la restitution de terres agricoles. 4 - Concilier les projets de développement (économiques, commerciaux, résidentiels) et les grandes infrastructures à venir (canal à grand gabarit de la Seine, casiers...) avec l'image de nature du territoire et les usages liés. 5 - Créer une continuité douce le long de la vallée et notamment sur la séquence du canal de Bray à La Tombe et en amont de Bray (voie de halage).	Non		La commune n'est pas située au sein de La Bassée.	
20	Les documents d'urbanisme locaux devront : 1 - Préserver et gérer les paysages ouverts des vallons et coteaux. 2 - Protéger les lignes de crêtes de la Cuesta de l'urbanisation. Protéger les crêtes identifiées sur la carte de synthèse de l'axe 1 de toute implantation et construction hors enveloppe urbaine existante, et compléter cet inventaire des lignes de crête dans les documents d'urbanisme locaux (PLUi, PLU). 3 - Inscrire de façon soignée des extensions urbaines dans le paysage (formes, interface avec les espaces agricoles...). 4 - Valoriser les fils d'eau dans les traversées urbaines et l'espace agricole. 5 - Valoriser les itinéraires de découverte des paysages en s'appuyant notamment sur le réseau de petites routes paysagères. Mettre en scène les vues et les arrivées sur la Bassée.	Non		La commune n'est pas située au sein du Montois.	
21	Les documents d'urbanisme locaux devront : 1 - Prendre en compte les silhouettes des bourgs dans les opérations d'extension urbaine et aménager des zones de transition entre secteurs bâtis et agricoles : ceintures jardinées... 2 - Atténuer le caractère routier des espaces publics des bourgs au bénéfice de la vie locale, des modes doux et des habitants. 3 - Favoriser la présence du végétal au cœur des villages	Oui	Zonage	La silhouette du bourg est confirmée par les périmètres des zones urbaines et leur renforcement. Les transitions paysagères imposées au sein des OAP doivent permettre un développement des zones tampons et de la présence du végétal notamment au niveau des espaces proches des entrées de village.	Oui
22	Tout nouvel aménagement, toute nouvelle construction ou infrastructure en zones couvertes par une Trame Verte et Bleue devront être argumentés. Les projets d'aménagement chercheront prioritairement à éviter d'impacter les milieux les plus sensibles en apportant notamment une connaissance suffisante en termes de biodiversité et de fonctionnement des milieux naturels. A défaut, ils chercheront à réduire les effets de l'aménagement sur les milieux. En dernier recours, ils compenseront ces effets négatifs par des mesures adaptées aux milieux impactés.	Oui	Rapport de présentation et zonage	Aucun élément constitutif de la TVB n'est impacté par le développement de la commune.	Oui

23	Lors de la définition de nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation, les continuités écologiques à préserver seront évitées. Dans le cas contraire, des mesures de restauration de continuités écologiques adaptées à la nature de la continuité concernée seront définies.	Oui	Zonage	Aucune continuité écologique n'est impactée par le développement de la commune.	Oui
24	Les réservoirs de biodiversité locaux complètent dans le SCoT l'identification des réservoirs de biodiversité figurant dans le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique), et sont par conséquent concernés par les mêmes dispositions du DOO sur les réservoirs de biodiversité. Tous les réservoirs de biodiversité intégrés dans le SRCE ont été repris hormis l'intégralité de la ZPS de la Bassée. Au sein de ce zonage, les enjeux locaux devront être précisés à l'échelle des documents d'urbanisme communaux ou intercommunaux.	Non		La commune est en dehors des réservoirs de biodiversité micro-régionaux.	
25	Les documents d'urbanisme locaux devront veiller à : - Décliner les réservoirs de biodiversité au sein des espaces à enjeux de biodiversité identifiés dans la TVB du SCoT en confirmant leur intérêt local. Les réservoirs de biodiversité identifiés devront faire l'objet d'une attention particulière dans les documents d'urbanisme locaux par l'application d'un zonage et d'une réglementation adaptés. - Garantir la compatibilité des aménagements avec les documents de gestion en vigueur.	Non		La commune est en dehors des réservoirs de biodiversité micro-régionaux.	
26	Au sein de la matrice agricole et afin de préserver les boisements d'intérêt écologique (boisements diversifiés en espèces végétales, biodiversité intéressante...) non couverts par d'autres réglementations (boisements de surfaces inférieur au seuil de défrichement du Code forestier par exemple), les documents d'urbanisme pourront inscrire la création d'Espaces Boisés Classés (EBC).	Oui	Zonage	Présence d'EBC sur les éléments boisés les plus importants du territoire.	Oui
27	Les aménagements devront maintenir la qualité du sol et des habitats typiques de milieux ouverts. Interdiction de classer des boisements en EBC sur ces réservoirs afin de rendre possible toute mesure de gestion visant à lutter contre la fermeture des milieux.	Oui	Zonage, règlement	Aucun EBC repéré sur ce genre d'espace. La constructibilité est limitée en zone A. Même les hameaux ne peuvent se développer et grignoter les espaces agricoles adjacents.	Oui
28	Les communes concernées par une continuité écologique présentée dans les tableaux ci-après devront réglementer dans leur document d'urbanisme local l'urbanisation au niveau des espaces naturels d'intérêt écologique classés (ENS, ZNIEFF, sites Natura 2000) : délimitation précise dans les documents graphiques ; classement en zone naturelle ou agricole.	Oui	Zonage	Les espaces ouverts sont classés en zone agricole et les zones boisées en zone naturelle. Les espaces concernés par la ZNIEFF de la Basse Vallée de l'Aubetin sont classés en zone agricole protégée.	Oui
29	Garantir la transparence écologique des nouvelles infrastructures (franchissements à prévoir). Dans le cadre de nouveaux projets d'infrastructure élaborés sur le territoire du SCoT, il sera nécessaire de prendre en compte les continuités écologiques identifiées et de ne pas impacter leur fonctionnalité. Dans le cas contraire, des mesures afin d'éviter, de réduire ou de compenser cet impact devront être mise en place (passage à faune, plantation de végétaux arborés...).	Oui	Zonage	Aucune infrastructure prévue permettant de remettre en cause cette prescription au sein du PLU.	Oui
30	Protéger les haies. Les collectivités devront garantir la protection des réseaux de haies afin de conforter le maillage bocager. Les communes concernées par des continuités écologiques locales (continuités n°5, 6, 7) présentant des obstacles à leur fonctionnalité dû à des passages prolongés en culture devront protéger les haies concernées par ces continuités au sein de leur document d'urbanisme afin de ne pas dégrader davantage la fonctionnalité des connexions.	Oui	Zonage et règlement	Les haies et autres boisements sont protégés réglementairement au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.	Oui

31	Protéger les éléments arborés identifiés au sein des continuités écologiques locales. Les petits bois et bosquets inclus dans une continuités écologique locale (continuités n°5, 6, 7) devront être préservés au sein des documents d'urbanisme afin de maintenir la continuité écologique.	Oui	Zonage et règlement	Les petits bois et bosquets sont protégés réglementairement au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.	Oui
32	Les documents d'urbanisme locaux devront : - identifier et protéger les corridors écologiques ; - identifier et maintenir les coupures d'urbanisation ; - identifier les éléments à conserver au sein de la matrice agricole ou à créer pour renforcer les corridors écologiques pour la sous-trame des milieux boisés (arbres, haies, bosquets, etc.). Les espèces exotiques envahissantes sont à proscrire de ces travaux de renforcement.	Oui	Zonage et règlement	Les éléments cités sont protégés réglementairement. Les espèces locales sont encouragées au niveau du règlement. L'Aubetin est mis en avant dans le document.	Oui
33	Les documents d'urbanisme locaux devront compléter la Trame Verte et Bleue du SCoT par l'identification et la délimitation de corridors écologiques fonctionnels à l'échelle communale. Ce travail fera ressortir les besoins de remise en état des continuités écologiques en fonction du niveau de fonctionnalité ou de fragmentation des corridors.	Oui	Rapport de présentation et zonage	Le rapport identifie précisément la TVB à l'échelle locale. Le zonage découle de cette identification avec les classements adéquats (zones A et N notamment) en lien avec la hiérarchisation des enjeux environnementaux présente dans le rapport de présentation.	Oui
34	Protéger les zones humides : les zones humides avérées devront être délimitées dans les documents d'urbanisme locaux sous la forme d'enveloppes d'alerte issues des études disponibles ou par la création d'un zonage spécifique. Pour délimiter précisément les zones humides, les documents d'urbanisme locaux devront se baser sur les diverses connaissances disponibles (cf. en annexe des références cartographiques disponibles à la date d'approbation du SCoT).	Oui	Rapport de présentation	Les zones humides sont strictement repérées sur les plans de zonage. Le rapport de présentation stipule qu'elles sont prises en compte. Le règlement écrit à travers un classement lié à l'article L151-23 du code de l'urbanisme prévoit deux types de protection en fonction de l'importance et de la localisation des zones humides. Aucune zone de développement n'est concernée par les prescriptions du SCOT en matière de zone humide.	Oui
35	La protection des zones humides avérées quel que soit la surface devra être recherchée à minima en adoptant les règles de protection figurant dans le SDAGE en vigueur. Le règlement du document d'urbanisme local devra, pour une zone humide confirmée par les études pédologiques et/ou floristiques, interdire toute construction, aménagement ou occupation des sols pouvant compromettre ou altérer la zone humide. Les projets d'aménagement chercheront prioritairement à éviter d'impacter les zones humides. A défaut, ils chercheront à réduire les effets de l'aménagement sur les zones humides. En dernier recours, ils compenseront ces effets négatifs par des mesures adaptées aux zones humides impactées.	Oui			Oui
36	Cette expertise devra à minima être réalisée sur l'ensemble des secteurs situés au sein des enveloppes d'alerte de zone humide qui pourraient faire l'objet d'une urbanisation ou d'aménagements susceptibles d'avoir des impacts. Elle sera menée soit par le porteur de projet, soit par la collectivité préalablement aux travaux.	Oui			Oui
37	Les documents d'urbanisme locaux devront protéger les cours d'eaux, les berges et la ripisylve par un classement en zone naturelle ou en élément de paysage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Les abords des cours d'eau devront être préservés de l'urbanisation afin de garantir le libre écoulement des eaux et de restaurer les espaces de mobilité des cours d'eau. Les communes devront afficher sur leur document d'urbanisme une bande d'inconstructibilité d'une largeur minimum de 6 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau hors espaces	Oui	Zonage et règlement	L'Aubetin principalement classé soit en zone A soit en zone N bénéficie d'une protection liée au recul de 6 mètres des berges des cours d'eau. Par ailleurs, sa ripisylve est protégée au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.	Non

	urbains. Les continuités écologiques au droit des seuils et vannages situés sur les cours d'eau devront être restaurées.				
38	Les mares et plans d'eau doivent être protégés par l'interdiction de leur comblement. L'inventaire des mares réalisé par la Société Nationale de Protection de la Nature (SNPN) peut être utilisé comme inventaire de référence.	Oui	Zonage	Les mares sont repérées au titre des ERP (élément remarquable du paysage) et disposent d'une réglementation spécifique devant assurer leur maintien.	Oui
39	Afin de consolider la trame écologique urbaine, les Collectivités veilleront à préserver ou à conforter la nature présente sur l'espace urbanisé des villes, bourgs et villages en identifiant les espaces verts et de nature (jardins et parcs, places végétalisées, coulées vertes, jardins familiaux, etc.), publics et privés, qui contribuent au maintien, voire au développement de la biodiversité. Des emplacements réservés pourront être prévus dans les documents d'urbanisme locaux pour l'aménagement d'espaces verts visant à recréer, maintenir ou renforcer une armature verte interne aux espaces urbanisés des villes et bourgs ruraux. Les communes principalement concernées sont identifiées sur la cartographie relative à la Trame Verte et Bleue : Provins, Rouilly, Saint-Brice, Beton-Bazoches, Jouy-le-Châtel, Villiers-Saint-Georges, Sourdun, Poigny, Sainte-Colombe, Longueville, Gouaix, Bray-sur-Seine, Mouy-sur-Seine, Mousseaux-les-Bray, Donnemarie-Dontilly, Montigny-Lencoup.	Oui	Zonage	Existence de secteurs UJ spécifiques aux jardins. Classement en ERP des éléments végétaux importants notamment au niveau des zones urbaines. La commune n'est par ailleurs pas présente dans la liste de cette prescription.	Oui
40	La collecte et la réutilisation des eaux pluviales devront être mises en œuvre dans les opérations d'aménagement et les projets individuels de construction. Chaque projet d'aménagement devra prendre en compte les enjeux concernant le ruissellement des eaux pluviales notamment en étudiant les impacts entraînés par l'élaboration du projet et en mettant en place les ouvrages nécessaires à limiter ces impacts (noues, bassins de rétention...).	Oui	Règlement	Le règlement écrit traite des obligations en matière d'eaux pluviales.	Oui
41	Les documents d'urbanisme locaux chercheront à : - limiter l'imperméabilisation dans tout nouvel aménagement, et à privilégier les ouvrages de gestion des eaux pluviales favorables à la biodiversité (noues paysagères, bassins écologiques...) ; - protéger les cours d'eau et leurs abords (berges...) notamment en milieu urbain en limitant le busage.	Oui	Zonage et règlement	Des règles encourageant la perméabilisation des sols sont présentes au sein du règlement écrit. Cette pratique est fortement encouragée également au sein des OAP dans leur partie textuelle. Un recul de 6 mètres est imposé tout le long de l'Aubetin qui voit également sa ripisylve protégée au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Le busage n'est pas limité mais le PLU n'a pas d'emprise sur une telle prescription.	Oui
42	La plantation d'espèces d'essence locales devra être favorisée. Les espèces exotiques envahissantes sont proscrites.	Oui	Règlement	Les règles liées à l'article L151-23 préconisent le cas échéant le recours aux espèces locales alors que les articles en lien avec l'insertion paysagère demandent que soit utilisées de telles espèces.	Oui

43	Les documents d'urbanisme locaux favoriseront l'utilisation des énergies renouvelables sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité des sites patrimoniaux, des paysages et de l'environnement (biodiversité, espaces naturels, ressources) du Grand Provinois. Les documents d'urbanisme locaux promouvront : - la poursuite du développement d'unités de méthanisation ; En espace agricole ne devront être admises que les unités de méthanisation agricole. Les unités de méthanisation industrielles pourront être intégrées dans les zones d'activités. - l'implantation de parcs photovoltaïques prioritairement sur les friches industrielles ; le SDRIF 2013 interdisant les installations photovoltaïques au sol dans les espaces agricoles, l'implantation des parcs photovoltaïques au sol ne sera possible que sur des sites où aucune remise en état agricole et forestière est possible, et sous réserve de l'avis favorable de la CDPENAF ; - le développement de panneaux photovoltaïques sur les constructions existantes et en particulier les bâtiments de grande emprise (bâtiments d'activités, bâtiments agricoles, équipements publics) sauf dans les secteurs patrimoniaux et paysagers (nécessité d'encadrer l'insertion architecturale des panneaux pour les habitations privées) ; - l'implantation d'équipements de valorisation des déchets organiques et du compostage en milieu urbain. L'implantation d'éoliennes sur le territoire du SCoT est incompatible avec les objectifs du PADD : - de préserver les valeurs paysagères qui fondent les identités du Grand Provinois ; - de valoriser qualités patrimoniales et environnementales (Trame Verte et Bleue) du territoire.	Oui	Règlement	Les panneaux solaires sont encouragés, les unités de méthanisation sont encadrées et limitées à celles agricoles dans la zone A. Les éoliennes de toute nature sont interdites en zone agricole et naturelle. Seules les éoliennes domestiques sont autorisées en zone urbaine. L'optimisation des apports solaires est préconisée au sein des OAP. Aucune implantation d'équipement de valorisation des déchets organiques et de compostage n'est prévue car l'importance des aménagements attendus ne permet pas d'envisager un développement de ce genre d'équipement. Aucun plan d'aménagement prévu au sein du PLU. Le PLU par ailleurs ne peut pas préconiser certains types de matériaux.	Oui autant que possible
44	Les documents d'urbanisme locaux et les opérations d'aménagement favoriseront sur le bâti existant ou les nouveaux bâtiments : - l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions et équipements, en fonction des caractéristiques de ces constructions et sous réserve de la protection des sites et des paysages ; - l'intégration de la question du bio-climatisme lors de la définition des plans d'aménagement afin de favoriser la bonne orientation du bâti ; - le développement de la rénovation énergétique du bâti existant en privilégiant l'usage de matériaux biosourcés (bois, paille, chanvre, liège, lin...).	Oui			Oui autant que possible
45	Les documents d'urbanisme locaux devront tenir compte de la capacité d'alimentation des nappes notamment celles réservées à l'alimentation en eau potable.	Oui	Rapport de présentation	Le projet démographique ne remet pas en cause cette préservation d'après le rapport de présentation.	Oui

46	La protection des zones de captage et de pompage pour l'alimentation en eau potable et leurs abords doit être assurée dans les documents d'urbanisme locaux. Les projets d'aménagement urbains ou agricoles devront porter une attention particulière aux écoulements naturels qui alimentent les captages. Toute activité amplifiant les risques d'atteinte à la ressource en eau sera interdite à proximité des captages. Des mesures d'aménagement du territoire peuvent être définies : maintien et création de haies, talus, murets, fossés ralentissant ou déviant l'écoulement des eaux ; restauration ou entretien des mares, plans d'eau ou zones humides ; agroforesterie (mode d'exploitation des terres agricoles associant des arbres et des cultures ou de l'élevage).	Oui	Rapport de présentation	L'eau potable est d'origine souterraine provenant d'un puits situé sur la commune, captant la nappe des calcaires de Champigny et du Lutétien. Cette nappe est en tension quantitative structurelle et a été classée en zone de répartition des eaux depuis le 12 octobre 2009 (arrêté préfectoral n°2009/DDEA/SEPR/497). La DUP date du 20 décembre 1971. Aucune zone à urbaniser n'est présente au sein du PLU. Le projet démographique est très limité. Le captage possède ses périmètres de protection.	Oui
47	Les autorités compétentes en matière d'urbanisme veilleront à : - adapter le développement urbain aux capacités du réseau d'épuration ; - prévoir lors de l'élaboration ou la révision de leur document d'urbanisme local l'adéquation entre les besoins d'assainissement induits par l'urbanisation future et les capacités épuratoires disponibles.	Oui	Rapport de présentation	Toute la commune est en individuel.	Oui
48	Les documents d'urbanisme locaux et les opérations d'aménagement veilleront à : - mettre en œuvre en priorité une gestion alternative des eaux pluviales à l'échelle d'opérations ou à la parcelle. L'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée selon la nature des sols. Dans le cas contraire, des équipements de rétention permettant un rejet limité dans le réseau d'assainissement seront mis en œuvre en prévoyant des usages mixtes (espaces verts inondables, etc.) ; - prévoir les dispositions réglementaires permettant l'aménagement de toitures végétalisées. Celles-ci, et tous les types de toitures, participeront à la maîtrise du ruissellement ou seront équipées pour la récupération des eaux pluviales. Dans les zones urbaines soumises à de forts risques de ruissellement, il est nécessaire d'assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales. A défaut d'études spécifiques ou de doctrines locales déterminant le débit acceptable ainsi que l'événement pluvieux pour dimensionner les ouvrages de gestion des eaux pluviales, ce débit sera limité à 1 l/s/ha pour une pluie de retour 10 ans.	Oui	Règlement, OAP, zonage	La gestion alternative des eaux pluviales est préconisée de manière complémentaire au sein du règlement écrit et des OAP. Les toitures végétalisées ne sont pas interdites et les axes de ruissellement sont repérés au niveau du plan de zonage et disposent d'une réglementation restrictive dans leur espace immédiat.	Oui
49	Pour mieux gérer le ruissellement de type agricole, les documents d'urbanisme locaux devront : - identifier les secteurs sensibles aux ruissellements et y conditionner l'occupation des sols ; - encadrer et limiter l'impact des réseaux de drainage. Des zones tampons devront être créées autour des aires d'alimentations de captages, les zones de forte vulnérabilité des nappes souterraines et les secteurs sensibles au ruissellement. Les zones d'assainissement des eaux pluviales et les schémas de gestion des eaux pluviales seront réalisés ou mis à jour.	Oui	Aucune	Les axes de ruissellement sont repérés au niveau du plan de zonage et disposent d'une réglementation restrictive dans leur espace immédiat. Un zonage d'assainissement a été réalisé, à noter que la totalité de la commune est en assainissement individuel.	Oui

50	Les documents d'urbanisme locaux et les opérations d'aménagement veilleront à : - favoriser l'économie des ressources en eau : - o en encourageant les dispositifs économes en eau ; - o en favorisant la réutilisation des eaux pluviales collectées pour des usages extérieurs des bâtiments d'habitat collectif ou recevant du public ou pour des usages domestiques à une échelle familiale (usages intérieurs et extérieurs), et à titre dérogatoire à l'intérieur des bâtiments collectifs ou recevant du public (demande de dérogation à l'Administration qui statue sur la base d'un dossier technique détaillé sur les dispositifs prévus, dans le but de limiter le risque de contamination du réseau d'eau potable).	Oui	Aucune	La question des eaux pluviales est encouragée de cette manière au sein des OAP dans la partie textuelle. Une vigilance particulière devra y être portée alliant réutilisation et insertion paysagère.	Oui
51	Les documents d'urbanisme locaux devront respecter les dispositions suivantes du PGRI Seine Normandie : - prévenir la genèse des inondations par une gestion des eaux pluviales adaptée ; - identifier, préserver et restaurer les zones d'expansion des crues lors de l'élaboration des documents d'urbanisme ; - en l'absence de Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI), les documents d'urbanisme locaux prendront en compte l'ensemble des informations connues sur les phénomènes d'inondation : Atlas de Zones Inondables (AZI), etc. - définir des règles permettant de maîtriser l'urbanisation en zone inondable. Les secteurs en zone inondable seront dédiés prioritairement à un usage agricole, de loisirs ou de tourisme vert. Dans ces zones au risque d'inondation connu, les documents d'urbanisme ne doivent pas permettre l'augmentation des capacités d'hébergement ayant pour effet d'accroître la vulnérabilité des personnes et des biens. Afin d'éviter ou réduire l'exposition des personnes et des biens aux problématiques de débordements de cours d'eau et de garantir une gestion cohérente du fonctionnement hydraulique du réseau hydrographique, les documents d'urbanisme locaux : - préserveront les abords des berges et favoriseront, si besoin, leur restauration grâce à un traitement végétal adapté ; - inscriront une bande d'inconstructibilité d'une largeur minimum de 6 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau hors espaces urbains.	Oui	Rapport de présentation	Le risque inondation est évoqué dans le rapport de présentation, il est traduit au sein du règlement écrit comme graphique. L'Aubetin connaîtrait des crues à priori limitées mais aucun document et aucune cartographie ne l'atteste. La zone inondable connue par les élus est néanmoins reportée sur le zonage tout comme les axes de ruissellement.	Oui
52	La gestion du risque d'inondation sur le territoire du Grand Provinois pourra se traduire notamment par : - la conservation de capacités de stockage hydraulique du bassin majeur de la Seine afin d'atténuer les effets des crues à l'aval ; - la possibilité de réaliser des casiers écrêteurs de crues dans une logique de solidarité avec les populations situées à l'aval, elles-mêmes soumises au risque.	Non			

53	En l'absence de Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrain, les documents d'urbanisme locaux et les opérations d'aménagement définiront les modalités d'aménagement permettant de garantir la protection des populations et des constructions vis-à-vis des mouvements de terrain. La réalisation d'études de sols est imposée pour toutes les constructions à usage d'habitation dans les zones exposées au phénomène de retrait-gonflement des argiles (article 68 de la Loi ELAN « Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique du 23 novembre 2018) et complété par le décret n° 2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.	Oui	Rapport de présentation et règlement	Le risque mouvement de terrain n'est pas présent sur le territoire. L'aléa retrait-gonflement des argiles est quant à lui présent sur le territoire, il est cartographié au sein du rapport de présentation et une annexe spécifique guide les porteurs de projet au sein du règlement écrit.	Oui
54	Les communes concernées par ce risque doivent prendre en compte les servitudes et restrictions liées aux canalisations de transport de matières dangereuses. Les documents d'urbanisme locaux devront intégrer dans les documents graphiques le tracé des canalisations et de leurs zones de dangers.	Non		Aucune canalisation de ce type présente sur le territoire.	
55	L'urbanisation et les usages des sols tiendront compte des servitudes liées aux infrastructures identifiées pour le risque de Transport de Matières Dangereuses afin d'assurer la protection des habitants, et notamment des publics sensibles.	Oui	Zonage	La RN4 est classée au titre des infrastructures de transports terrestres, le développement sur son tracé est plus que limité. Elle est à distance des habitations.	Oui
56	Les nouvelles activités générant des risques importants (type SEVESO) seront localisées à distance des zones urbanisées ou à urbaniser et des réservoirs de biodiversité. Elles seront accompagnées de mesures de limitation du risque à la source. Le développement d'infrastructures (routes...) en direction de ces zones à risque sera évité pour pérenniser ces conditions d'éloignement. Les nouvelles Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) seront localisées préférentiellement dans des zones dédiées telles que les zones d'activités afin d'éviter les conflits d'usage avec les espaces résidentiels.	Oui	Règlement	Les ICPE sont encadrées au sein du règlement écrit.	Oui
57	Les documents d'urbanisme locaux doivent prendre en compte l'existence des ouvrages de Réseau de Transport d'Electricité en reportant leurs tracés dans un document graphique annexe aux seules servitudes d'utilité publique.	Non		Aucune servitude de ce type sur la commune.	
58	Le risque de rupture de barrage devra être pris en compte par les 22 communes du territoire concernées, situées le long de la Seine. Le risque de rupture concerne les barrages suivants : barrage réservoir de la Seine, barrage réservoir de l'Aube et barrage réservoir de la Marne.	Non		La commune n'est pas dans la liste évoquée des 22 communes.	
59	Les opérations d'aménagement à proximité de secteurs impactés par les nuisances sonores accueilleront en priorité d'autres occupations que l'habitat. [...]	Oui	Rapport de présentation	Le rapport de présentation évoque la RN4 comme étant concernée par ce type de nuisance mais le tracé est éloigné des zones urbanisées. La bande d'isolation acoustique est néanmoins reportée sur le plan de zonage.	Non
60	Les opérations d'aménagement mettront en œuvre des dispositifs de gestion des déchets et veilleront à soigner l'emplacement et le traitement architectural des aires de stockage.	Oui	Aucune	Si le rapport évoque le ramassage des déchets, aucune règle particulière n'est mise en place aussi bien dans le règlement écrit	Non

				que dans les OAP. Les aménagements attendus ne permettent pas d'envisager de tels projets.	
61	1 - Les documents d'urbanisme locaux devront tenir compte des diagnostics agricoles existants permettant d'identifier et de protéger au mieux les espaces agricoles (potentiel agronomique des terres, menaces de morcellement, localisation des sièges et des bâtiments d'exploitation, identification des besoins et des projets, les enjeux de reprises et les potentiels conflits d'usage à croiser avec les projets de développement de l'urbanisation). 2 - Sur les terres agricoles à fort potentiel et sur celles participant à la trame écologique et paysagère, seule l'exploitation du sol y est possible. Aucune construction non liée à une activité agricole ou ne bénéficiant à l'activité agricole ne sera autorisée dans les espaces agricoles sauf : - le changement de destination de bâtiments agricoles ; - l'implantation d'un équipement d'intérêt général (niveau communal ou intercommunal) lié notamment à la production d'énergie (stations électriques...) ou au traitement des déchets (solides ou liquides) qui peuvent être exceptionnellement implantés dans les espaces agricoles ; - l'exploitation d'une carrière, dans le cadre d'une gestion durable des ressources du sous-sol, sous réserve de privilégier, en fonction du contexte local et des potentiels du site, le retour à une vocation agricole des sols concernés. 3 - Afin de justifier de la localisation d'un espace à urbaniser, les documents d'urbanisme locaux devront tenir compte de l'impact des espaces ouverts à l'urbanisation sur le fonctionnement des exploitations agricoles et les conditions de circulation des engins agricoles. Inversement, l'impact sur le fonctionnement urbain des activités agricoles et de leurs évolutions devra être analysé. 4 - L'intégration paysagère de toutes les constructions en zone agricole devra être assurée (regroupement préférentiel des bâtiments, utilisation de matériaux et de couleur s'insérant harmonieusement dans l'environnement...).	Oui	Zonage	Sans que toutes ces précisions soient apportées au sein des justifications, le PLU semble respecter l'essence même de cette prescription. A noter que certains espaces agricoles sont strictement protégés et que certains bâtiments ont été repérés pour faire l'objet de changement de destination potentiel. Quant au développement des bâtiments agricoles, il est encadré au niveau de l'insertion paysagère au sein du règlement écrit.	Oui
62	L'activité des carrières doit être encadrée pour prendre en compte la préservation des espaces agricoles, des espaces naturels (et en particulier des zones humides), afin que ces activités puissent poursuivre leur cohabitation avec l'environnement local, en limitant autant que possible les nuisances liées aux activités et transports envers les riverains. [...]	Oui	Rapport de présentation et règlement	Aucun projet d'extraction, de carrière ou de création de plan d'eau n'existe sur la commune. De telles activités sont rendues impossibles par le règlement.	Oui
64	Aucun créneau potentiel de développement économique n'est exclu. L'accueil de tout type d'activité économique est autorisé dans les espaces économiques identifiés par le SCoT sur le territoire du Grand Provinois. Les branches traditionnelles sont confortées et leur position renforcée : industrie, artisanat, tourisme. De nouvelles branches d'activités pourront être développées en fonction des besoins : - Les activités tertiaires (peu consommatrices d'espace et conciliables avec les enjeux de préservation du patrimoine naturel et paysagé). - L'économie résidentielle (services à la personne créateurs d'emplois qui peuvent s'intégrer dans le tissu urbain existant).	Oui	Règlement	Le règlement de la zone urbaine fait la part belle à la mixité des fonctions.	Oui

65	Les activités industrielles seront implantées sur les espaces économiques définis sur le territoire du SCoT. En cas d'atteinte à la préservation des paysages ou de la trame verte et bleue, des mesures compensatoires devront être définies dans le cadre des études préalables aux projets d'aménagement.	Oui	Zonage	La commune n'est pas concernée par le développement d'une ZA.	Oui
66	L'implantation dans les enveloppes urbaines existantes d'activités artisanales compatibles avec le voisinage est autorisée. Pour favoriser les implantations artisanales, les zones d'activités locales devront programmer une offre adaptée aux besoins des artisans (petits terrains, locaux d'activités).	Oui	Zonage	Le règlement fait la part belle à la mixité des fonctions.	Oui
67	L'hébergement rural de qualité (gîtes et chambres d'hôtes) devra être conforté. Les hébergements plus standardisés, de type hôtel, pourront être développés. La reconversion d'anciens bâtiments agricoles pour l'accueil d'activités touristiques et d'hébergements touristiques pourra être autorisée.	Oui	Zonage et règlement	Le repérage des bâtiments existe, le règlement permet le changement de destination. Aucune règle ne remet en cause cette prescription.	Oui
68	Les documents d'urbanisme locaux devront recenser, identifier et mettre en valeur les éléments du petit patrimoine (naturel, bâti ou historique) participant à la qualité paysagère et à l'intérêt touristique du secteur.	Oui	Zonage	Une liste des ERP existe.	Oui
71	Les espaces urbains du territoire sont les localisations préférentielles pour l'implantation des activités économiques résidentielles (satisfaction des besoins de la population) dans la mesure où elles ne génèrent pas de nuisances aux riverains. Les secteurs d'activités à privilégier seront notamment les activités commerciales et de services, les administrations publiques, les équipements de service public, les activités artisanales orientées vers le service ou la vente aux particuliers, l'activité tertiaire de bureau...	Oui	Règlement	La mixité des fonctions en lien avec l'habitat est assurée au sein du règlement écrit.	Oui
72	Le SCoT indique une priorité au réinvestissement des friches urbaines au cours des prochaines années. Il identifie un potentiel de renouvellement urbain important sur la friche industrielle de Longueville (8,3 hectares), secteur stratégique de reconversion pour le Grand Provinois (pôle gare majeur et une porte d'entrée du territoire). Deux autres secteurs présentent également un fort potentiel de renouvellement urbain et de densification en partie sud de Provins pour renforcer l'offre économique, mais également pour l'accueil de programmes mixtes (économie, habitat). Ces axes de réflexion prioritaires sont à l'étude. La priorité doit être donnée à l'étude des possibilités de restructuration de ce potentiel : études sur un état des lieux du site (niveau de pollution des sols etc.), sur des perspectives de reconversion (étude de programmation urbaine : quelle(s) vocation(s) à terme ?), sur les conditions d'une mise en œuvre d'un projet de restructuration. Dans le cas de l'apparition à terme de nouvelles friches urbaines sur le territoire, la priorité devra également être donnée à l'examen de ce nouveau potentiel d'accueil et aux conditions de sa requalification. La reconversion de friches urbaines doit permettre l'accueil de nouvelles activités dans le cadre d'opérations dédiées à l'économie ou d'opérations mixtes (activités / habitat / équipements et services).	Non		Aucune friche comme celles évoquées dans cette prescription n'est identifiée.	

73	Les communes et EPCI compétents rechercheront à optimiser les règlements de zone pour favoriser la densification de leurs pôles d'activités existants dans la mesure où cette densification respecte des conditions de qualité et de bon fonctionnement urbain (circulation, sécurité, réduction des nuisances...). La densification des zones d'activités sera favorisée en allégeant les contraintes de hauteur, de retrait et d'implantation des bâtiments et en recherchant une mutualisation des places de stationnement. La densification des zones d'activités existantes par l'aménagement de terrains équipés et non bâtis sera recherchée en priorité.	Non		Aucune zone d'activités sur le territoire.	
74	Les zones d'activités économiques existantes ou à créer sont les localisations préférentielles pour les nouvelles implantations ou les relocalisations d'activités (besoin foncier important, accessibilité et nuisances auprès des riverains - circulation poids lourds, nuisance sonore...).	Non		Aucune zone d'activités sur le territoire.	
75	Le SCoT repose sur une consommation maximale de nouveaux espaces agricoles ou naturels de 79,00 hectares sur les sites économiques du Grand Provinois (existants et à créer) pour les 20 prochaines années.	Non		Aucune zone d'activités sur le territoire.	
76	Les aménagements des zones d'activités devront répondre aux prescriptions suivantes : - Une meilleure compacité des formes bâties à travers les documents d'urbanisme locaux (règles de gabarits, emprise au sol...) : rendre possible la densification. - Le traitement des façades (palette de couleur, matériaux, position et taille des enseignes). - Le traitement des limites (hauteur, couleur et composition des clôtures ou haies, homogénéité à l'échelle de la zone). - Les zones seront aménagées de telle sorte que l'accès et le stationnement des véhicules soient adaptés à l'importance de la zone, au nombre d'emplois et aux activités. En cas d'atteinte à la préservation des paysages ou des continuités écologiques, des mesures compensatoires devront être définies dans le cadre des études préalables aux projets d'aménagement. La diversification des capacités d'accueil d'entreprises (implantation d'hôtel d'entreprise et/ou de pépinière d'entreprises) sera recherchée pour s'adapter aux besoins des entrepreneurs.	Non		Aucune zone d'activités sur le territoire.	
79	Ces pôles relais ont pour vocation première d'organiser au plus près des habitants des services de base, quotidiens. Ils organisent la proximité et contribuent au développement maîtrisé de l'espace rural. Le pôle relais de Jouy-le-Château occupe une place particulière dans cette armature urbaine en partie nord-ouest du territoire : porte d'entrée du territoire, bien desservi, ce pôle relais à vocation également à être conforter dans son offre urbaine et économique. L'accueil d'un nouveau collège, l'aménagement d'une gare routière, la création d'une zone économique ainsi que l'accueil de nouveaux logements permettront de conforter le maillage du territoire du SCoT, en réponse à l'objectif de polarisation retenu dans le PADD du SCoT. La densité et la mixité urbaine devront être renforcées dans les opérations de renouvellement urbain ou en extension de l'enveloppe urbaine existante, dans le respect de l'identité territoriale et patrimoniale locale.	Non		La commune ne fait pas partie des pôles relais du territoire.	

80	Ces 69 communes ont pour vocation première de participer à la structuration de l'espace rural, et d'assurer le maintien de son caractère rural en s'appuyant sur des activités traditionnelles à conforter : agriculture, artisanat, tourisme et loisirs. Certaines communes s'inscrivent dans une proximité forte et une recherche de complémentarité avec une polarité identifiée à conforter. Un maintien des équipements et services existants est recherché. La densité et la mixité urbaine attendue dans les opérations de renouvellement urbain ou en extension de l'enveloppe urbaine existante seront moins fortes et adaptées à l'objectif d'un maintien du caractère rural de ces communes. Le développement de l'offre résidentielle devra être maîtrisée. Le maintien et le développement des équipements et services de proximité sera recherché.	Oui	Règlement et zonage	La commune est identifiée dans cette trame. La densité recherchée est mise en avant dans les démonstrations du SCOT. Le caractère rural est maintenu.	Oui
81	Le développement autour des secteurs de gare est renforcé si le contexte local le permet selon deux dispositions relatives à leur potentiel de densification et à leur possibilité d'extension urbaine.	Non		Frétoy ne dispose pas de gare.	
82	Le développement des cœurs de bourg et de village est la priorité afin de favoriser la proximité aux services. Le développement des hameaux doit par conséquent être limité. La densification d'un hameau au sein de son enveloppe urbaine existante est possible sous conditions (bonne desserte par les réseaux, bonne insertion des aménagements programmés en densification, projet proportionné au caractère rural des lieux etc.). Elle devra être soumise à l'avis du Comité syndical du SMEP qui, dans le cadre du suivi de la mise en œuvre du SCOT, donnera un avis favorable au projet de densification si celui-ci est suffisamment justifié, respecte un équilibre urbain (écarter les projets de densification surdimensionnés) ainsi que l'identité architecturale et patrimoniale du lieu. Le SMEP pourra compléter les critères pour apprécier la justification du projet de densification (localisation du hameau par rapport aux centralités urbaines et villageoises, niveau de desserte par les transports collectifs etc...). Toute nouvelle construction doit prendre en compte l'identité architecturale du hameau. Les éléments naturels identitaires (arbres remarquables, mares...) recensés dans les hameaux sont à préserver et à valoriser.	Oui	Zonage et règlement	Les hameaux ne sont pas voués à se développer. Les nouveaux logements y sont interdits en dehors des réhabilitations.	Oui
83	Le changement de destination des bâtiments en zone agricole n'ayant plus une vocation agricole peut être autorisé dans le respect du contexte réglementaire en vigueur dès lors que le projet est correctement desservi (voirie, réseaux), qu'il ne met pas en péril les exploitations agricoles existantes, et qu'il permet, le cas échéant, de préserver un bâti patrimonial bien intégré dans les paysages.	Oui	Zonage et règlement	Le repérage des bâtiments existe avec un lien réglementaire au niveau du règlement écrit.	Oui

84	Le SCoT programme sur 20 ans la production de l'ordre de 3 400 logements en densification des enveloppes urbaines existantes ou en extension de l'urbanisation. Le tableau suivant précise la déclinaison territoriale (communautés de communes, niveaux de l'armature urbaine) et le phasage (horizon 10 ans et horizon 20 ans) de cette programmation résidentielle qui respecte l'orientation relative à l'organisation du territoire autour de l'armature urbaine existante : privilégier les pôles identifiés en matière de développement de l'offre de logements (pôle de centralité, pôles intermédiaires et pôles relais).	Oui	Rapport de présentation et zonage	Frétoy répond globalement aux objectifs de production de logement. Un léger dépassement est mis en avant pour absorber le desserrement des ménages fort attendu sur le territoire. Pour ce qui est du phasage, l'absence de zone de développement de type AU ne permet pas de l'envisager tout comme le faible nombre de logement attendu.	Oui
85	La déclinaison territoriale de la programmation en logements devra être respectée dans les documents d'urbanisme locaux. Cette programmation sera mise en œuvre sur la durée du SCoT (20 ans) avec un premier bilan à l'issue de la sixième année de mise en œuvre du SCoT qui permettra d'apprécier le niveau de production de logements atteint globalement et sa répartition territoriale. Les communes chercheront en priorité à optimiser les enveloppes urbaines existantes. Ce développement résidentiel plus dense devra être justifié par la présence d'une offre urbaine adaptée (présence de services, d'équipements, de transports collectifs...), tout en respectant l'identité patrimoniale des lieux.	Oui	Rapport de présentation	Aucune programmation semble adéquate au regard du faible nombre de logement attendu sur une période de 20 ans (moins de 1 par an en moyenne). L'absence par ailleurs de zone de développement de type AU ne permet pas d'envisager une programmation. Le code de l'urbanisme stipule à ce sujet que seules les zones AU doivent prévoir obligatoirement une programmation.	Oui
86	Les règlements d'urbanisme ne devront pas définir de contraintes non formellement justifiées qui pourraient par les surcoûts importants induits freiner la réhabilitation des logements.	Oui	Règlement	Les règles sont adaptées et ne remettent pas en cause outre mesure les éventuels projets de réhabilitation.	Oui
87	Le SCoT intègre un objectif de renforcement et de rééquilibrage territorial de l'offre locative sociale sur le Grand Provinois. L'orientation du SCoT porte sur la programmation de 10 % des nouveaux logements à réaliser (3 400 logements sur 20 ans) pour renforcer l'offre locative sociale, soit au moins 340 nouveaux logements locatifs sociaux (de l'ordre de 17 logements par an en moyenne). La déclinaison territoriale par Communautés de Communes membres du SMEP de l'objectif de 340 logements locatifs sociaux sur 20 ans est la suivante : 60 % sur la CC du Provinois, soit 204 logements 40 % sur la CC Bassée Montois, soit 136 logements	Non		La commune n'a aucune obligation en la matière du fait de son appartenance à la strate territoriale inférieure du SCOT.	
88	Des formes intermédiaires d'habitat telles que des logements en collectif, de l'individuel groupé ou des formes d'habitat individuel dense devront être développées dans les opérations d'aménagement pour mieux concilier réponse aux besoins et optimisation du foncier (logements intermédiaires : petits collectifs, individuels denses, maisons en bande, pavillon sur petite parcelle).	Oui	OAP	La partie texte des OAP encourage ces formes d'habitat pour l'ensemble des projets d'aménagement potentiels.	Oui

89	Lors de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme locaux, les communes devront, en phase de diagnostic, effectuer un inventaire des disponibilités et potentialités des enveloppes urbaines existantes (espaces non construits, de faible densité, appelant une requalification, bâtiments désaffectés, reconversion ou réhabilitation d'immeubles anciens, logements vacants à inventorier et à qualifier, secteurs de mutation) et préciser la faisabilité de leur réinvestissement. Les opérations de renouvellement urbain devront être programmées en priorité par rapport aux extensions urbaines lorsque les conditions de faisabilité de ce renouvellement sont réunies. Dans la mise en œuvre du SCoT, les extensions de l'urbanisation seront autorisées après justification de l'impossibilité de mobiliser les potentialités identifiées dans l'enveloppe urbaine existante. Ces justifications devront être intégrées dans les études préalables à l'urbanisation de nouveaux secteurs. L'urbanisation dans les secteurs de renouvellement urbain devra respecter des principes de densification, de mixité sociale et fonctionnelle (logements, équipements, activités tertiaires : services, bureaux), de compatibilité avec l'environnement immédiat. Cette compatibilité s'appréciera selon plusieurs critères : - la cohérence avec le tissu urbain existant, - la bonne insertion des volumes, - la compatibilité des fonctions de manière à ne pas perturber le fonctionnement du quartier (circulation, stationnement, nuisances diverses). Il appartiendra aux documents d'urbanisme locaux de définir précisément une réglementation adaptée répondant à ces principes. Des règles permettant l'utilisation de ces potentialités de renouvellement urbain devront être mises en œuvre dans les documents d'urbanisme locaux. Elles porteront sur : - la levée de blocages réglementaires empêchant des densifications (marges de recul, hauteur...) ; - la définition d'emplacements réservés pour créer des accès ou des équipements nécessaires à la réalisation de nouvelles opérations ; - la conception d'OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) pour définir les modalités d'aménagement des sites concernés.	Oui	Rapport de présentation	Le rapport de présentation développe ces justifications. Les opérations de renouvellement urbain sont difficilement envisageables. Aucune extension en tant que telle (absence de zone AU) n'est prévue dans ce PLU si ce n'est la mobilisation d'une seule parcelle. Cette mobilisation est justifiée en détails dans les justifications du rapport de présentation.	Oui
90	À l'intérieur des enveloppes urbaines existantes, il sera recherché à l'horizon 2030 du SDRIF (phase 1 du SCoT) par les communes une augmentation minimale de 10 % de la densité moyenne des espaces d'habitat et de la densité humaine, et de 15 % pour les communes comprenant des quartiers à densifier à proximité d'une gare. Les tableaux en pages suivantes précisent les objectifs quantifiés pour chaque commune.	Oui	Aucune	La densité humaine reste impossible à calculer pour la commune de Frétoy du fait de l'absence d'objectifs pour le développement de l'activité économique. Quant aux espaces d'habitat, ils sont mobilisés à 100% et le PLU ne propose aucune zone de développement. 12 des 13 logements attendus se trouvent au sein de la zone U mais pour autant, au regard du desserrement des ménages l'augmentation de 10% n'est techniquement pas possible.	Non

91	L'extension des enveloppes urbaines existantes pourra s'effectuer : - si une étude des potentialités de densification de l'enveloppe urbaine existante en secteurs équipés et desservis est réalisée ; - lorsque les Collectivités auront démontré qu'elles mettent en œuvre les actions nécessaires à l'utilisation de leurs potentiels identifiés dans l'enveloppe urbaine existante, et précisent les éventuelles difficultés rencontrées dans la mise en œuvre (potentialités en zone urbaine pas mobilisables en raison de contraintes qui peuvent être liées à l'absence de maîtrise foncière, la rétention foncière des propriétaires, l'équilibre économique de l'opération difficile à atteindre en raison du coût du foncier...). Toutes les opérations d'aménagement devront être raccordées à l'assainissement collectif performant, sauf dans les opérations de densification modérée dans des secteurs d'habitat diffus non raccordés à l'assainissement collectif. L'absence d'assainissement collectif ne devra pas être un obstacle à la densification des secteurs d'habitat diffus.	Oui	Rapport de présentation	L'étude du potentiel de densification a été réalisée au sein du diagnostic dans le rapport de présentation. Cette étude a permis de conclure à l'absence de besoin en matière de zone de développement. La zone urbaine peut en effet absorber plus de 90% du besoin en matière de logement. Seule une parcelle agricole (au contact de la PAU) est mobilisée pour le projet de développement de la commune.	Oui
92	Les documents d'urbanisme locaux devront étudier les besoins en eau potable liés au développement de l'urbanisation et les possibilités d'alimentation. Ils devront tenir compte de la capacité d'alimentation en eau potable dans leurs projets de développement. Leur règlement conditionnera toute ouverture à l'urbanisation à son accès à un système d'approvisionnement en eau potable suffisant. Par ailleurs, toute nouvelle opération d'aménagement favorisera la mise en place de dispositifs de récupération d'eau, et d'économie des consommations en eau potable.	Oui	Rapport de présentation	Le projet démographique (+ 7 personnes d'ici 2040) ne semble pas remettre en cause cette prescription.	Oui
93	Les documents d'urbanisme locaux conditionneront les extensions des constructions existantes dans les zones d'assainissement non collectif à la justification d'un dispositif conforme et ne présentant aucun risque sanitaire ni environnemental.	Oui	Zonage	Les secteurs concernés (hameaux) ne sont pas retenus pour le développement des nouveaux logements à l'exception des changements de destination.	Oui
94	Les extensions urbaines devront être réalisées en continuité avec les enveloppes urbaines existantes, desservies et équipées. Les secteurs présentant des facilités de desserte par les transports collectifs, par les réseaux (eau, assainissement...) et pour la collecte des déchets seront favorisés. L'urbanisation sera recherchée en profondeur plutôt qu'en linéaire le long des axes routiers, dans la mesure où elle ne crée pas de problèmes en termes de stationnement, ni de raccordement aux réseaux, ni de perméabilité écologique.	Oui	Zonage	Aucune extension en tant que telle si ce n'est une parcelle agricole classée en U au contact de la PAU.	Oui
95	En dehors des enveloppes urbaines existantes, les densités nettes moyennes minimales seront à respecter à l'échelle de l'ensemble des nouveaux espaces d'habitat programmés dans les documents d'urbanisme locaux, en prenant en compte des contextes locaux différenciés (en termes de capacité d'assainissement collectif, de configuration des parcelles, de capacités d'urbanisation etc.), dans le respect de l'identité patrimoniale et de la qualité du cadre de vie.	Oui	Aucune	Aucune de densité n'est opposable aussi bien dans les OAP que dans le règlement écrit du fait de l'absence de zone de développement digne de ce nom. Néanmoins, le projet a été construit sur une densité théorique de 11 logements à l'hectare.	Oui
96	45,53 % des logements programmés sur 20 ans pourront être réalisés en extension urbaine, soit 1 548 logements. Les autres logements programmés dans le SCoT sur 20 ans devront être réalisés en densification des enveloppes urbaines existantes, soit 1 852 logements (renouvellement urbain, restructuration du parc, urbanisation d'espaces non bâtis dans l'enveloppe urbaine).	Oui	Règlement	La quasi-totalité des logements est attendue au sein de la zone urbaine.	Oui

97	Le SCoT autorise l'ouverture à l'urbanisation de l'ordre de 111,5 hectares maximum sur 20 ans pour répondre aux besoins de création des logements en extension des enveloppes urbaines existantes. Les valeurs de cadrage indiquées dans le tableau de synthèse ci-après et en page suivante (tableaux déclinant par commune le foncier urbanisable autorisé) devront être respectées dans les documents d'urbanisme locaux. Elles correspondent aux extensions maximales des enveloppes urbaines existantes autorisées par le SCoT pour le développement des logements.	Oui	Rapport de présentation et zonage	Le SCOT autorise jusqu'à 0,53 ha de consommation. Le PLU n'utilise pas cette enveloppe.	Oui
98	Pour accompagner le développement résidentiel et économique sur le territoire du Grand Provinois, le SCoT intègre une programmation foncière de 38,14 hectares sur 20 ans. Cette programmation du SCoT est déclinée par Communautés de Communes membres du SMEP (cf. tableau en page suivante). Cette marge de manœuvre foncière permettra de répondre aux besoins structurants et locaux de renforcement de l'offre en équipements (santé, sportifs/loisirs, scolaires et de la petite enfance...). Le foncier ainsi programmé sur 20 ans sera mobilisable préférentiellement sur les pôles urbains identifiés par le SCoT (pôles de centralité, intermédiaires, relais) et pour la réalisation des grands projets (nouveau port fluvial à Bray-sur-Seine/Jaulnes en lien avec le projet de mise à grand gabarit de la Seine, l'extension du centre de formation du SDIS à Gurcy-le-Châtel, la création d'une maison de la Nature à proximité de la Réserve Naturelle Nationale de la Bassée, la création d'un collège à Jouy-le-Châtel et des équipements sportifs ainsi que l'aménagement d'une gare routière).	Non			
99	Le SCoT autorise l'ouverture à l'urbanisation de 38,14 hectares sur 20 ans. Cette programmation est déclinée ainsi sur le Grand Provinois :	Non			
100	Les documents d'urbanisme locaux et les opérations d'aménagement veillent à relier les nouvelles centralités avec les centres anciens par le développement de voies dédiées aux transports collectifs et aux mobilités douces, et par la structuration et la densification des axes reliant les différents pôles.	Oui	Zonage	Le zonage protège les cheminements doux. Aucun développement n'est proposé faute de projet intercommunal. Néanmoins, Frétoy n'est pas le nœud du problème pour relier les différents pôles.	Non
101	Pour renforcer l'utilisation de modes de déplacements alternatifs à la voiture, le développement du caractère multimodal des gares sera recherché. L'attractivité de ces sites sera renforcée par le regroupement et la connexion d'un maximum de modes différents de déplacement (lignes de transports collectifs, aménagements dédiés aux vélos etc.), en parallèle d'un développement des logements, commerces et services en complémentarité à proximité des gares.	Non		La commune ne dispose pas de gare.	

102	Le SCoT s'appuie sur les orientations suivantes : - Optimiser le fonctionnement des secteurs de gares ferroviaires en développant l'intermodalité. Il s'agit en concertation avec Ile-de-France Mobilités (ex STIF) de favoriser l'intermodalité sur ces sites (voitures, transports collectifs, modes doux vélos/piétons...). - Développer les capacités de stationnement aux abords des gares ferroviaires : prévoir des parkings sécurisés et adapter le nombre de places à la demande. - Aménager des abris pour garer les vélos. - Favoriser le rabattement de l'offre de bus vers les gares ferroviaires. Le transport de marchandises est encouragé sur le réseau ferré.	Non		La commune ne dispose pas de gare.	
103	Les Collectivités doivent prévoir dans le cadre de leur développement les emplacements / aménagements nécessaires pour permettre les traversées et les points d'arrêt dans de bonnes conditions de sécurité.	Oui	Aucune	Aucun projet d'arrêt supplémentaire sur le territoire. Les conditions semblent satisfaisantes.	Oui
104	Les documents d'urbanisme locaux définiront les moyens réglementaires pour : - créer des itinéraires piétons/vélos /équestres balisés de découverte touristique pour compléter le maillage existant ; - développer des continuités douces pour les déplacements du quotidien sur le territoire, notamment depuis et vers les principaux pôles de desserte en transports collectifs, les équipements structurants, les équipements scolaires et sportifs, les équipements de santé, mais aussi sur le maillage entre principaux pôles d'emplois et à destination des zones d'activités ; - renforcer le stationnement vélo en zones d'activités, dans les centres urbains, quartiers commerçants, pôles administratifs, abords des gares : aménager des places de stationnement réservés aux vélos ; - distinguer lorsque cela est possible une piste cyclable de l'emprise de la route : sécuriser la circulation des cyclistes en zone urbaine et hors zone urbaine ; - rechercher la continuité des espaces cyclables, en particulier dans les traversées des enveloppes urbaines existantes (partage de voirie, bande dédiée...) ; - atténuer le caractère routier des espaces publics des bourgs au bénéfice de la vie locale, des modes doux et des habitants (partage de voirie, bande dédiée...) ; - dans les espaces ruraux, s'appuyer sur les chemins ruraux et agricoles pour créer des cheminements actifs sans obérer la vocation première de passage des engins agricoles sur ces cheminements ; - valoriser des itinéraires de découverte des paysages en s'appuyant notamment sur le réseau des petites routes.	Oui	Zonage	Le zonage protège les cheminements doux. Aucun développement n'est proposé et cela ne semble pas d'actualité pour un territoire comme Frétoy tributaire des déplacements motorisés. Les pôles structurants du territoire sont reliés dans des conditions suffisamment adéquates pour ce genre de commune. Le renforcement du stationnement vélo n'est pas d'actualité pour les mêmes raisons bien que le règlement écrit respecte les obligations en la matière. Aucune piste cyclable en site propre n'existe et son développement n'est pas d'actualité. En conclusion, Frétoy n'a ni les moyens ni les ambitions de pouvoir respecter une telle prescription. En revanche, les chemins sont protégés au niveau du règlement graphique.	Non
105	Les orientations du SCoT pour renforcer le maillage du territoire en itinéraires touristiques sont les suivantes : - Valoriser des itinéraires de découverte des paysages en s'appuyant notamment sur le réseau des petites routes paysages.	Non			

	- Entretenir, compléter ou créer des itinéraires piétons/vélos balisés de découverte touristique. - Organiser le réseau autour de deux circulations douces structurantes reliées aux pôles de transports collectifs : - o la liaison « Bassée » avec la prochaine Eurovéloroute 16 le long de la vallée de la Seine (et notamment sur la séquence du canal de Bray à La Tombe) dans le cadre de l'aménagement d'une voie verte le long de la Seine ; - o une liaison douce « Voulzie » de Provins à la Bassée. - Développer la ligne touristique Provins/Villiers-Saint-Georges : mise en circulation d'un train touristique à vapeur reliant Provins à Villiers-Saint-Georges, valorisant au passage sa gare de 1900. - Faire du territoire Bassée Montois une destination écotouristique : mettre en place des systèmes de mobilité douce, créer un site de « centralité douce » (la Maison des Promenades), intégrer des projets dans un réseau d'activités et d'infrastructures existantes pour les valoriser et les renforcer (itinéraires de randonnée, sentiers pédagogiques le long de sites patrimoniaux).				
106	Le SCoT intègre les projets suivants en termes d'évolution du réseau routier pour répondre aux besoins d'une amélioration des liaisons et à l'objectif d'une valorisation touristique de ce réseau : - Inscrire les renforcements de voirie souhaités à terme : les documents d'urbanisme locaux intègrent ces projets pour ne pas les rendre difficiles à réaliser. - o Mettre à 2 fois 2 voies les routes suivantes : RD 231, RN 4 [...] - Inscrire des principes de déviation : - o Béton-Bazoches / Courtacon (RN 4). - Valoriser les entrées de ville (cf la partie sur les paysages)	Oui	Rapport de présentation	La déviation est évoquée au sein du rapport de présentation. Aucune traduction réglementaire n'est indiquée dans les documents opposables.	Non
107	Les documents d'urbanisme locaux doivent fixer des normes de stationnement pour les opérations de logements et pour les opérations de bureaux. 1 - Normes de places de stationnement pour les logements : Les documents d'urbanisme locaux devront prévoir dans les bâtiments d'habitation une offre de stationnement dédiée aux voitures particulières qui soit adaptée aux besoins. Ils devront définir des normes minimales de places de stationnement à réaliser au sein des opérations de logements. Il s'agit d'éviter que ces normes plancher soient trop fortes par rapport au taux de motorisation des ménages, ce qui conduirait à réaliser un nombre trop important de places par application de l'obligation fixée dans le document d'urbanisme local. La valeur de la norme plancher à inscrire dans les documents d'urbanisme locaux diffère selon les communes. Elle ne pourra exiger la création d'un nombre de place de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages (selon les derniers résultats disponibles du recensement de la population lors de la révision du document d'urbanisme local). La norme de production de places s'entend par l'ensemble des véhicules individuels motorisés. Elle inclut notamment le stationnement des deux-roues motorisés. Concernant les bâtiments neufs à usage principal d'habitation de plus de deux logements disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, ce	Oui	Règlement	Les normes de stationnement sont respectées et adaptées. Le reste de la prescription ne concerne pas la commune. Il ne faut néanmoins pas perdre de vue que Frétoy reste tributaire des véhicules motorisés et qu'il faut bien prendre en compte cet état de fait dans le PLU et ses règles associées.	Oui

	parc doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables conformément au décret n°2011-873 du 25 juillet 2011. Le nombre minimum de places à équiper se calcule par rapport à la plus petite des valeurs suivantes : - Soit la totalité des emplacements exigés par le document d'urbanisme local, s'il prévoit moins d'une place par logement ; - Soit la totalité des emplacements représentant en moyenne une place par logement, majorée du nombre de places exigées pour d'autres usages que le logement. Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun. 2 - Normes de places de stationnement pour les opérations de bureaux : L'objectif est de limiter l'espace de stationnement dédié aux voitures particulières dans les bâtiments de bureaux afin d'orienter le choix du mode de transport pour se rendre à son travail vers les modes alternatifs à la voiture particulière. La valeur de la norme plafond à inscrire dans les documents d'urbanisme locaux diffère selon les communes et à l'intérieur des communes. Elle tient compte en effet de la proximité à une desserte par les réseaux de transports collectifs structurants. Sur le territoire du Grand Provinois, pour les agglomérations des pôles, les bourgs, villages et hameaux (au sens du zonage du SDRIF), les documents d'urbanisme locaux ne pourront exiger la construction de plus d'une place pour 55 m² de surface de plancher. Il s'agit d'une valeur maximale de normes plafond. Si elles le souhaitent, les communes peuvent donc fixer des valeurs plus contraignantes. La norme de production des places s'entend pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels (y compris les deux-roues motorisés). Les nouvelles constructions de bureaux équipées de places de stationnement individuelles ouvertes ou d'accès sécurisés devront au moins comporter les dispositifs techniques nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettre un comptage individuel conformément au décret n°2011-873 du 25 juillet 2011. Ces équipements devront concerner au moins 10 % des places, valeur calculée par rapport à la totalité des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles exigées par les documents d'urbanisme locaux, avec un minimum d'une place. 3 - Permettre la mutualisation du stationnement Dans un souci d'économie de construction de parcs de stationnement supplémentaires, les documents d'urbanisme locaux (PLU, PLUi) doivent prévoir une clause visant à permettre la mutualisation dans le cadre de vastes projets d'urbanisation, les écoquartiers et nouveaux quartiers urbains en particulier.				
108	Le SCoT définit les orientations suivantes en matière de covoiturage : - L'aménagement d'aires de covoiturage facilitant l'accès aux réseaux de transports collectifs ou à d'autres pôles d'intérêt (travail, loisirs, achats...) sera possible dans les enveloppes urbaines existantes. - La création d'aires de covoiturage sera également autorisée en dehors des enveloppes urbaines existantes, sur des sites qui seront facilement accessibles et proches ou en contact direct avec les principaux axes routiers du territoire (RN 4, RD 231...).	Non			

109	Foncier urbanisable autorisé par le SCoT en phase 1 (10 ans, horizon 2030) et phase 2 (20 ans, horizon 2040).	Non		Déjà traité par ailleurs en détails.	
TOTAL		75			70/75 soit 93,3%

Sur les 110 prescriptions du SCOT du Grand Provinois, 75 concernent la commune de Frétoy. Les justifications démontrent que le PLU répond à 70 de ces prescriptions. Cela permet de répondre à travers une lecture globale à 93,3% des prescriptions du SCOT.

Si répondre à 100% des prescriptions traduit un rapport de conformité, nous pouvons estimer que répondre à 93,3% des prescriptions traduit un rapport de compatibilité avéré. D'autant que les 5 prescriptions que le PLU de Frétoy ne respecte pas sont liées à la nature même du territoire, de sa taille et de son projet démographique assez faible.

4.3.1. SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE

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

Enfin, la route nationale 4 joue un rôle fragmentant, notamment pour les liaisons entre les corridors au sud et au nord.

4.3.2. PLAN CLIMAT ENERGIE TERRITORIAL

- ☐ 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 remplit donc les objectifs, à son échelle, poursuivis par le PCE départemental.

4.3.3. SCHEMA REGIONAL "CLIMAT - AIR - ENERGIE"

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.

4.3.4. PROJETS D'INTERET GENERAL (PIG) ET OPERATIONS D'INTERET NATIONAL (OIN)

Frétoy n'est pas concernée un projet d'intérêt général ou une opération d'intérêt national.

4.3.5. LE SCHEMA REGIONAL / DEPARTEMENTAL DES CARRIERES

Frétoy n'est pas concernée par l'exploitation de carrière.

4.3.6. LE PLAN DE PROTECTION DE L'ATMOSPHERE

Le Plan de Protection de l'Atmosphère a été approuvé par arrêté interpréfectoral du 25 mars 2017. Son objectif est de réduire les sources de pollutions atmosphériques mais également de réduire leur impact sanitaire.

Aucune donnée concernant Frétoy 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.

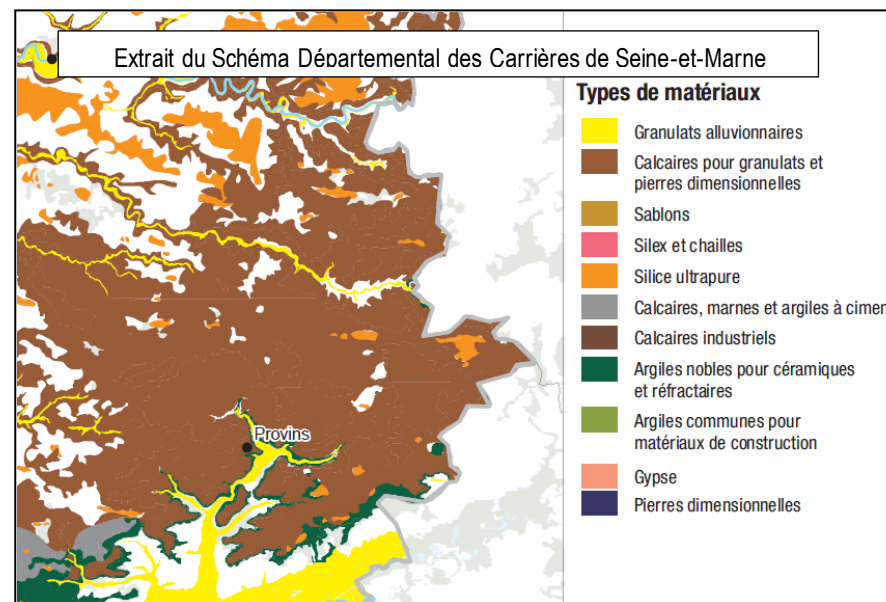
4.3.7. L'ATLAS DES PAYSAGES



Frétoy 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.

Frétoy fait partie de la sous-entité « Plateau central », « presque sans relief, presque sans motifs, où aucune structure ne s'impose » selon l'Atlas des Paysages.

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'EVALUATION DES RESULTATS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN

Objectifs du Code de l'Urbanisme	Orientations du PADD	Objectifs	Indicateurs possibles	Sources des données
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 réglementaire au PLU (zones humides)	Trame zone humide
		Maintien des boisements et bosquets	Espaces boisés classés	Espaces Boisés Classés
	Maintien de l'identité rurale et agricole	Maintien des espaces cultivés	Surface bénéficiant d'une protection réglementaire (zone agricole)	Zone de protection de l'activité agricole - A
			Surface agricole utile	Chambre d'agriculture
	Les impacts du développement communal sur les déplacements	Limiter la création de voirie nouvelle	Linéaire de voirie créée	Orientation d'Aménagement et de Programmation
		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% sur les espaces habitat	Nombre de permis de construire accordés en 15 ans sur les espaces urbanisés de 2017	Service instructeur Proinois
	Accroissement possible de la densité humaine	Accroître la densité humaine d'au moins 10% en 15 ans sur les espaces urbanisés de 2017	Nombre d'habitants supplémentaires en 20 ans sur les espaces urbanisés de référence	
	Accroissement possible des capacités d'accueil	Accroître la densité habitat d'au moins 10% sur les espaces urbanisés de 2040	Nombre de permis de construire accordés d'ici 2040 dans les zones urbaines	
	Recensement des dents creuses	Comblent les espaces urbains interstitiels	Nombre de dents creuses comblées	
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 (zone naturelle à vocation de jardin)	Zone urbaine / à urbaniser à vocation de jardins
Diversité des fonctions urbaines et rurales et de mixité de l'habitat	Les prévisions démographiques	Nombre de logements créés dans les zones AU	Bilan annuel des autorisations d'urbanisme	Service instructeur
		Surface des zones de projet		

		Surface de plancher construite		
	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 créées	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	Maîtrise 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	Eviter 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