

## COMMUNE DE GREZ-SUR-LOING



24 mars 2017

8 rue du Docteur Roux  
60200 COMPIEGNE  
03 64 21 63 61 – vineyarchitectes@gmail.com



## SOMMAIRE

AVANT-PROPOS .....	7
<b>1 – DEFINITION DU PLAN LOCAL D'URBANSIME .....</b>	<b>8</b>
I. qu'est-ce qu'un PLU ? .....	8
II. au cœur du PLU : le PADD.....	9
<b>2 – LE PLU ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX .....</b>	<b>9</b>
I. contexte législatif et « lois grenelle » .....	9
II. la compatibilité du plu avec les documents supra-communaux.....	10
<b>3 – LE PLU DE GREZ-SUR-LOING .....</b>	<b>11</b>
I. la prescription du plu.....	11
II. le déroulement de la procédure.....	11
III. L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU.....	12
IV. la concertation.....	14
V. le dossier de plu .....	14
VI. le rapport de présentation.....	14
<b>PARTIE 1 – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>15</b>
<b>Chapitre 1 – CARACTERISTIQUES GENERALES .....</b>	<b>16</b>
I. situation géographique de grez-sur-loing .....	17
II. topographie DE GREZ-SUR-LOING.....	19
<b>Chapitre 2 – RESSOURCES NATURELLES ET BIODIVERSITE .....</b>	<b>20</b>
I. I. GEOLOGIE DE GREZ-SUR-LOING .....	21
II. VOLET « EAU » - HYDROGRAPHIE - HYDROLOGIE .....	22
1. Hydrographie.....	22
2. Le Loing .....	22
3. Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) .....	23
4. Hydrogéologie.....	27
5. Le SDAGE, le SAGE.....	27
6. Ressource en eau.....	28
III. CLIMAT DE GREZ-SUR-LOING .....	30
1. Les températures.....	30
2. Nombre de jours de pluie/ensoleillement.....	30
IV. LES MILIEUX NATURELS.....	32
1. Les espaces naturels.....	32
2. Les périmètres de protection des milieux naturels.....	32
3. Sites naturels classés.....	38
4. Orientation paysagère au niveau du SDRIF.....	39
5. La TVB et le Schéma Régional des Continuités Ecologiques.....	40
V. LE RESEAU NATURA 2000 .....	43
1. Présentation générale.....	43
1. Natura 2000 et l'évaluation environnementale des PLU.....	43
VI. LES SITES NATURA 2000 SUR LA COMMUNE .....	43
VII. LE SITE NATURA 2000 « Massif de Fontainebleau » .....	44
1. Les caractéristiques du site Natura 2000 « Massif de Fontainebleau » .....	44
2. La place du site dans le réseau d'espaces naturels.....	46
3. La vulnérabilité du site et ses enjeux .....	46
VIII. LE SITE NATURA 2000 « Rivières du Loing et du Lunain » .....	47
1 les caractéristiques du site Natura 2000 « Rivières du Loing et du Lunain » .....	47
2 La place du site dans le réseau d'espaces naturels .....	63
3 La vulnérabilité du site et ses enjeux.....	63
IX. ANALYSE PAYSAGERE DE LA COMMUNE.....	64
1. Les périmètres de protection des milieux naturels.....	64
2. Grez-sur-Loing dans le grand paysage : entre Forêt et Eau .....	64
3. L'espace agricole .....	68
4. Les circulations, les cheminements.....	70
5. La D607, entrée de ville .....	73
6. Les points de vue.....	73
7. Quelques questions en guise de conclusion.....	74
X. PATRIMOINE HISTORIQUE ET ARCHEOLOGIQUE DE LA COMMUNE .....	75
1. Le patrimoine historique de Grez-sur-Loing .....	75
2. Les enjeux du patrimoine bâti .....	80
2. Le patrimoine archéologique de la commune .....	81
<b>PARTIE 2 – DIAGNOSTIC TERRITORIAL .....</b>	<b>82</b>

<b>Chapitre 1 – DIAGNOSTIC SOCIODEMOGRAPHIQUE .....</b>	<b>83</b>
I. PREAMBULE .....	84
II. CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION DE GREZ-SUR-LOING .....	84
1. Comparaison avec les territoires référents.....	87
2. Comparaison avec le territoire du SMEP Nemours-Gâtinais.....	87
III. EVOLUTION DES STRUCTURES PAR AGE ET SEXE DE LA POPULATION .....	88
IV. ANALYSE DES MENAGES.....	89
V. SYNTHESE SUR L'ETUDE DEMOGRAPHIQUE JUSQU'EN 2009.....	90
<b>Chapitre 2 - POPULATION ACTIVE.....</b>	<b>91</b>
I. DEFINITIONS.....	92
II. EVOLUTION E LA POPULATION ACTIVE ET DU CHOMAGE.....	92
III. CARACTERISTIQUES PAR AGE DE LA POPULATION ACTIVE EN 2009 .....	93
IV. REPARTITION DE LA POPULATION ACTIVE PAR SECTEURS .....	94
V. FORMES D'EMPLOI DES SALARIES EN 2009 .....	94
VI. RELATIONS DOMICILE-TRAVAIL.....	95
VII. SYNTHESE DE LA POPULATION ACTIVE EN 2009.....	96
<b>Chapitre 3 - LOGEMENTS.....</b>	<b>97</b>
I. DEFINITIONS.....	98
II. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES.....	98
III. AGE DU PARC DE LOGEMENTS.....	100
IV. STATUT D'OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES ET CARACTERISTIQUES .....	100
V. CONFORT DES RESIDENCES PRINCIPALES.....	101
VI. SYNTHESE SUR LE LOGEMENT JUSQU'EN 2009 .....	103
<b>Chapitre 4 - ENTREPRISES.....</b>	<b>104</b>
I. DEFINITIONS.....	105
II. ENTREPRISES PAR SECTEUR D'ACTIVITES .....	105
III. ETABLISSEMENTS ACTIFS PAR SECTEURS D'ACTIVITES.....	106
IV. EXPLOITATIONS AGRICOLES.....	107
V. SYNTHESE SUR LES ENTREPRISES.....	108
<b>Chapitre 5 – VIE ASSOCIATIVE ET ACTIVITES .....</b>	<b>109</b>
I. VIE ASSOCIATIVE A GREZ-SUR-LOING.....	110
II. EQUIPEMENTS COMMUNAUX.....	111
1. Equipements.....	111
2. Répartition.....	111
III. LE DEVELOPPEMENT NUMERIQUE .....	112
IV. LA VIE SCOLAIRE A GREZ-SUR-LOING.....	113
V. ACTIVITES ECONOMIQUES .....	113
VI. ACTIVITES ET EQUIPEMENTS EN MILIEU NATUREL PROTEGE .....	115
VII. LES ACTIVITÉS AGRICOLES.....	115
VIII. LA COMMUNE COMME PÔLE STRUCTURANT.....	115
<b>Chapitre 6 - ENVIRONNEMENT URBAIN DE GREZ-SUR-LOING .....</b>	<b>116</b>
I. ANALYSE DU PARCELLAIRE.....	117
II. ANALYSE URBAINE.....	121
1. La cité médiévale.....	121
2. Un parcellaire urbain caractéristique .....	122
3. Le bâti à l'échelle du village.....	125
III. INFRASTRUCTURES.....	128
1. Réseau général autour de Grez-sur-Loing/réseau routier.....	128
2. Réseau ferroviaire.....	128
3. Transport en commun.....	128
4. Réseau aérien.....	128
5. Réseau local sur le territoire communal .....	128
6. Stationnement des véhicules .....	128
7. Chemins de randonnées/circuits pédestres .....	129
8. L'accidentologie à Grez-sur-Loing.....	129
IV. LES DEPLACEMENTS/LE STATIONNEMENT.....	129
1. Les déplacements extra-territoriaux et péri-urbain .....	129
2. Réseau communal et problèmes de stationnement.....	129
V. TRANSPORTS EN COMMUN A GREZ-SUR-LOING .....	130
VI. LES RESEAUX DIVERS .....	131
1. Electricité.....	131
2. Téléphonie.....	131
3. Eau potable.....	131
4. Assainissement/eaux pluviales.....	131
5. Gaz .....	133
6. Sites géodésiques.....	133
7. Ordures ménagères.....	134
<b>Chapitre 7 – LA DIMENSION SUPRACOMMUNALE .....</b>	<b>135</b>
I. INTERCOMMUNALITE/SUPRACOMMUNALITE .....	136
II. La Communauté de Communes du Pays de Nemours (CCPN).....	136

III.	Schéma de Cohérence Territoriale (SMEP Nemours-Gâtinais).....	137
IV.	SDAGE Bassin Seine Normandie / SAGE de la nappe de Beauce et de ses milieux aquatiques.....	138
V.	Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) .....	138
VI.	plan de déplacements urbains Île-de-France (SDRIF) .....	139
<b>Chapitre 8 – BILAN DU POS / SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC .....</b>		<b>141</b>
I.	Bilan du POS.....	142
1.	Evolution .....	142
2.	Bilan démographique .....	142
II.	Synthèse du Diagnostic.....	143
1.	La grande qualité des paysages :.....	143
2.	La problématique démographique.....	144
3.	Le logement.....	144
4.	Transport et déplacements.....	144
5.	Le secteur économique.....	144
6.	Le tourisme.....	144
III.	RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA COMMUNE.....	145
<b>PARTIE 3 – JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD ET LES OAP .....</b>		<b>146</b>
<b>Chapitre 1 - JUSTIFICATION DES PRINCIPES DU PADD .....</b>		<b>147</b>
I.	RAPPEL DES OBJECTIFS DES PLANS LOCAUX D'URBANISME.....	148
II.	REPENDRE AUX ENJEUX : .....	149
III.	JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS .....	150
1	Une croissance de 1,25 % par an.....	150
2	Potentiel en logements des « dents creuses ».....	152
3	Nécessité d'une zone à urbaniser.....	152
4	Un renouveau urbain comprenant 1 zone de développement résidentiel et 1 zone pour le développement économique.....	153
5	Chemins pour construire le village et mieux relier les différents secteurs .....	153
6	Trame urbaine et équipements.....	154
7	Redéfinition de la ZONE HORS POS.....	154
IV.	LA « PHILOSOPHIE » DU PROJET .....	154
1	Assurer une dynamique démographique .....	154
2	Des zones d'extension (AU et 2AUéco) justifiées .....	155
3	Développer sans déstructurer .....	155
4	Entrée de ville, entrée de la Communauté de communes du Pays de Nemours.....	156
5	La prise en compte du moyen terme : un projet comme un maillon vers le futur .....	156
V.	RESPECT DANS LE PADD DES PRINCIPES D'EQUILIBRE DE L'ARTICLE L-101-1 ET L-101-2 DU CODE DE L'URBANISME .....	156
<b>Chapitre 2 – ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DE L'ENSEMBLE DES ESPACES BÂTIS .....</b>		<b>158</b>
I.	MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.....	159
II.	DISPOSITION POUR FAVORISER LA DENSIFICATION DES ESPACES BÂTIS .....	159
1	Définition de la Partie Actuellement Urbanisée (PAU 2016) à partir du MOS 2012 .....	159
2	Améliorer la densité d'habitat dans l'espace urbanisé existant.....	161
3	Une zone AU relativement dense.....	162
4	Le PADD et ses objectifs de modération de la consommation de l'espace .....	162
5	Analyse des dents creuses.....	163
6	Le choix du taux de rétention :.....	163
7	La justification de AU.....	164
III.	LE TRAVAIL DU PLU EN COHERENCE AVEC LE SCOT.....	165
1	Les objectifs de production de logements de Grez-sur-Loing et le SCOT.....	165
2	Les objectifs économiques de Grez-sur-Loing et le SCOT.....	166
3	Conclusions.....	168
<b>Chapitre 3 – LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....</b>		<b>169</b>
I.	LES ZONES AU ET LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP).....	170
1.	Les principes urbains qui définissent les OAP de Grez-sur-Loing.....	170
2.	OAP de la zone AU .....	171
3.	OAP de la zone AUe.....	173
4.	La zone 2 AUéco : principes d'aménagement.....	174
II.	PRESCRIPTION DU SCOT A RESPECTER.....	176
1.	Augmentation des densités .....	176
2.	Calcul des densités d'habitat .....	176
3.	Calcul des densités humaines.....	177
4.	Stratégie du SCOT (décilnaison du SDRIF) respectée au niveau du PLU.....	177
<b>PARTIE 4 – JUSTIFICATION DES DELIMITATIONS DE ZONES ET DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES.....</b>		<b>179</b>
<b>Chapitre 1 - JUSTIFICATION DU ZONAGE .....</b>		<b>180</b>
I.	JUSTIFICATION DU ZONAGE GENERAL.....	181
1	Les zones urbaines, agricoles et naturelles .....	181
2	Les zones urbaines existantes U .....	181
3	Les zones à urbaniser AU.....	182
4	La zone à urbaniser à caractère économique 2 AUéco.....	183
5	La zone A .....	183
6	La zone N.....	183

7	La zone hors POS.....	184
<b>Chapitre 2 – LES PRINCIPES URBAINS ET ENVIRONNEMENTAUX QUI SOUS-TENDENT LE REGLEMENT.....</b>		<b>185</b>
I.	UNE URBANITE PATRIMONIALE ET DES PAYSAGES NATURELS A préserver.....	186
1	Explication du zonage du PLU par rapport au POS.....	186
2	La limite de la zone UA et le PPRI.....	186
3	Les écarts urbains en zone N :.....	187
4	Protection des lisières de bois :.....	188
5	Protection des corridors alluviaux :.....	188
6	Les zones économiques existantes en secteur naturel et protégé :.....	188
7	Choix d'une réglementation cohérente pour la zone N :.....	189
8	Les articles non réglementés du PLU.....	189
9	L'article 9 : l'emprise au sol réglementée ou non suivant le type de zone.....	189
10	Les autres articles du PLU :.....	189
II.	JUSTIFICATION DES REGLEMENTS DES ZONES.....	190
1	La justification du règlement UA.....	190
2	La justification du règlement UB.....	194
3	La justification du règlement UX.....	195
4	La justification du règlement Ueco.....	196
5	La justification du règlement AU.....	198
6	La justification du règlement A.....	200
7	La justification du règlement N.....	202
III.	RESTRICTIONS AU DROIT DE PROPRIETE.....	205
1	Les emplacements réservés.....	205
2	La restriction du droit de construire en Ap.....	207
3	La servitude Gaz.....	207
4	Le PPRI et le risque d'inondation.....	209
5	Les inondations de 2016.....	211
6	Les zones humides à enjeux.....	211
7	La protection des sites et des monuments.....	212
8	Les autres servitudes.....	212
<b>PARTIE 5 – IMPACT DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT – EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....</b>		<b>214</b>
<b>Chapitre 1 - LES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement et les mesures prises pour éviter, réduire ou compenser les conséquences dommageables issues de cette mise en œuvre.....</b>		<b>215</b>
I.	LES SITES NATURA 2000 CONCERNES PAR LE PLU DE GREZ-SUR-LOING.....	216
II.	La méthodologie appliquée.....	216
III.	INCIDENCES DU PLU SUR LES ZONES PRESENTANT UNE IMPORTANCE AU REGARD DE L'ENVIRONNEMENT.....	224
1	Incidences sur les ZNIEFF, les zones humides et les éléments du territoire présentant une importance au regard des enjeux de la Trame Verte et Bleue.....	224
2	Incidences sur les sites classés et inscrits.....	226
IV.	INCIDENCES DU PLU SUR LES SITES NATURA 2000.....	226
<b>Chapitre 2 – ARTICULATION DU PLU AVEC LE SCOT concernant les thématiques urbaines, paysagères et environnementales.....</b>		<b>229</b>
I.	L'articulation SCOT/PLU.....	230
II.	LES SOUS-THEMATIQUES SCOT.....	230
1	Sous-thématique : Ressource en espace.....	230
2	Sous-thématique : TVB et continuités écologiques.....	233
3	Sous-thématique : Qualité des eaux, eau potable et assainissement.....	237
4	Sous-thématique : Energie et transport.....	240
5	Sous-thématique : Pollutions (air, bruit, déchets).....	241
<b>Chapitre 3 – CONCLUSIONS SUR LES EFFETS POTENTIELS DU PLU ET ABSENCE D'INCIDENCE NOTABLE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT.....</b>		<b>244</b>
I.	Prise en compte de l'environnement général de la commune.....	245
II.	CONCLUSION DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....	245
<b>PARTIE 6 – SUIVI DU PLU ET RESUME NON TECHNIQUE.....</b>		<b>247</b>
I.	SUIVI DU PLU.....	248
II.	RESUME NON TECHNIQUE DU PLU.....	250

## AVANT-PROPOS

# 1 – DEFINITION DU PLAN LOCAL D'URBANSIME

## I. QU'EST-CE QU'UN PLU ?

L'élaboration d'un plan local d'urbanisme (PLU), qu'elle intervienne pour pallier l'absence de tout document de planification urbaine ou pour réviser ou remplacer un document existant, est un acte majeur de la vie d'une commune. En effet, construit à partir d'un projet d'urbanisme communal, le PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable), le plan local d'urbanisme définit les règles d'aménagement et le droit des sols. Il indique quels secteurs sont constructibles, quelles formes doivent prendre les constructions, quelles zones doivent rester naturelles, quelles parcelles sont réservées pour les constructions futures, quelles emprises sont destinées pour le transport en commun, les voies ou les chemins à venir, etc. Il s'agit d'un document juridique de portée générale qui s'impose à tous, particuliers, entreprises, administrations, de même qu'il s'applique sur tous les terrains de la commune, publics ou privés.

Sur le plan légal, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) transforme le Plan d'Occupation des Sols (POS) depuis la loi relative à la Solidarité et Renouvellement Urbain (Loi SRU n°2000-1208 du 13 décembre 2000), renforcée par la loi Urbanisme et Habitat (Loi n°2003-590 du 2 juillet 2003). La Loi Urbanisme et Habitat a clarifié le contenu d'un Plan Local d'Urbanisme et permis également de réformer les conditions d'utilisation des procédures de modification et de révision des PLU. La Loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (MLLE) de mars 2009 adapte dans le domaine de l'urbanisme certaines dispositions des lois SRU et UH pour tenir compte du contexte socio-économique aggravé par les crises financières et économiques. Enfin plus récemment, les lois SRU et UH ont été modifiées par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « Grenelle » et par la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche.

Au-delà de l'aspect réglementaire, le PLU est d'abord un document prospectif inscrit à la rencontre d'un territoire et d'un projet. Il synthétise les intentions générales de la collectivité quant à l'évolution de son développement et exprime un véritable projet de territoire. Sur le fond, la loi laisse une assez grande liberté aux communes dans l'élaboration de leur plan local d'urbanisme. Si l'article L121-1 du code de l'urbanisme fixe des objectifs aux communes, tels que le développement équilibré de l'urbanisation par le renouvellement urbain, la mixité sociale de l'habitat, la diversité des fonctions urbaines, la protection de l'environnement, celles-ci restent libres de déterminer les mesures tendant le mieux à la réalisation des dits objectifs.

Le Plan Local d'Urbanisme est un document qui s'applique à l'ensemble d'un territoire communal (y compris sur les Zones d'Aménagement Concerté – ZAC). Il est en effet interdit d'établir des PLU partiels. Généralement, le Plan Local d'Urbanisme est établi pour une durée de dix ans.

## II. AU CŒUR DU PLU : LE PADD

Le PLU n'est pas seulement un document juridique qui fixe les droits d'utilisation des sols de la commune, mais également un véritable document prospectif exprimant le projet urbain communal en matière d'aménagement et de développement. Ce projet se traduit par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Le PADD permet de fixer les grandes orientations d'aménagement et développement retenues par la commune. Ce document doit être simple et lisible de tous.

Le PADD a des objectifs propres à chaque commune. Cependant, on retrouve certains objectifs communs promus par la loi :

- L'objectif de favoriser le renouvellement urbain
- L'objectif de répondre à la demande en logement pour conforter et renforcer la population
- L'objectif de créer, d'aménager, de qualifier, de préserver les espaces publics
- L'objectif de préserver les espaces naturels de la commune
- L'objectif de prévoir la mise en valeur des entrées de ville
- L'objectif du respect et du renforcement des centralités
- L'objectif de maintenir voire accroître l'activité économique de la commune
- L'objectif de mettre en place des projets d'aménagement et d'équipement nécessaire au bon développement de la commune
- Le respect du développement durable.

## 2 – LE PLU ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

### I. CONTEXTE LEGISLATIF ET « LOIS GRENELLE »

Les PLU doivent tenir compte de l'entrée en vigueur des lois Grenelle et notamment des chantiers du Grenelle 2. Ils doivent ainsi intégrer les différents volets mis en place, notamment ceux liés aux économies énergétiques, à la préservation des écosystèmes et de la biodiversité, à la problématique « eau », à la cohérence des différentes politiques urbaines, aux déplacements, au développement des réseaux numériques, etc.

Les nouveaux PLU dit « Grenelle » doivent :

- Comporter une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers
- Identifier les besoins en termes de surfaces agricoles, de développements forestiers, et de commerce
- Justifier les objectifs de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain au regard des analyses précédentes
- Préciser des indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des objectifs du PLU

## II. LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Il est aussi impératif que le Plan Local d'Urbanisme soit cohérent avec les différentes politiques urbaines et environnementales menées aux échelles supra-communales, et qu'il soit **compatible avec les documents de portée supérieure**.

### La compatibilité au SCOT :

Dans la hiérarchie des normes applicables à l'aménagement de l'espace, le Plan Local d'Urbanisme est ainsi soumis au Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) avec lequel il entretient une relation de compatibilité.

L'article L.122-1 du Code de l'Urbanisme dispose en effet :

*“Les programmes locaux de l'habitat, les plans de déplacements urbains, les schémas de développement commercial, les plans locaux d'urbanisme, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les cartes communales, la délimitation des périmètres d'intervention prévus à l'article L.143-1 [Loi n° 2005-157 du 23 février 2005], les opérations foncières et les opérations d'aménagement, définies par un décret en Conseil d'État, doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur [...]”.*

**Le Plan Local d'Urbanisme de Grez-sur-Loing est ainsi soumis au Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) élaboré par le Syndicat Mixte d'Etudes et de Programmation Nemours Gâtinais.**

### La compatibilité au SDAGE et au SAGE :

Depuis la loi n° 2004-338 du 21 avril 2004 [article 7, alinéas 2 et 3], le PLU doit être compatible avec, quand ils existent, le Schéma Départemental d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

L'article L.123-1 ajoute en effet que *“[le PLU] doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et [avec] les objectifs de qualité et de quantité des eaux, définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux, en application de l'article L.212-1 du Code de l'Environnement, ainsi qu'avec les objectifs de protection, définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L.212-3 du même code”.*

Le SDAGE et le SAGE définissent les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de la ressource en eau et fixent des objectifs sur la quantité et de la qualité de cette ressource.

En ce qui concerne la commune de Grez-sur-Loing, **son PLU doit assurer une notion de compatibilité avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Seine-Normandie, ainsi qu'avec le SAGE de la nappe de Beauce et de ses milieux aquatiques.**

## 3 – LE PLU DE GREZ-SUR-LOING

### I. LA PRESCRIPTION DU PLU

Par délibération en date 16 décembre 2011, le Conseil Municipal de la commune de Grez-sur-Loing a prescrit la révision de son Plan d'Occupation des Sols et l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le lancement de la procédure d'élaboration d'un PLU a pour objectif de fixer les nouvelles perspectives d'évolution, d'aménagement et d'urbanisme de la commune à l'échelle des 10 ans qui viennent.

Au vu de l'évolution de l'urbanisation de la commune et des nouvelles lois qui régissent le code de l'urbanisme, il s'est avéré nécessaire d'envisager une refonte du POS de Grez-sur-Loing pour coller aux mieux à la réalité urbaine et environnementale communale.

### II. LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

L'élaboration du PLU de Grez-sur-Loing s'est déroulée sur 47 mois avec le travail d'une commission municipale d'urbanisme (comité de pilotage), l'association de personnes publiques associées (services de l'Etat et partenaires territoriaux) et une concertation des habitants. En partenariat étroit avec la commune et sous sa conduite, le bureau d'études Viney Architectes a mené les études d'élaboration du PLU.

Le phasage du PLU s'est appuyé sur quatre étapes majeures :

1. Une phase de diagnostic territorial prospectif portant sur les enjeux du territoire communal, l'identification de prévisions, notamment démographiques, l'identification des besoins dans toutes les composantes de l'urbanisme, de l'aménagement de l'espace et du développement social, culturel et sportif ;
2. Une phase d'élaboration du PADD, porteur de la politique de développement en matière de traitement de l'espace, de paysage, d'environnement, de renouvellement urbain, de déplacements,...
3. La phase de traduction spatiale et réglementaire de ce projet. C'est l'établissement d'un plan qui définit les zones, chacune régie par un règlement propre ;
4. Enfin, la finalisation du dossier complet de PLU soumis à enquête publique pour l'approbation par le conseil municipal.

**Rappel des dates importantes :**

- |   |                            |  |
|---|----------------------------|--|
| ✓ | <b>mai 2012 :</b>          | <b>Début des travaux de PLU</b>  |
|   |                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• jusqu'octobre 2012 : Travail de Diagnostic</li> <li>• de novembre 2012 jusque février 2013 : Le PADD et les OAP</li> <li>• de mars 2013 à mai 2014 : définition du zonage et du règlement, finalisation du dossier</li> </ul> |
| ✓ | <b>20 novembre 2015 :</b>  | <b>Arrêt du PLU</b>  |
|   |                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• jusque mars 2016 : Consultation des services de l'Etat et des partenaires territoriaux suivie d'une Enquête Publique</li> </ul>   |
| ✓ | <b>16 septembre 2016 :</b> | <b>Nouvel arrêt suite à avis défavorable de l'Etat</b>   |

- ✓ 19 décembre 2016 : Avis favorable de l'Etat assorti de réserves
- ✓ du 1<sup>er</sup> janvier au 1<sup>er</sup> février 2017 : Enquête publique
- ✓ 24 mars 2017 : Approbation du PLU

#### Les réunions importantes :

- ✓ le 16 novembre 2012 : Réunion publique « Qu'est-ce qu'un PLU ? Présentation de la synthèse du Diagnostic »
- ✓ le 19 mars 2013 : Présentation du diagnostic et du PADD aux personnes publiques associées (PPA)
- ✓ le 26 avril 2013 : Réunion publique de présentation du PADD et des OAP
- ✓ le 9 juillet 2015 : Présentation du diagnostic et du PLU aux personnes publiques associées (PPA)
- ✓ le 8 septembre 2016 : Présentation aux personnes publiques associées (PPA) des modifications apportées au PLU
- ✓ le 8 septembre 2016 : Réunion publique de présentation des modifications apportées au PLU

### III. L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU

La révision du POS en vue de l'approbation du PLU de Grez-sur-Loing donne lieu, de droit, à une évaluation environnementale, conformément à l'article R.104-9 du code de l'urbanisme, compte tenu de la présence sur le territoire communal des sites Natura 2000, la ZPS n°FR1110795 « Massif de Fontainebleau » et des deux ZSC n°FR1100795 « Massif de Fontainebleau » et n°FR1102005 « Rivières du Loing et du Lunain ».

Un avis d'autorité environnementale émis par le préfet de département a été rendu le 3 mars 2016, suite à l'arrêt du projet de PLU du 20 novembre 2015. La commune a arrêté un nouveau projet de PLU le 16 septembre 2016 à la suite de l'avis défavorable de l'Etat émis également le 3 mars 2016.

Le nouveau projet de PLU arrêté le 16 septembre 2016 a tenu compte de l'avis de l'Autorité Environnementale et préciser l'analyse environnementale du projet de PLU en lui apportant des modifications significatives :

Enfin, suite au second arrêt, l'Autorité Environnementale a émis de nouvelles observations. Il en a été tenu compte dans les réponses apportées par la mairie, en termes de modifications du document, lors de l'enquête publique qui a eu lieu du 5 janvier au 6 février 2017.

#### Rappel des observations de l'Autorité Environnementale sur l'étude environnementale du PLU arrêté le 20 novembre 2015 :

L'Autorité Environnementale constate que les sites Natura 2000 du Massif de Fontainebleau et des rivières du Loing et du Lunain sont présentés de façon plutôt sommaire, que l'évaluation des incidences du PLU sur l'environnement est succincte et de portée générale.

Toutes les incidences éventuelles du PLU ne sont pas examinées, notamment celle du classement du secteur du Moulin du Roi en UA et celle de la création de la zone 2AUéco.

En quoi le second projet arrêté le 16 septembre 2016 et son évaluation environnementale répondent à ces observations :

En réponse aux observations de l' Autorité Environnementale, des compléments et des modifications ont été apportés :

- La description du réseau Natura 2000 et de ses objectifs
- La description des enjeux généraux des deux sites qui concertent la commune
- La prise en compte des enjeux déclinés réglementairement au niveau communal, avec notamment :
  - La réduction en surface de la zone 2AUéco au profit d'une zone naturelle le long de la RD 607, en entrée de ville et en limite du site classé des « Bois de la Commanderie de Larchant et de la Justice et leurs abords »
  - La prise en compte des secteurs de zones humides du point de vue du risque et du point de vue de l'intérêt écologique

Observations de la MRAe (Autorité Environnementale) suite au second arrêt :

Suite à l'arrêt du 16 septembre 2016, la MRAe constate que le rapport de présentation a été adapté pour tenir compte des évolutions du projet de PLU lui-même, mais que globalement, les dispositions du PLU sont de portée hétérogène : certaines sont favorables à la protection du paysage, des milieux naturels et des zones humides, quand d'autres ne paraissent pas les garantir, notamment du fait des possibilités de construction sur certaines parcelles concernées par des enjeux environnementaux significatifs.

La MRAe recommande notamment :

1. de rappeler d'une part les principales observations de l'autorité environnementale sur le projet précédent, d'autre part les points qui avaient justifié l'avis défavorable de l'État, et de mentionner rapidement en quoi le nouveau projet et son évaluation environnementale prennent en compte ces deux avis ;
2. de mieux argumenter l'articulation du PLU avec le SCoT (et indirectement avec le SDAGE et le PDUIF) quant aux objectifs de création de logement, à la protection des cours d'eau et au stationnement, et de vérifier que les dispositions du PLU garantissent la coupure paysagère prévue au SCoT ;
3. d'analyser les continuités écologiques à l'échelle de la commune, notamment sur les secteurs amenés à évoluer dans le PLU, et d'approfondir l'analyse des enjeux sur les secteurs amenés à évoluer dans le projet de PLU, ce qui est de nature à alimenter l'analyse des incidences et la justification des choix du PLU ;
4. d'analyser la crue de juin 2016, au cours de laquelle les cotes des plus hautes eaux connues pourraient avoir évolué par rapport à celles prises en compte dans le PPRi. La MRAe a fait par ailleurs d'autres recommandations plus ponctuelles, précisées dans l'avis détaillé ci-après.

Modifications et compléments du dossier de PLU en réponse aux observations de la MRAe et suite à l'enquête publique :

- Le point 1 fait l'objet du présnet titre III.

- Le point 2 est développé dans le chapitre 2 de la Partie 5 du rapport de présentation.

- Il est répondu au point 3 par la référence au SRCE et par une carte des continuités écologiques déclinée à l'échelle communale (en Annexe 5 du rapport de présentation), ce qui permet une meilleure prise en compte de l'environnement dans le zonage et règlement, s'expimant par :

- le fait que la partie de la zone Uéco en bordure de la RD 607 est désormais conditionnée par la réalisation d'une étude paysagère en vertu de l'article L111-8 du Code de l'Urbanisme ;
- le basculement de UA en N pour la parcelle AB 454, non construite, au lieu-dit la Pièce de Tancarville ;
- le classement de la jardinerie en sous-secteur spécifique Uéco-s pour tenir compte de sa situation en site classé ;
- le classement en Nh et Nhz du moulin du roi et de son environnement patrimonial ;
- la prise en compte de la réglementation SCOT (et SDAGE) qui interdit la construction sur une épaisseur de 50 m de part et d'autre des berges du Loing, et de 5 m de part et d'autre des petits rus.

- Il est répondu au point 4 à la page 210 du rapport de présentation (5 Les inondations de 2016).

#### IV. LA CONCERTATION

La loi SRU a pour objectif d'associer les populations dans l'élaboration des documents d'urbanisme réglementaire et par conséquent d'instaurer un processus de concertation dès le démarrage et tout au long de l'étude du PLU afin d'encourager un dialogue notamment à travers des réunions publiques.

A Grez-sur-Loing, ce processus s'est construit à partir de :

- la mise à disposition en mairie d'un cahier de collecte des remarques et observations,
- d'articles d'information insérés dans le bulletin municipal,
- de la présentation des travaux de PLU lors de 3 réunions publiques d'information, correspondant aux 2 phases principales du Diagnostic et du PADD, et à la présentation des modifications apportées en septembre 2016,
- d'une exposition en mairie de panneaux récapitulatifs des travaux de PLU en cours.

#### V. LE DOSSIER DE PLU

Concrètement, et conformément aux articles L.123-1 du code de l'urbanisme, le dossier de PLU de Grez-sur-Loing comprend :

- Un rapport de présentation,
- Un projet d'aménagement et de développement durable (le PADD),
- Des orientations d'aménagement par secteur,
- Un règlement de zones et des annexes.

#### VI. LE RAPPORT DE PRESENTATION

Le présent [rapport de présentation](#) est l'un des éléments constitutifs majeurs du dossier de PLU.

Il en constitue la mémoire, traduit dans un souci pédagogique la démarche de la commission municipale : données utilisées, analyse/diagnostic, scénarios, dispositions retenues.

Il décrit le projet communal (PADD), explique et justifie son adaptation sur le plan réglementaire.

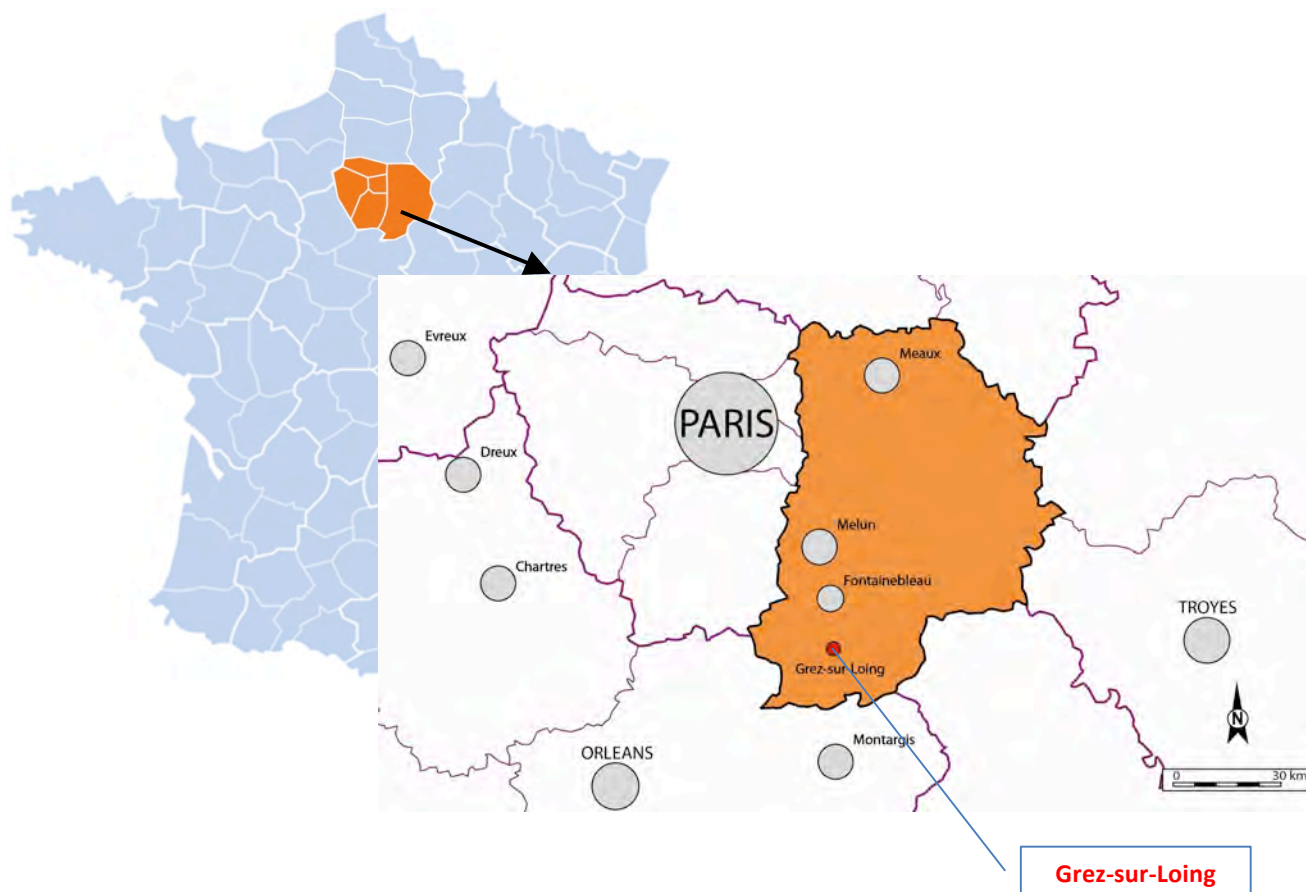
Il s'articule autour de 5 grandes parties :

PARTIE 1	<b>l'Etat initial de l'environnement</b> communal (naturel, urbain et paysager)
PARTIE 2	Le <b>Diagnostic sociodémographique</b> de la commune qui analyse les caractéristiques de sa population, de son habitat, de ses activités et de son économie, en précise les perspectives d'évolution
PARTIE 3	<b>L'Explication des choix retenus</b> pour établir le PADD
PARTIE 4	La <b>Justification de la délimitation des zones et des dispositions réglementaires</b>
PARTIE 5	<b>L'Evaluation des incidences des orientations du PLU sur l'environnement</b> et l'exposition de la manière dont le PLU prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.
PARTIE 6	<b>Résumé non technique et Suivi du PLU</b>

## PARTIE 1 – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

## Chapitre 1 – CARACTERISTIQUES GENERALES

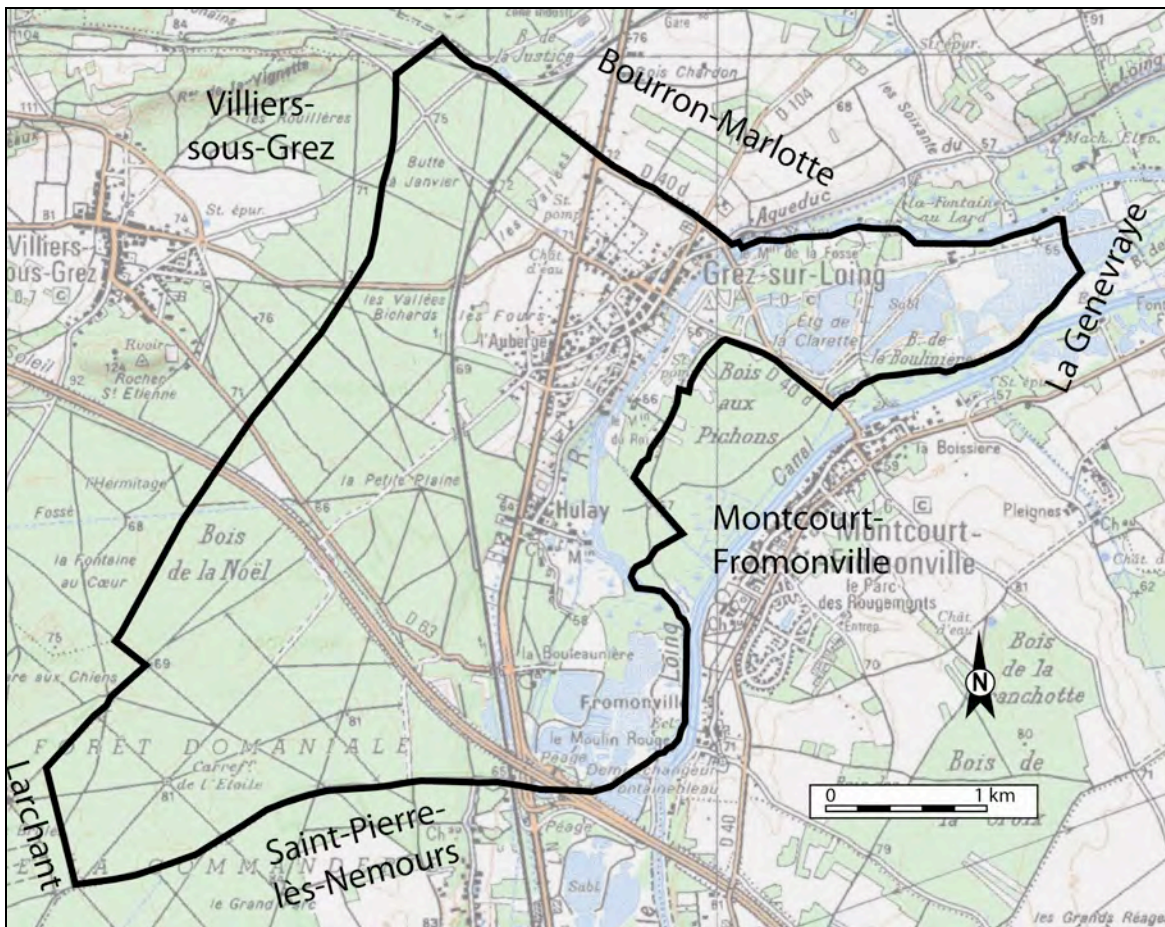
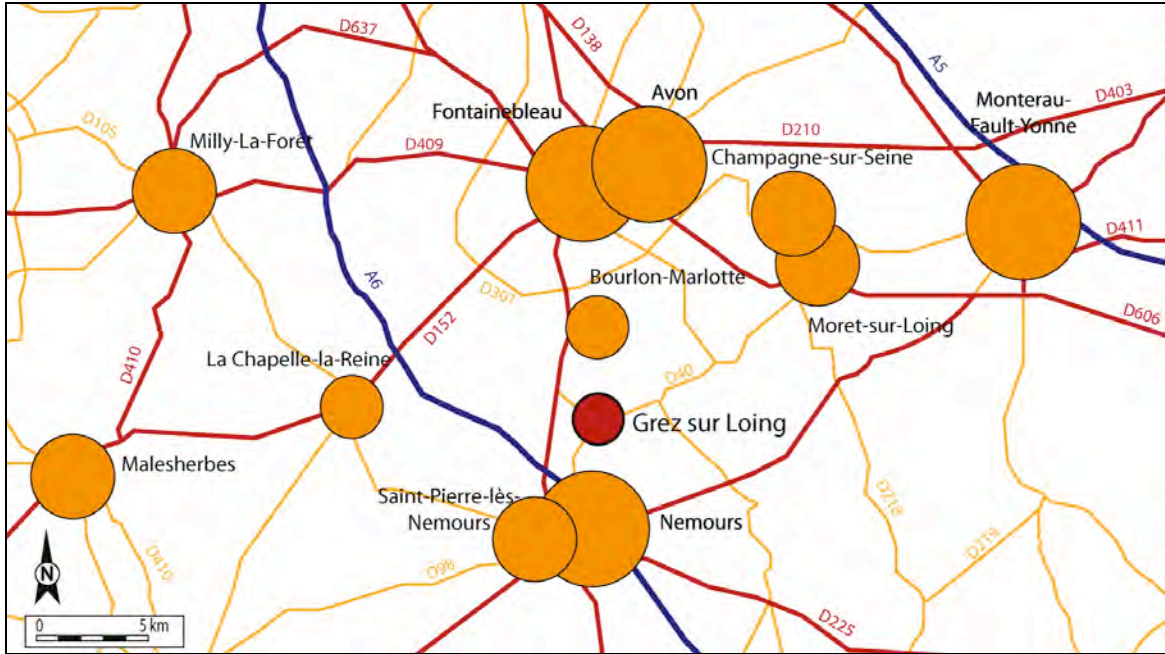
## I. SITUATION GEOGRAPHIQUE DE GREZ-SUR-LOING



La commune de **Grez-sur-Loing** est située dans le département de la Seine et Marne, en Île-de-France. Elle fait partie de la [Communauté de communes du Pays de Nemours](#) et dépend du Canton de Nemours. Elle est proche de l'agglomération parisienne (environ 60km). Elle se situe à 5 kms de Nemours chef-lieu du Canton. Elle est délimitée par les communes de Villers-sous-Grez à l'Ouest, de Saint-Pierre-lès-Nemours et Larchant au Sud, de Bourron-Marlotte au Nord, de Montcourt-Fromville à l'Est et de Genevrayeau Nord-Est.

Le bourg s'est développé sur la rive gauche du Loing. La commune est traversée par la D607, ex-Nationale 7, sur son tronçon Fontainebleau-Nemours, ainsi que par l'autoroute A6 avec la gare de péage de Fontainebleau – Grez.

Le territoire communal fait une superficie de 1297 hectares.



## II. TOPOGRAPHIE DE GREZ-SUR-LOING



La commune de Grez-sur-Loing est localisée au sud du département de Seine-et-Marne, dans un paysage principalement marqué par le massif forestier de Fontainebleau et la vallée du Loing.

Grez-sur-Loing est un beau village créateur de paysages emblématiques : le vieux pont, le donjon, le jardin de la Tour de Ganne et ses anciens murs à vigne, les rives du Loing, le vieux village, l'église Notre-Dame-et-Saint-Laurent des XIIème et XVIème siècle, ...

Le territoire de la commune de Grez-sur-Loing occupe la rive gauche du Loing, ainsi que le fond de vallée plat. Il s'inscrit à une altitude comprise entre 85 m (Forêt de la Commanderie, extrémité Sud du territoire) et 55 m (en aval du Loing) dégageant ainsi un dénivelé de 30 m.

L'inclinaison du territoire est globalement orientée vers le Nord-Est.

Le relief résulte du démantèlement du plateau par la vallée du Loing, laissant apparaître des vallons affluents très découpés et irréguliers. Il préfigure celui plus chahuté du massif forestier de Fontainebleau, au Sud.

Le territoire communal fait apparaître deux vallons, l'un en provenance du Nord (lieu-dit *Les Vallées*, en limite Ouest de la D607), l'autre du Sud-Ouest, dans le prolongement du Grand Fossé (lieu-dit *La Petite Plaine*).

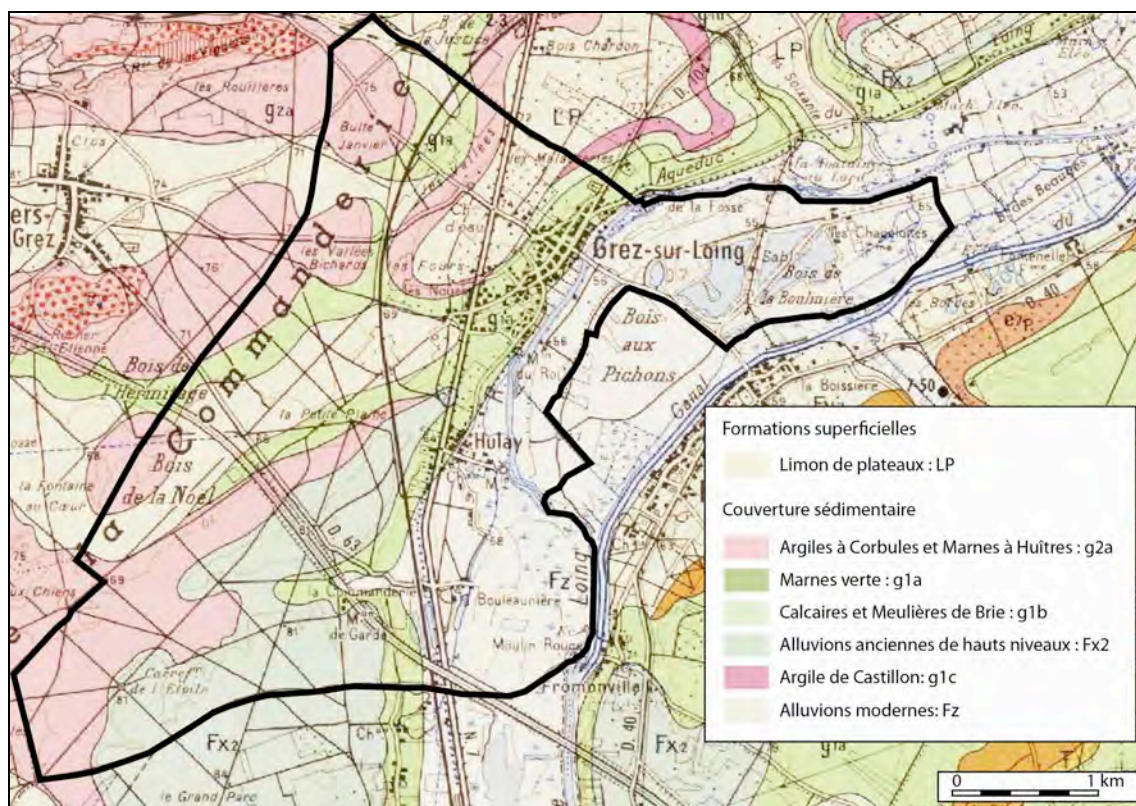
Ces deux talwegs confluent ensemble au niveau du hameau de l'Auberge (cf. chemin des Prés de la Noue). La vallée sèche ainsi formée (lieu-dit *Les Noues*) rattrape la vallée du Loing en contrebas de la mairie.

Le village s'est installé où la rive monte le moins vite, à flanc de la vallée sèche en confluent des talwegs (lieux dits *Les Noues*, *L'Auberge*, *Les Fours*).

Il est à noter que les lourdes infrastructures de transport constituent à elle seules un relief spécifique qui modifie et oriente les paysages.

## Chapitre 2 – RESSOURCES NATURELLES ET BIODIVERSITE

## I. I. GEOLOGIE DE GREZ-SUR-LOING



Le démantèlement du plateau sédimentaire de Fontainebleau correspond aux périodes géologiques qui se sont localement manifestées : marine (mer stampienne et dépôts sableux), lagune (formation de dunes et grésification), puis lacustre (calcaire siliceux aujourd'hui localement érodé).

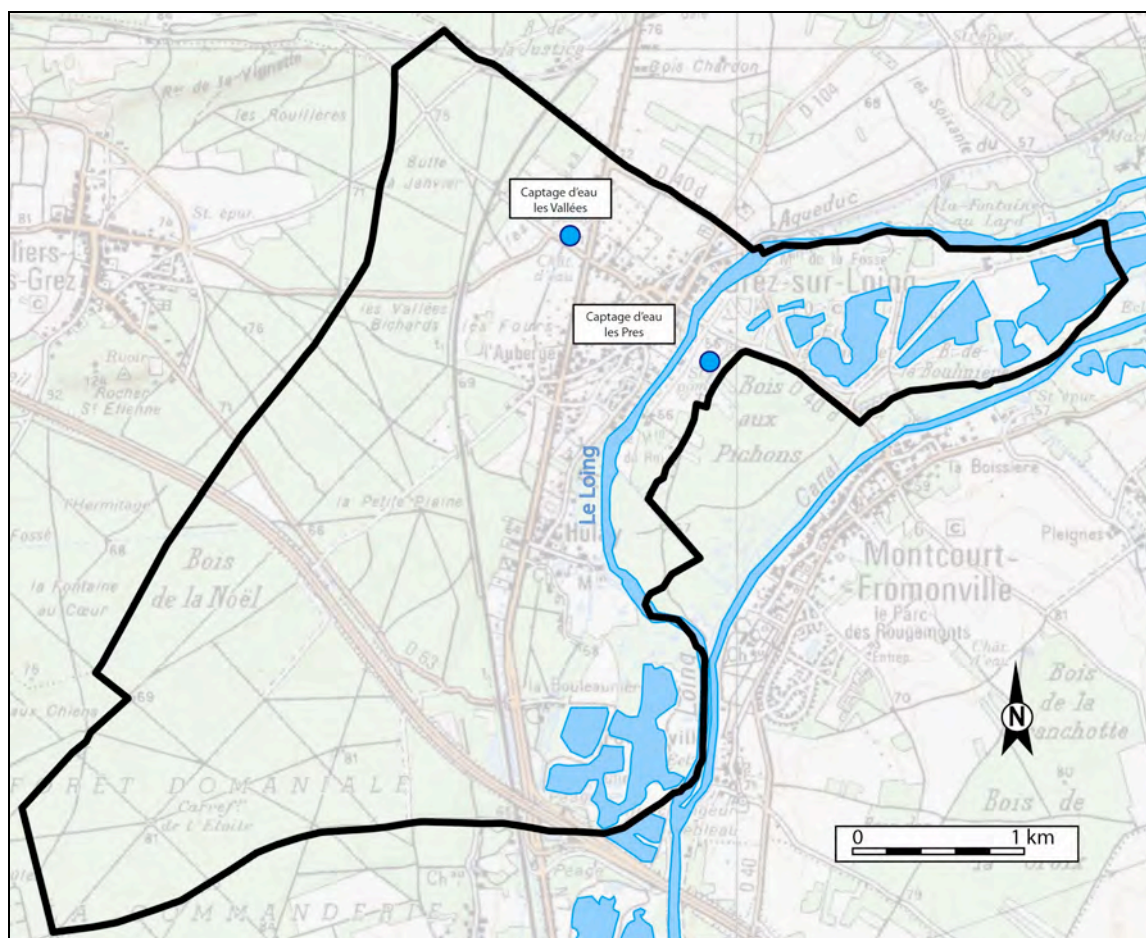
Le retrait des eaux et le creusement du relief par les cours d'eau ont mis a jour les strates suivantes :

- En surplomb de la vallée, les limons qui alternent avec les sables de Fontainebleau,
- Les affleurements des formations marno-calcaires sous-jacents : marnes vertes et blanches au-dessus de la rue des Fours et de la rue Pasteur à Grez, d'une puissance de 2 à 4m ; calcaires marneux sur le versant et au creux des vallons affluents, sur lesquels sont établis le bourg Grez-sur-Loing et les hameaux de l'Auberge et de Hulay.
- Le fond plat alluvionnaire de la vallée du Loing où se dessinent les méandres difficilement navigables du cours d'eau, qui ont justifié le creusement du canal entre Montargis et la Seine.

On notera que la roche éponyme, le grès (latin : gresium) est absent du territoire de Grez-sur-Loing. C'est que l'ancien terrain (ou finage) du bourg médiéval était autrefois plus étendu et englobait les roches situés plus au nord et à l'ouest.

## II. VOLET « EAU » - HYDROGRAPHIE - HYDROLOGIE

### 1. Hydrographie



La commune de Grez-sur-Loing, comme son nom l'indique, est traversée par le cours d'eau le Loing. Ce dernier, affluent de la Seine (rive gauche), est la principale source hydrographique de la commune. Il traverse le territoire communal du Sud vers le Nord, alimentant marais et prairies humides.

Les infrastructures peuvent modifier localement le régime hydrographique. Il en va ainsi de la voie ferrée établie sur un merlon susceptible de créer une légère rétention au lieu-dit *Les Fours* ; toutefois la structure lithologique du sol et sous-sol, perméable, assure un bon drainage et évite la submersibilité du site.

Autrefois le Loing était navigable de Montargis à Saint-Mammès au confluent avec la Seine, et servait au transport de matériaux et vivres. A hauteur de Grez, le Loing était navigable principalement dans sa descente ; la remontée des marins se faisait à pied d'où certaines « rues des marins » dans des villages sans rivière aux alentours !<sup>1</sup>

### 2. Le Loing

Le Loing prend sa source dans l'Yonne sur la commune de Saint-Colombe à une altitude de 320 m. Après un parcours d'environ 100 km, il entre en Seine-et-Marne au niveau de la commune de Souppes-sur-Loing, puis avec la Seine à Saint-Mammès, à une altitude de 45 m après un parcours d'environ 40 km. Le Loing compte 4 affluents en Seine-et-Marne : en rive gauche le Fusain, en rive droite le Betz, le Lunain et l'Orvanne.

<sup>1</sup> source : les élus de Grez-sur-Loing

**Le Loing est alimenté par la nappe de la Beauce.** Sa qualité est donc liée à celle de cette dernière qui collecte des eaux contenant nitrates et pesticides, en raison de leur passage par des bassins agricoles.

Tout au long de son parcours, il est accompagné, tantôt en rive droite, tantôt en rive gauche, par le canal du Loing, avec lequel il se confond à 2 reprises, dont une fois à l'aval de Nemours (Loing canalisé). La séparation d'avec le canal se fait ensuite au sud de Grez-sur-Loing au Moulin Rouge.

Le canal n'est pas inclus dans le territoire de Grez-sur-Loing.

### 3. Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI)

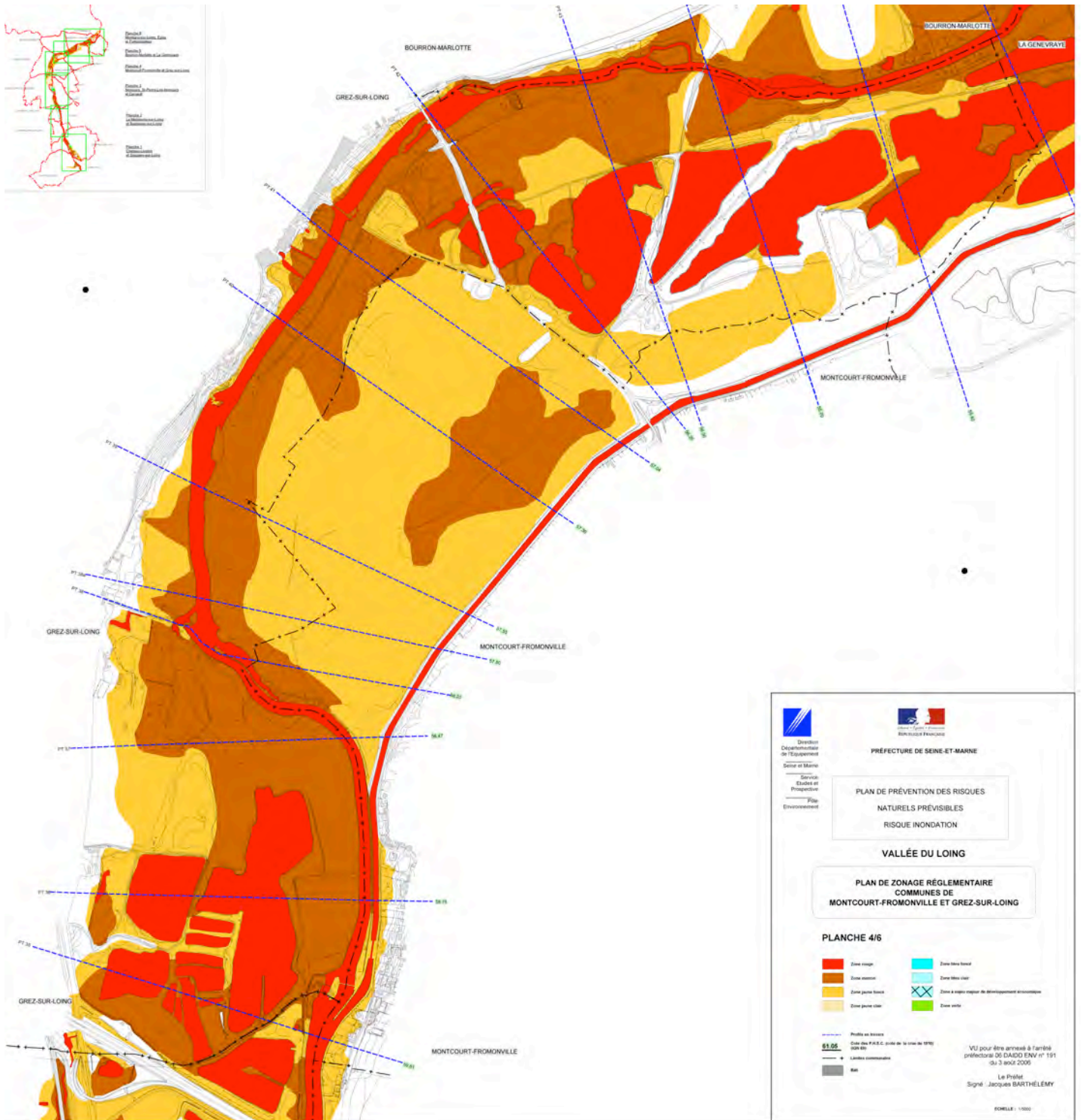
La commune de Grez-sur-Loing figure dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles – Risque Inondation – de la Vallée du Loing ou PPRI Vallée du Loing.

Il constitue à ce titre une servitude d'utilité publique sur le territoire de la commune de Grez-sur-Loing. Le POS a fait l'objet d'une mise à jour pour application du PPRI en 2007.

Le PPRI comprend pour Grez-sur-Loing des plans de zonage réglementaire.

On rappelle que les événements météorologiques de juin 2016 (inondations) ont eu d'importantes conséquences sur les biens et la sécurité des personnes dans la vallée du Loing.

PLAN DE ZONAGE REGLEMENTAIRE

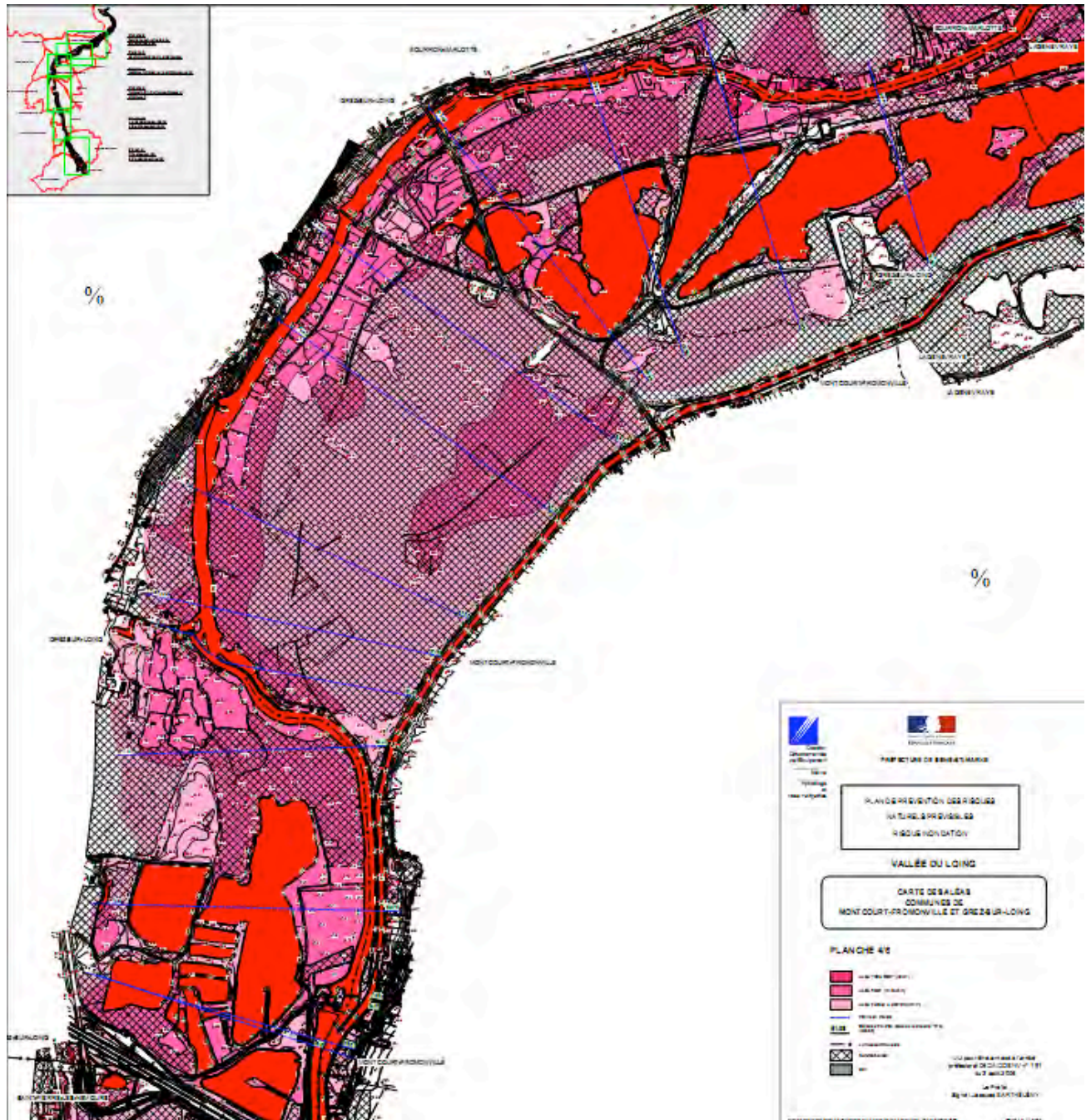


Se reporte à la carte 5.1.b présentée à l'échelle du 1/7500 en annexe 5 du PLU.

## Synthèse de la réglementation du zonage du PPRI

Type de zone	Caractéristiques principales	Exigences concernant les constructions
Zone rouge	Cette zone correspond au lit mineur, au canal du Loing, aux plans d'eaux et à des secteurs d'aléas très fort dans lesquels toute nouvelle construction serait elle-même soumise à un risque très important, et de plus pourrait augmenter le risque en amont ou en aval, en modifiant l'écoulement des crues.	Les possibilités d'y construire, ou plus généralement d'y faire des travaux sont donc extrêmement limitées (exception faite des travaux visant à la gestion des eaux) .
Zone Marron	Cette zone correspond à des secteurs naturels et/ou faiblement urbanisés. Pour les secteurs naturels, il s'agit de préserver le champ d'inondation, tant du point de vue de la capacité d'écoulement des crues que de la capacité de stockage. L'extension de l'urbanisation y est donc interdite.	Dans les secteurs faiblement urbanisés, l'aléa est suffisamment fort pour que la poursuite de l'urbanisation y soit également interdite.
Zone Jaune foncé	Cette zone correspond à des secteurs naturels ou dans lesquels sont implantées des constructions dispersées. Dans cette zone, il y a lieu de préserver le champ d'inondation principalement du point de vue de la capacité de stockage des eaux.	Aussi, bien que l'aléa soit faible à moyen, les possibilités de constructions nouvelles y sont très restreintes et les extensions de constructions existantes y sont admises dans certaines limites.
Zone jaune clair	Cette zone correspond à des secteurs faiblement urbanisés dans lesquels il ya lieu d'autoriser la poursuite de l'urbanisation, dans les formes actuelles, tout en contrôlant autant que possible l'augmentation du nombre de personnes soumises aux risques d'inondation.	Les constructions et l'extension de locaux d'activités économiques y sont également possibles sous certaines conditions.
Zone bleu foncé	Cette zone correspond à des secteurs d'urbanisation dense dans lesquels il ya lieu de permettre le développement ou la restructuration de la ville, mais dans une certaine mesure afin de tenir compte du risque important pour les personnes et les biens.	La construction d'habitations nouvelles n'y est possible qu'en « dent creuse » de l'urbanisation. Par contre, la construction et l'extension de locaux à usage d'activités économiques y sont autorisées sous certaines conditions.
Zone Bleu clair	Cette zone correspond à des secteurs urbanisés denses dans lesquelles il ya lieu de permettre le développement de la ville en tenant compte du risque, pour les personnes et les biens, qui est toutefois moins important qu'en zone bleu foncé.	La construction d'habitations nouvelles y est admise en « dent creuse » ainsi que les opérations de renouvellement urbain comportant de l'habitat. La construction et l'extension des locaux à usage d'activités économiques y est également admise sous certaines conditions.
Zone verte	Cette zone correspond aux centres urbains, qui sont des secteurs à enjeu fort pour l'agglomération dont il est nécessaire de permettre l'évolution tout en tenant compte du risque.	Toute nouvelle construction y est à priori admise sous réserve toutefois de respecter certaines règles visant à diminuer la vulnérabilité des biens.

PLAN DES ALEAS



Les futures zones d'ouverture à l'urbanisation devront prendre en compte le zonage du PPRI.

Il est recommandé de classer les zones rouge, marron et jaune foncé du PPRI en zone N ou A du plan local d'urbanisme, en indiquant dans le règlement du PLU les dispositions permises par le règlement du PPRI.

Le territoire communal n'est concerné que par les 3 premières zones (rouge, marron et jaune foncé). En effet le relèvement rapide du terrain, de plusieurs mètres, juste après la limite de la zone jaune foncé empêche que soient définies les autres zones.

Le bourg et le hameau de l'Auberge ne sont pas concernés par les règles restrictives du PPRI. Ce n'est pas le cas du hameau de Hulay, dont quelques écarts en vallée sont en zone marron et jaune foncé. On veillera à ce que les extensions urbaines et le remplissage des dents creuses ne touchent pas les zones restrictives du PPRI (voir plan 5.1d en annexe 5 du dossier).

#### 4. Hydrogéologie

La majeure partie du bourg et des hameaux est établie sur l'assise calcaire qui est stable et ne provoque pas ou peu de rétention d'eau. Cependant les parties construites en haut de la rue du Vieux Pont et le long de la section nord de la D607 se situent sur des limons de plateaux (LP) plus propices aux accumulations des eaux de ruissellement.

Les sables et calcaires fissurés laissent l'eau s'infiltrer et alimenter la nappe phréatique de Beauce qui affleure non loin du fond des vallons affluents lorsqu'elle est haute.

#### 5. Le SDAGE, le SAGE

Source : <http://www.eau-seine-normandie.fr/index.php?id=1490>

##### **Le Schéma Directeur d'Aménagement et de gestion des Eaux (SDAGE)**

Sur le territoire de la commune de Grez-sur-Loing, c'est le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie** qui s'applique. Il a été approuvé par arrêté du 20 novembre 2009. Le SDAGE a pour objectif de mettre en œuvre une gestion équilibrée de la ressource en eau. Il fixe les objectifs et répertorie les actions nécessaires à l'atteinte des objectifs qui s'appliqueront entre 2010 et 2015.

Le PLU en cours d'élaboration doit être compatible avec le SDAGE.

Les orientations du SDAGE – à savoir les règles communes pour une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau – correspondent à la recherche du meilleur compromis et des choix nécessaires pour entraîner l'ensemble des acteurs de l'eau vers des objectifs ambitieux, qui constituent autant d'engagements vis à vis de la commission européenne.

Nous rappelons ces objectifs:

- la reconquête de la qualité de l'eau et des milieux aquatiques et humides, symbolisée par l'objectif de bon état écologique en 2015 pour environ les deux tiers des masses d'eau de surface,
- le bon état en 2015 pour plus d'un tiers des masses d'eau souterraines,
- la réduction des rejets, émissions et pertes de substances dangereuses,
- des actions fortes de protection et de reconquête des captages d'alimentation en eau potable les plus touchés,
- l'achèvement de la mise en conformité des stations d'épuration urbaines,
- le développement de pratiques culturales agricoles respectueuses des milieux aquatiques,
- la restauration de la continuité écologique des cours d'eau, dans le cadre de la trame bleue,
- le développement des politiques de gestion locales autour des SAGE

### **Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)**

C'est le « [Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux \(SAGE\) de la Nappe de Beauce et de ses milieux aquatiques associés](#) » qui s'applique sur la commune de Grez-sur-Loing.

Le projet de [SAGE de la Nappe de Beauce et de ses milieux aquatiques associés](#) est soumis à enquête publique.

Cette enquête a pour objet d'informer le public et de recueillir ses appréciations. Elle porte sur le projet de SAGE adopté par la [Commission Locale de l'Eau \(CLE\)](#) le 15 septembre 2010.

Dans le cadre du PLU, les objectifs du SAGE sont repris pour montrer la compatibilité du PLU avec le SAGE.

#### ***Les eaux usées : orientation 1 du SDAGE***

La commune de Grez-sur-Loing possède actuellement un zonage d'assainissement.

#### ***Les eaux pluviales : orientation 2 du SDAGE***

La commune de Grez-sur-Loing possède un zonage des eaux pluviales.

#### ***La ressource en eau : orientation 7 et 8 du SDAGE***

On trouve deux points de captage en eau potable (Voir la carte hydrographie).

#### ***Les zones humides : orientations 22, 23, 25, 27 du SDAGE***

Hors vallée majeure du Loing, réglementée par le PPRI, on ne recense pas de Zones à Dominante Humides (ZDH) répertoriées par le SDAGE, ni de Zones Humides (ZH) identifiées dans les SAGE.

#### ***Les inondations : orientations 11, 12, 13 du SDAGE***

La commune de Grez-sur-Loing est soumise à un PPRI.

#### ***Le littoral : orientations 14, 17, 18 et 21 du SDAGE***

La commune de Grez-sur-Loing n'est pas concernée par ces orientations.

#### ***La gestion des sédiments : orientation 28 du SDAGE***

Un épandage des boues de la STEP est réalisé en zone agricole sur Grez-sur-Loing et Bourron-Marlotte selon un plan départemental d'épandage.

## **6. Ressource en eau**

La commune de Grez-sur-Loing est adhérente au Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de Grez-sur-Loing/Moncourt-Fromonville.

On retrouve sur la commune, deux points de captage ; l'un puise dans le calcaire de Champigny situé près du château d'eau, l'autre dans l'Yprésien en fond de vallée, près des terrains de sport.

Aujourd'hui, l'aire d'alimentation du captage en fond de vallée de Grez-sur-Loing a été définie par l'Etat comme prioritaire ; une étude est en cours de réalisation concernant la provenance des eaux souterraines.

Grez-sur-Loing est situé à cheval sur la **nappe des calcaires tertiaires libres de Beauce et craie sénonienne** à l'Ouest (code de la masse d'eau 4092) et sur la **nappe de la craie du Gâtinais**, à l'Est (code de la masse d'eau 3210).

Ces masses d'eau correspondent à une région de plateau (craie) de faible altitude, limitée à l'est par l'Yonne, à l'ouest par l'Essonne et plus au nord par la Seine. D'un point de vue quantitatif, les nappes des calcaires Cénozoïques libres permettent de fournir des débits importants et offrent généralement une bonne productivité. Ces ressources sont quantitativement importantes, mais leur équilibre est parfois très sensible.

## Quantité

**D'un point de vue quantitatif, les nappes des calcaires Cénozoïques libres permettent de fournir des débits importants et offrent généralement une bonne productivité. Ces ressources sont quantitativement importantes, mais leur équilibre est parfois très sensible.**

Une gestion volumétrique des prélèvements pour l'irrigation a d'ailleurs été mise en place dès 1999, ce qui a permis une stabilisation du niveau des nappes, malgré des fluctuations toujours possibles.

Ainsi, selon l'état des lieux du SDAGE Seine-Normandie, la **nappe de la Beauce**, située dans un système multicouche très épais, réagit avec retard aux précipitations, montrant des cycles pluriannuels. Après les baisses de niveau des années 90 (sur-exploitation des eaux, conflits d'usage, déficit pluviométriques répétés), les outils de gestion mis en place (gestion pluviométrique en fonction du niveau de la nappe) et les années pluvieuses successives depuis 1999, ont contribué à une forte remontée de la nappe.

L'élaboration du modèle hydrodynamique devrait permettre aux acteurs locaux, notamment via le SAGE Beauce d'ajuster au mieux les actions entreprises pour le maintien du bon état quantitatif de la nappe.

La **nappe de craie du Gâtinais** possède des cycles saisonniers peu marqués et irréguliers. Les battements annuels sont faibles (inférieurs à 2 mètres) et seules les pluies efficaces les plus abondantes influent sur la piézométrie. La tendance générale des niveaux piézométriques observés est plutôt à la baisse (2m en 25 ans). Les chroniques piézométriques ressemblent à celles de la nappe de la Beauce, avec des variations interannuelles importantes, provenant notamment d'une forte sensibilité à la sécheresse et d'une difficulté à se restaurer.

## Qualité

**D'un point de vue qualitatif, cette ressource en eau est également assez vulnérable et son état actuel est qualifié de médiocre.**

Les pollutions d'origine domestique proviennent essentiellement de mauvaises conditions d'assainissement des agglomérations urbaines ou rurales. Par ailleurs, les pollutions agricoles, plus diffuses et plus complexes à diagnostiquer, jouent également un rôle non négligeable dans la dégradation des nappes.

**Globalement, la qualité des nappes tend à se dégrader sous l'action des nitrates, des pesticides et de façon plus accidentelle, des métaux lourds et des contaminations bactériologiques.**

---

**En raison des fortes pollutions par les nitrates et les pesticides, le « bon état » qualitatif de ces nappes, au sens de la Directive Cadre sur l'Eau, ne pourra pas être atteint en 2015 (l'objectif de bon état qualitatif a été reporté à l'horizon 2027)**

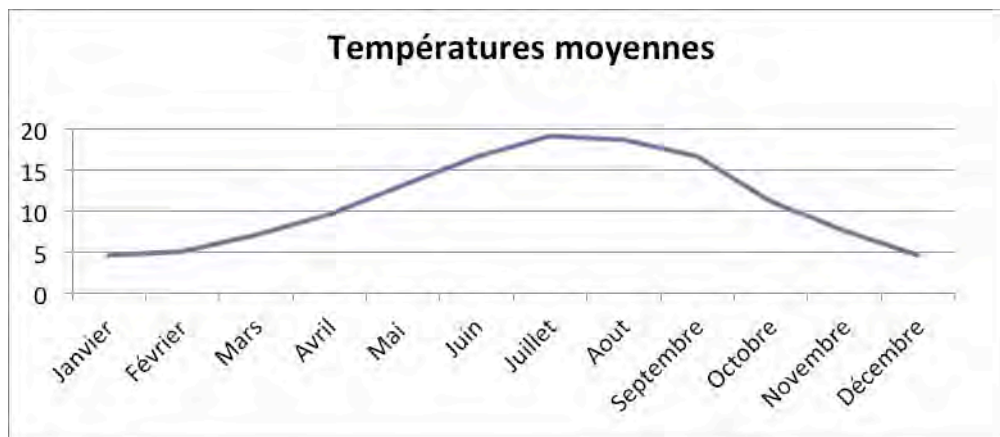
**L'objectif de bon état quantitatif a quant à lui été maintenu pour 2015.** Les nappes de Beauce et du Champigny sont néanmoins en situation de déficit quantitatif structurel, les prélèvements sur ces nappes sont supérieurs à la capacité de recharge naturelle. Cette situation a motivé un classement en **Zone de Répartition des Eaux (ZRE)** par le Préfet. Ce classement induit dans ces zones un renforcement des dispositions législatives et réglementaires afin de faciliter le retour à l'équilibre.

### III. CLIMAT DE GREZ-SUR-LOING

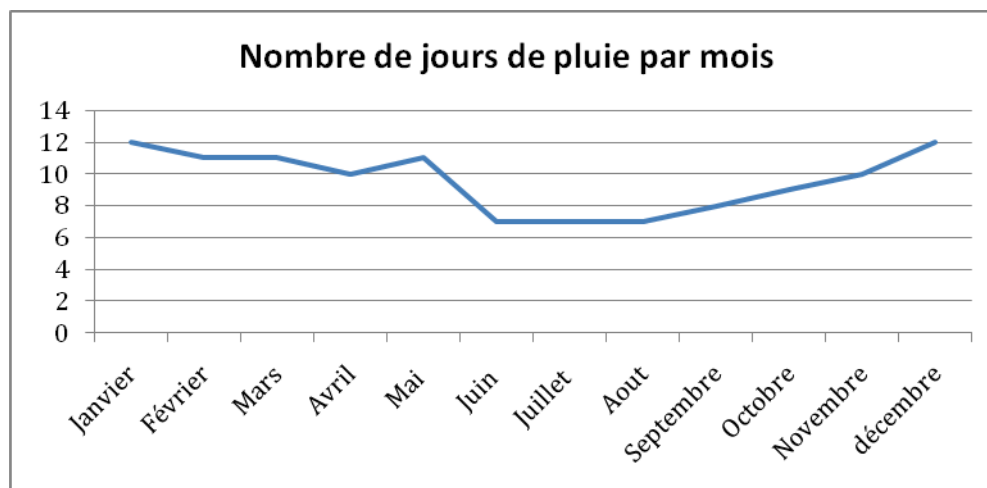
La Seine-et-Marne a un régime climatique tempéré de type atlantique.

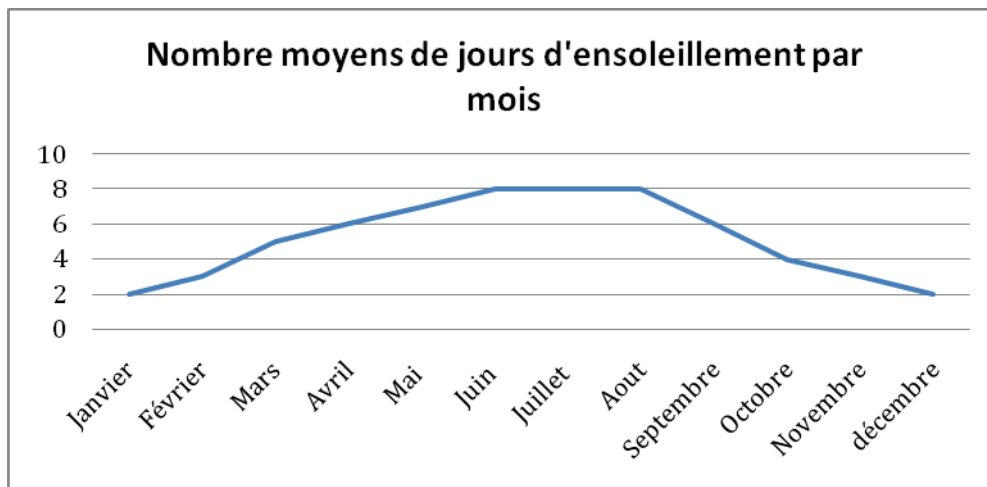
Les chiffres ci-dessous proviennent de la station météorologique de Nemours, la plus proche de Grez-sur-Loing.

#### 1. Les températures



#### 2. Nombre de jours de pluie/enseillement





Climat plutôt agréable, certainement influencé par le massif forestier de Fontainebleau qui crée dans la région une sorte de microclimat.

Au XIXème siècle, les peintres disaient qu'à Grez-sur-Loing, la lumière est belle, due à la forêt et à la rivière.

## IV. LES MILIEUX NATURELS

### 1. Les espaces naturels

Les espaces naturels de Grez-sur-Loing peuvent être appréhendés en deux grands ensembles paysagers: la vallée du Loing et le plateau agricole et forestier.

#### A. La vallée du Loing (altitude : ± 55 m)

- ✓ Le lit mineur et le lit majeur de la rivière.
- ✓ Sur la rive Nord, la rive monte rapidement à 60m. Le village s'est installé où la rive monte le moins vite, au creux de l'arrivée d'une vallée sèche sur la vallée principale. Les jardins sont implantés entre la rivière et les maisons comme zone de recul pour les crues. Un superbe exemple, accessible, est donné par le jardin de la Tour de Ganne.

#### B. Le plateau (entre 69 et 81m).

- ✓ La forêt :
  - Le Bois de la Commanderie, au sud de la forêt de Fontainebleau, fait partie du massif forestier de Fontainebleau
  - Les routes de Grez à Villiers et à Recloses et les chemins forestiers (de Larchant à Grez, route de Saint Pierre, allée de l'Étoile au chêne Penot).
- ✓ L'espace agricole :
  - Situé entre voie ferrée et D607, au Nord de l'Auberge
  - Aussi au Nord du village, sur le territoire de Bourron-Marlotte

### 2. Les périmètres de protection des milieux naturels

Les milieux naturels de Grez-sur-Loing sont très forts. La commune est fortement concernée par la protection de ses milieux.

On répertorie actuellement sur le territoire :

- une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type II : « Vallée du Loing entre Moret et Saint-Pierre-lès-Nemours » (**ZNIEFF n° 110001282**)
- une Zone de Protection Spéciale pour les Oiseaux (ZICO) : « Massifs de Fontainebleau et zones humides adjacentes »

Par ailleurs, le périmètre du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français vient en limite communale à l'Ouest, tandis que le Massif de Fontainebleau (ZNIEFF de type II) s'arrête à la limite nord de la commune.

Le territoire communal est aussi inclus dans la Réserve de Biosphère de Fontainebleau et du Gâtinais (territoire représentant un écosystème reconnu par l'UNESCO)

Le réseau Natura 2000 est aussi bien représenté avec deux ensembles :

- Les sites n° FR1100795 et FR1110795 du Massif de Fontainebleau, qui inclut le Bois de la Commanderie
- Les « RIVIERES DU LOING ET DU LUNAIN » - inscrits en site NATURA 2000 « FR 1102005 »

Lancé en 1982, l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue 2 types de ZNIEFF :

- les ZNIEFF de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ;
- les ZNIEFF de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

Les ZNIEFF n'ont pas de valeur de protection réglementaire mais ce sont des instruments d'appréciation et de sensibilisation destinées à éclairer les décisions publiques et privées. La jurisprudence confirme cependant qu'elles doivent être prises en compte dans les projets d'aménagement.

### **ZNIEFF de Type II :**

- Vallée du Loing entre Moret et Saint-Pierre-lès-Nemours (**ZNIEFF n° 110001282**)



*Ce territoire comprend un ensemble de milieux : prairies inondables, ripisylves, cours d'eau, plans d'eau issus de l'extraction de granulats alluvionnaires et coteau calcaire, qui confèrent à la vallée du Loing une richesse écologique.*

*L'intérêt de la ZNIEFF est tant floristique que faunistique. Elle regroupe des plantes déterminantes dont certaines protégées au niveau national et au niveau régional, et des espèces faunistiques déterminantes dont plusieurs protégées.*

*Les prairies qui occupent le lit majeur du Loing sont pour l'essentiel des prairies permanentes. Situées sur des sols argileux elles sont de type mésohygrophile à mésophile et accueillent une diversité floristique et faunistique. On y retrouve notamment de l'Euphorbe verruqueuse (*Euphorbia flavicoma* ssp. *verrucosa*) ou la Sanguisorbe (*Sanguisorba officinalis* L.).*

*Ces parcelles sont "entretenues" par de la fauche, de la pâture (bovins, ovins, équins) ou encore par un mode de gestion mixte. Ces activités participent au maintien des milieux ouverts et favorisent, sous couvert de pratiques respectueuses de l'environnement, une diversité écologique. Ces milieux peuvent être par ailleurs qualifiés de fonctionnel puisqu'ils assurent, de par leur position en bord des rivières, un rôle dans la régulation hydrique en filtrant et en absorbant l'eau lors des crues de la rivière.*

*La vallée du Loing a une grande partie de sa superficie qui est boisée : les communautés végétales y sont assez diversifiées alternant entre boisements et saussaies marécageuses, issus de l'abandon de pratiques agricoles. Y sont présents des jeunes et anciennes peupleraies, de la Frênaie-Charmaie ou encore des boisements alluviaux de type Aulnaies-Frênaies. Mentionnons l'existence d'une importante station d'Ail des Ours (*Allium ursinum*) (environ 50 m<sup>2</sup>) longeant le canal du Loing. On retrouve par ailleurs le long du cours d'eau une strate herbacée typique des roselières (*Phragmites australis*) ou encore des magno-cariçaies (*Carex acutiformis*, *Carex riparia*).*

*Sur ce tronçon du Loing, des poissons de fond ont été recensés tels que la Loche de rivière (*Cobitis taenia*) ou encore la Bouvière (*Rhodeus sericeus*). Des groupements de végétation aquatique eutrophe, tel que les rivières à Renoncules, alternent avec des tapis de Nénuphars et une végétation immergée composée de Cératophylles et Myriophylles dans les zones plus profondes et limoneuses.*

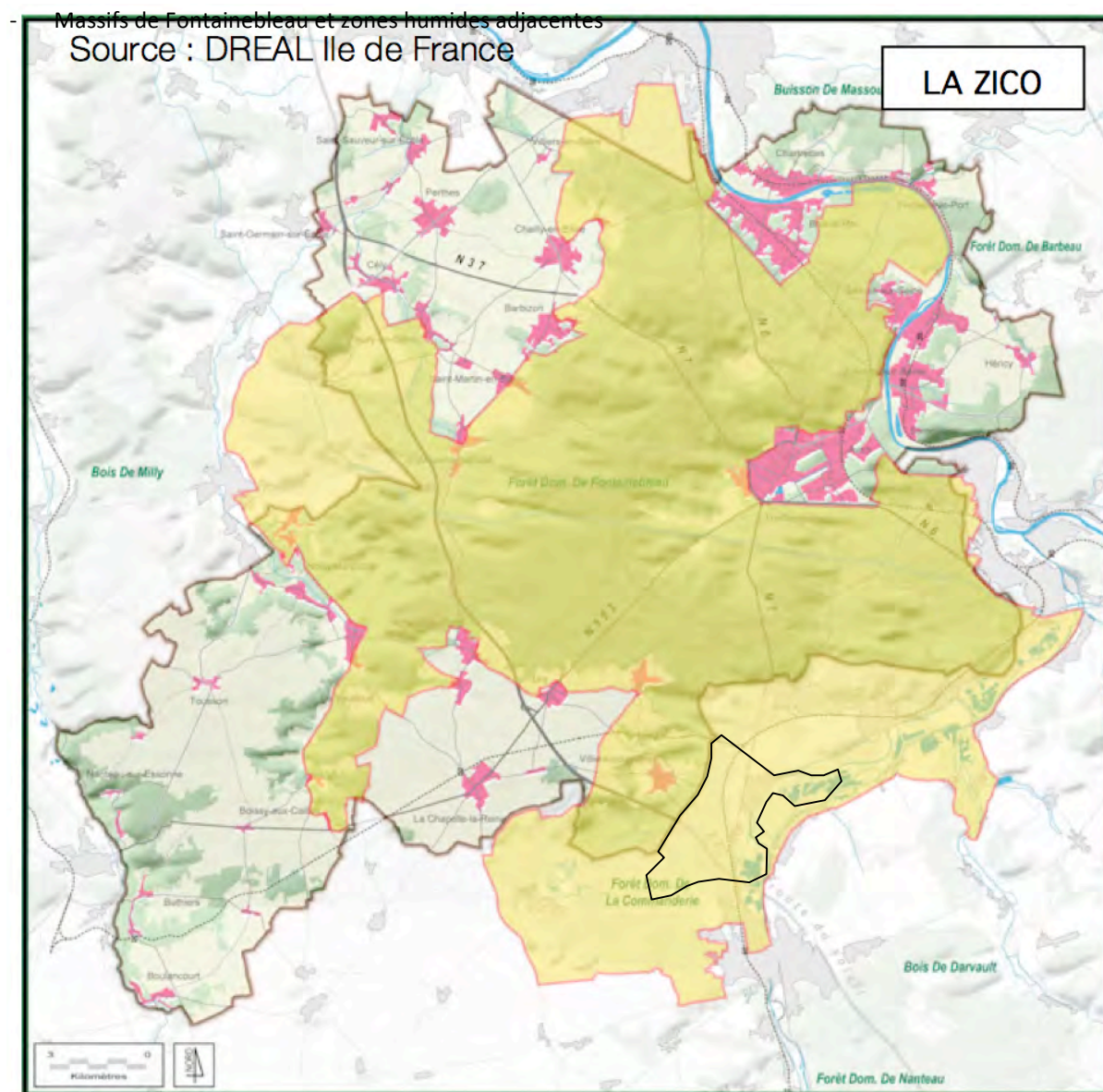
*Enfin, les plans d'eau de carrières réaménagées qui jouxtent la rivière favorisent l'établissement d'une avifaune nicheuse et hivernante d'intérêt. L'ENS de Sorques en constitue le plus bel exemple.*

*Aujourd'hui ce territoire doit faire face à certaines problématiques que peuvent être l'étalement urbain, le rejet de déchets, la fermeture de milieux, ou encore la pratique illégale de motocross.*

*Cependant, par l'acquisition des collectivités, d'établissement public, ou encore du conservatoire Pro natura Ile-de-France, certaines parcelles sont actuellement gérées à des fins de conservation. Le déploiement progressif de contrats et MAET sur le site Natura 2000 de la vallée du Loing devraient être profitables à la richesse et la préservation de cette vallée.*

(Source : Inventaire National du Patrimoine Naturel - INPN)

## ZICO :

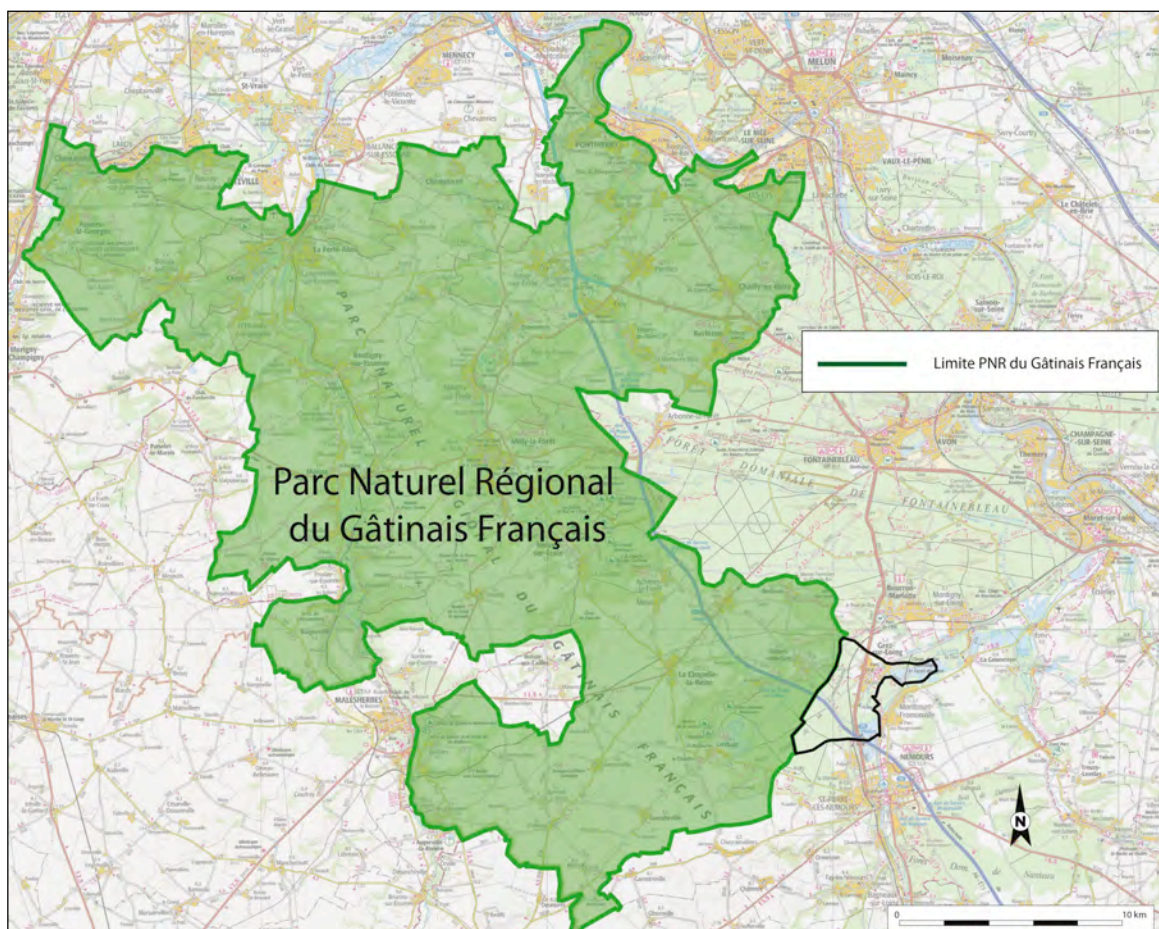


Sur le territoire, on dénombre une ZICO, la n° IF02 : "**Massifs de Fontainebleau et zones humides adjacentes**". Cette zone (36309 Ha) est célèbre pour ses platières gréseuses, ses chaos de grès, ses landes, ses pelouses calcaires et sablo-calcaires, ses chênaies pubescentes, ses hêtraies, qui composent une mosaïque de milieux favorable à de nombreuses espèces d'oiseaux.

Principales espèces présentes citées dans l'annexe I de la directive Oiseaux : Alouette lulu (*Lullula arborea*), Bihoreau gris (*Nycticorax nycticorax*), Blongios nain (*Ixobrychus minutus*), Bondrée apivore (*Pernis apivorus*), Busard des roseaux (*Circus aeruginosus*), Butor étoilé (*Butaurus stellaris*), Engoulevent d'Europe (*Caprimulgus europaeus*), Fauvette pitchou (*Sylvia undata*), Martin-pêcheur d'Europe (*Alcedo atthis*), Pic cendré (*Picus canus*), Pic mar (*Dendrocopus medius*), Pic noir (*Dryocopus martius*), Pie-grièche écorcheur (*Lanius collurio*), Sterne pierre-garin (*Sterna hirundo*).

(Source : SCOT du Syndicat mixte d'Étude et de Programmation de Fontainebleau et de sa Région)

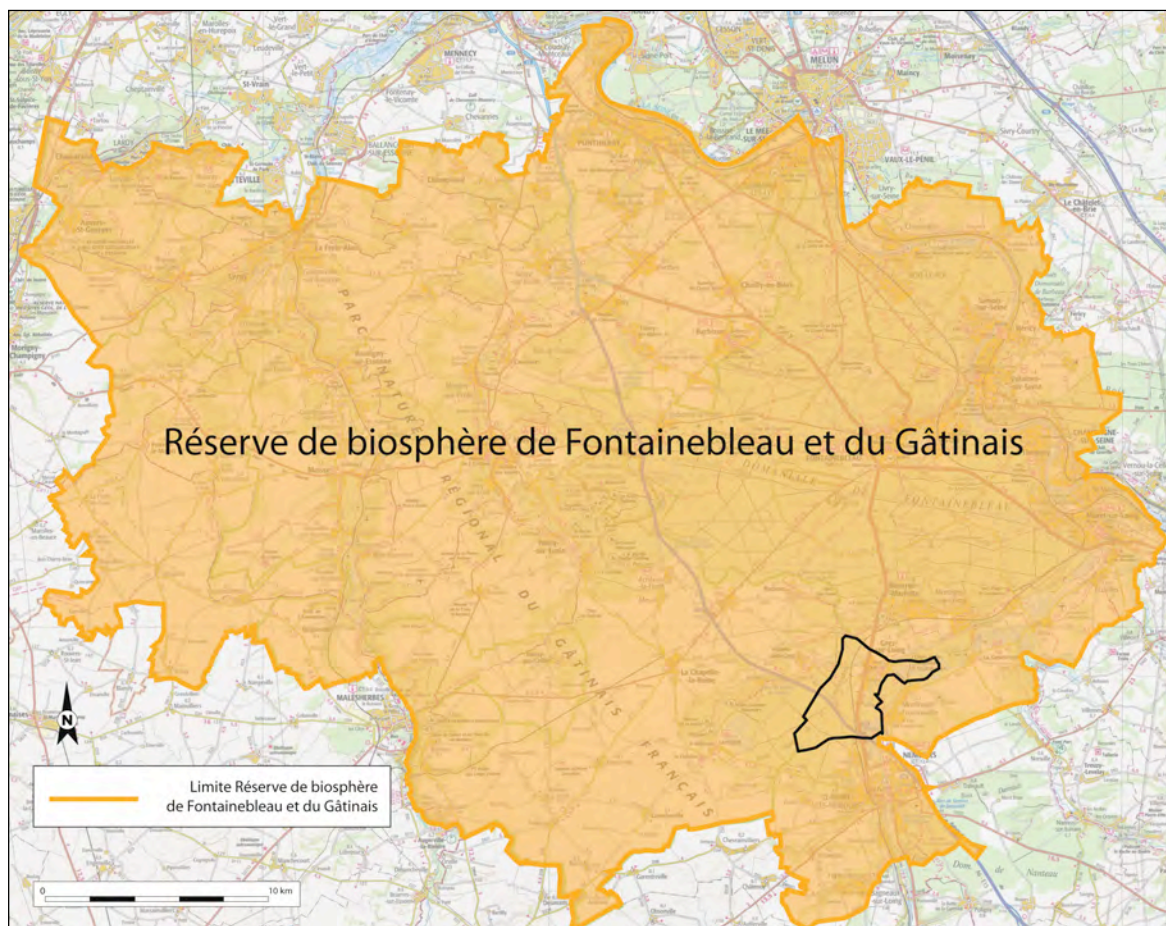
## Le Parc Naturel Régional du Gâtinais Français :



*Le PNR du Gâtinais Français a pour mission de préserver les patrimoines et la qualité de vie et d'assurer le développement économique dans le respect des principes du développement durable. Situé à cheval entre l'Essonne et la Seine-et-Marne et composé de 57 communes, ce « pays des mille clairières et du grès » est caractérisé par des paysages contrastés et insolites où clairières et forêts côtoient vallées et paysages chaotiques de grès. La diversité des paysages et des affleurements géologiques ont permis à ce Parc de développer une production agricole spécifique dont le miel, le cresson, les plantes aromatiques et médicinales en sont les principales ressources. Le parc est également riche de son patrimoine architectural : halle du XVème siècle, maisons de pierre, châteaux.*

(Source : [www.parc-gatinais-francais.fr](http://www.parc-gatinais-francais.fr))

## Réserve de Biosphère de Fontainebleau et du Gâtinais :



Située à 60 kilomètres au sud de Paris, la Réserve de biosphère comprend trois grands ensembles : une grande moitié ouest à dominante agricole, l'emblématique forêt de Fontainebleau au centre, et le Val de Seine à l'est. La forêt et le patrimoine culturel remarquable de la région, dont le Château de Fontainebleau, patrimoine mondial de l'Unesco, attirent chaque année des millions de visiteurs.

Le territoire recèle une grande biodiversité (environ 5 000 espèces végétales et 6 600 espèces animales connues) et des habitats diversifiés : landes humides, prairies calcaires, forêts de ravins, tourbières, boisements anciens et hêtraies, platières de grès typiques... liés à la diversité des sols et à la situation géographique du territoire et ses diverses influences climatiques.

Les paysages ont été façonnés par les activités humaines, comme la sylviculture, l'agriculture et l'extraction de ressources minérales. D'autres activités, comme le tourisme, les sports de nature, la chasse et la pêche font de cette Réserve de biosphère un lieu d'échanges intenses entre les hommes et la nature.

Le caractère patrimonial de la forêt de Fontainebleau s'est forgé au fil d'une histoire riche en usages et en traditions, au gré d'une forte pression humaine : gestion forestière, extraction de sables et de grès, chasses royales puis modernes, retraites artistiques, activités pastorales, puis développement d'un tourisme familial et sportif. La forêt enregistre aujourd'hui près de 17 millions de visites par an.

88% du territoire de la Réserve de biosphère est rural, dont 45% sont des espaces boisés. Cependant, la Réserve de biosphère connaît une urbanisation et des activités humaines importantes le long des vallées (Seine, Essonne et Loing) et des axes de communication qui se sont fortement développés (autoroute A6, RER D...) du fait de la

*proximité avec la capitale. Les espaces naturels et les tarifs encore peu élevés du foncier en font un territoire attractif et la population augmente sensiblement, tout comme la fréquentation touristique.*

*Située sur un axe routier majeur pour le transport européen de marchandises, la région est également la source d'approvisionnement en eau potable de la capitale, avec l'aqueduc de la Vanne qui transporte l'eau puisée en amont du bassin versant.*

*Différents types d'espaces naturels protégés classés forment la zone centrale de la Réserve de biosphère, représentant 22,7% de son territoire. Ces zones centrales accueillent selon les endroits les activités de chasse, cueillette, exploitation forestière, sports de nature, tourisme, éducation à l'environnement et recherche scientifique. Du fait de son développement historique lié à la chasse des rois de France, la forêt domaniale de Fontainebleau est traversée de plus de 300 km de sentiers balisés, aussi les endroits vierges de toute fréquentation sont-ils relativement rares.*

(Source : Association de la Réserve de biosphère de Fontainebleau et du Gâtinais- site [www.mab-france.org](http://www.mab-france.org))

### 3. Sites naturels classés

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte en outre

deux sites naturels classés :

- « Bois de la Commanderie, de Larchant et de la Justice » - Déclaration du 22 mars 2000 (critère de sélection : Historique et Pittoresque)
- « Rives du Loing » - Déclaration du 13 novembre 1975 (critère de sélection : Pittoresque)

et deux sites naturels inscrits :

- « Vallée du loing »
- « Abords des Bois de la Commanderie »

Attachée à la protection des paysages, la politique de protection des sites vise à préserver des lieux dont le caractère exceptionnel justifie une protection de niveau national, et dont la conservation ou la préservation présente un intérêt général au point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque.

L'objectif est de conserver les caractéristiques de ces sites en les préservant de toute atteinte à l'esprit des lieux.

On note que les sites naturels protégés recouvrent presque la totalité du territoire communal. Seule la partie urbaine n'est pas couverte. Ils prennent en charge la **jonction de deux paysages** distincts : le bois de la Commanderie qui termine la pointe forestière sud en extension du Massif de Fontainebleau) et le lit majeur du Loing.

Les petits secteurs construits (hammeau de Hulay, Moulin de Hulay, Moulin Rouge) font partie intégrante de la qualité ses sites.

On remarquera la présence de lourdes des infrastructures de l'A6 et de la ligne de chemin de fer, cependant relativement bien intégrées aux paysages.

#### 4. Orientation paysagère au niveau du SDRIF



Dans le Schéma Directeur de la Région Île-de-France, la carte de destination des différentes parties du territoire exprime le champ d'application géographique des orientations du SDRIF.

Une pastille orange désignant un secteur d'urbanisation préférentiel est inscrite sur le territoire de Grez. Sur le plan paysager, à hauteur de Grez-sur-Loing la carte indique aux environs du faisceau des infrastructures, voie ferrée, D607 et A6, **une continuité écologique ou coupure d'urbanisation à maintenir**. Cette indication prescriptive est à mettre en relation avec les sites naturels inscrits et classés du secteur (voir ci-dessus).

L'ensemble de ces protections et de ces classements prouve à quel point la commune est caractérisée par la qualité de son environnement naturel. L'extrême sensibilité du contexte naturel constitue un réel atout pour l'attractivité communale, mais aussi des limitations à l'utilisation du sol : des habitations, voire des activités économiques existent en site protégé. Le PLU doit s'attacher à cerner les conditions d'évolutions de ces occupations bâties.

Au cours des débats de la commission, certains élus ont exprimé le sentiment d'une surprotection de leur territoire, empêchant parfois la transformation et le développement du village.

## 5. La TVB et le Schéma Régional des Continuités Ecologiques

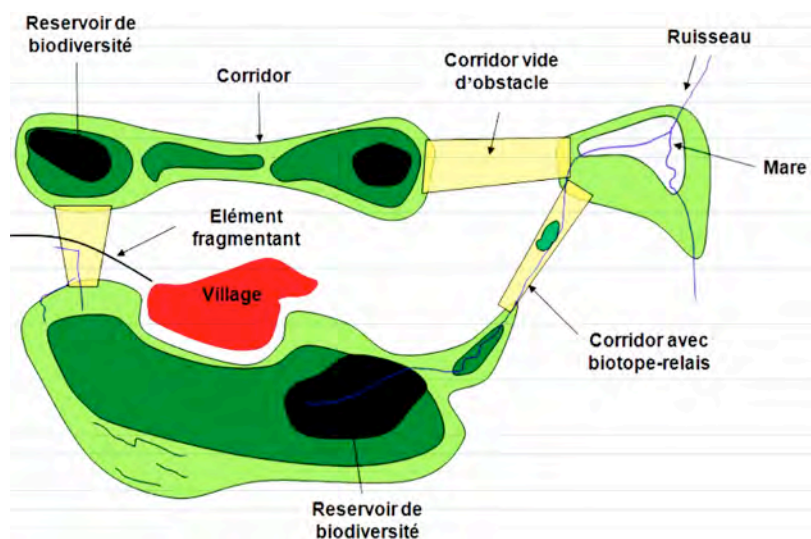
### La Trame Verte et Bleue (TVB)

La fragmentation des habitats naturels, leur destruction par la consommation d'espace ou l'artificialisation des sols constituent les premières causes d'érosion de la biodiversité. **La trame verte et bleue (TVB) constitue l'une des réponses à ce constat partagé.**

La loi du 3 août 2009 relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (dite Grenelle 1) et la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite Grenelle 2) fixent l'objectif de créer **d'ici 2012** une trame verte et bleue, outil d'aménagement durable du territoire. Elles donnent les moyens d'atteindre cet objectif avec les schémas régionaux de cohérence écologique. La trame verte et bleue est codifiée dans le code de l'urbanisme (articles L. 110 et suivants et L. 121 et suivants) et dans le code de l'environnement (article L. 371 et suivants).

La trame verte et bleue a pour objectif d'enrayer la perte de la biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, notamment agricoles, en milieu rural.

La trame verte et bleue correspond à la représentation du réseau d'espaces naturels et à la manière dont ces espaces fonctionnent ensemble : on appelle l'ensemble « continuités écologiques ». Ces milieux ou habitats abritent de nombreuses espèces vivantes plus ou moins mobiles qui interagissent entre elles et avec leurs milieux. Pour prospérer, elles doivent pouvoir circuler d'un milieu à un autre, aussi bien lors de déplacements quotidiens que lorsque les jeunes partent à l'exploration d'un nouveau territoire ou à l'occasion de migrations. Ainsi, la **prise en compte** de ces continuités, tant dans les politiques d'aménagement que dans la gestion courante des paysages ruraux, constitue une réponse permettant de limiter le déclin d'espèces dont les territoires et les conditions de vie se trouvent aujourd'hui fortement altérés par les changements globaux.



*Schématisme de la notion de continuité écologique (d'après ECONAT)*

La trame verte et bleue est constituée de toutes les continuités écologiques présentes sur un territoire. Plusieurs continuités écologiques peuvent se superposer sur un même territoire selon l'échelle d'analyse et les espèces animales ou végétales considérées.

Ces continuités écologiques se composent :

- **de réservoirs de biodiversité** : zones vitales, riches en biodiversité, où les individus peuvent réaliser tout ou partie de leur cycle de vie ;
- **de corridors ou de continuums écologiques** : voies de déplacement empruntées par la faune et la flore qui relient les réservoirs de biodiversité. Ils ne sont pas nécessairement linéaires, et peuvent exister sous la forme de réseaux d'habitats discontinus mais suffisamment proches.
- **de cours d'eau et canaux**, qui jouent à la fois le rôle de réservoirs de biodiversité et de corridors.

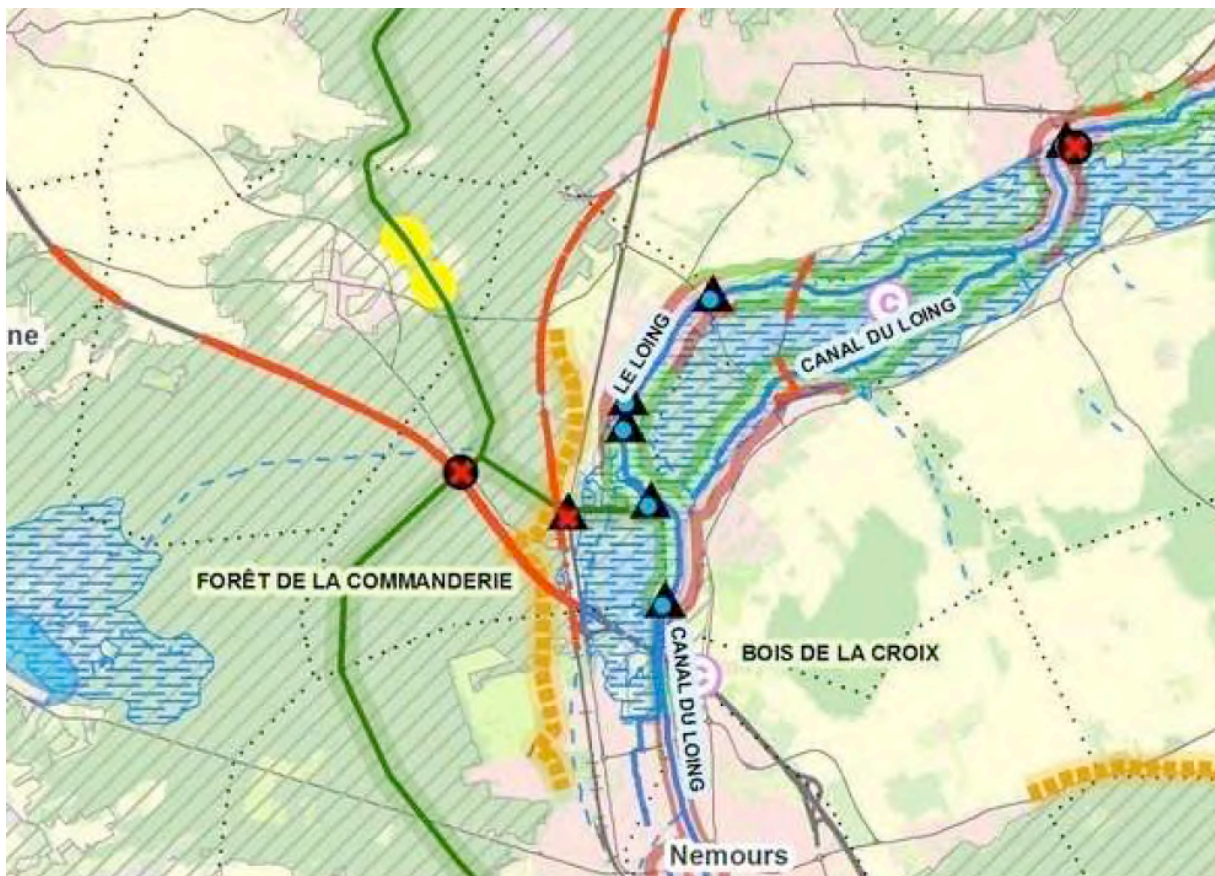
### Le Schéma Régional des Continuités Ecologiques

Le SRCE est un **document cadre** qui oriente les stratégies et les projets, de l'Etat et des collectivités territoriales et leurs groupements. Il s'impose à ces derniers dans un rapport de « **prise en compte** ».

Ainsi, les Plans Locaux d'Urbanisme (mais aussi les documents d'urbanisme comme le SDRIF, les Schémas de Cohérence Territorial et les cartes communales) doivent prendre en compte le SRCE au cours de leur élaboration ou à l'occasion de leur révision.

En outre, ils doivent, en application de l'article L.110 du code de l'urbanisme, au titre de leurs prévisions et décisions d'utilisation de l'espace, « *assurer (...) la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques* ».

Enfin, pour permettre aux acteurs locaux d'intégrer ses objectifs dans leurs activités, leurs politiques ou leurs financements, de développer des partenariats et de s'impliquer dans les maîtrises d'ouvrage adaptées, le SRCE comprend un **plan d'action**. Il constitue un **cadre de référence** à l'échelle régionale pour la mise en œuvre d'actions de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques.



La carte des objectifs du SRCE (extrait zoomé sur le secteur de Grez-sur-Loing)

On se reportera à l'Annexe 5 du Rapport de présentation pour la déclinaison du SRCE à l'échelle de la commune et la prise en compte de la préservation des continuités écologiques.

## La légende du SRCE

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

## V. LE RESEAU NATURA 2000

### 1. Présentation générale

Le réseau Natura 2000 est le réseau des sites naturels les plus remarquables de l'Union européenne. Il a pour objectif de contribuer à préserver la diversité biologique sur le territoire des 27 pays de l'Europe. Il vise à assurer le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable des habitats naturels et des habitats d'espèces de la flore et de la faune sauvages d'intérêt communautaire. Il est composé de sites désignés par chacun des pays en application de **deux directives européennes** : la directive 2009/147/CE du 30 novembre 2009 concernant la conservation des oiseaux sauvages dite « **directive Oiseaux** » et la directive 92/43/CEE du 21 mai 1992 concernant la conservation des Habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages dite « **directive Habitats** ». Un site peut être désigné au titre de l'une ou l'autre de ces directives, ou au titre des deux directives sur la base du même périmètre ou de deux périmètres différents. Les directives listent des habitats naturels et des espèces rares dont la plupart émanent des conventions internationales telles celles de Berne ou de Bonn. L'ambition de Natura 2000 est de concilier les activités humaines et les engagements pour la biodiversité dans une synergie faisant appel aux principes d'un développement durable.

### 1. Natura 2000 et l'évaluation environnementale des PLU

Le décret n°2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, codifié à l'article R121-14 du Code de l'urbanisme, prévoit en outre que doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale de façon systématique [...] les plans locaux d'urbanisme :

- dont le territoire comporte un site Natura 2000
- dont le territoire couvre au moins une commune soumise à la loi « littoral »

La commune de Grez-sur-Loing est concernée par deux sites Natura 2000 sur son territoire :

- Les sites ZSC n° FR1100795 et ZPS FR1110795 du « Massif de Fontainebleau »
- Le site ZSC n° FR 1102005 « Rivières du Loing et du Lunain »

L'objectif de **l'évaluation environnementale** est de montrer l'absence d'incidence du Plan Local d'Urbanisme de Grez-sur-Loing, de ses orientations et de sa réglementation, sur le réseau Natura 2000.

Par ailleurs, au-delà de la protection des espèces et des habitats répertoriés Natura 2000, l'étude a par obligation de montrer la prise en compte dans le PLU de l'environnement naturel et du souci de sa préservation.

## VI. LES SITES NATURA 2000 SUR LA COMMUNE

Il existe deux sites répertoriés Natura 2000 se développant en partie sur le territoire de la commune :

### SITE 1

Le **Massif de Fontainebleau** sur lequel se superposent :

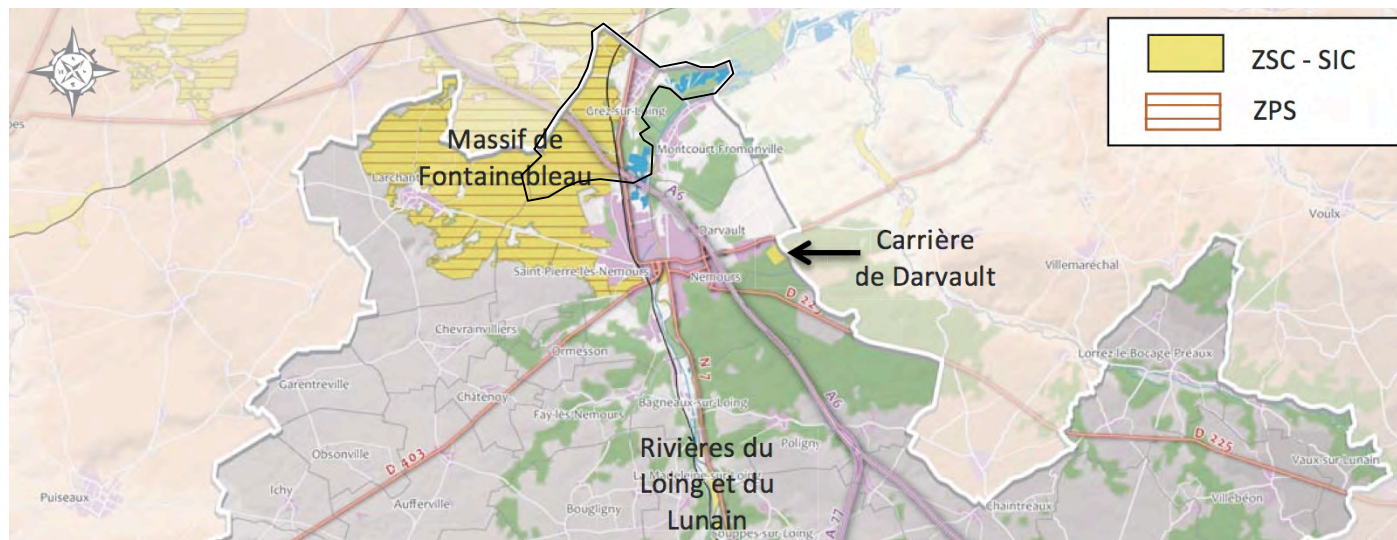
- la **zone de protection spéciale ZPS (FR1110795)** ;
- la **zone spéciale de Conservation ZSC (FR1100795)** ;

### Site 2

**Rivières du Loing et du Lunain ZSC (FR1102005)**

## VII. LE SITE NATURA 2000 « MASSIF DE FONTAINEBLEAU »

### 1. Les caractéristiques du site Natura 2000 « Massif de Fontainebleau »



Le Massif de Fontainebleau est, à juste titre, mondialement connu. Il constitue le plus ancien exemple de protection de la nature. Les alignements de buttes gréseuses alternent avec les vallées sèches. Les conditions de sols, d'humidité et d'expositions sont très variées.

La forêt de Fontainebleau est réputée pour sa remarquable biodiversité animale et végétale. Ainsi, elle abrite la faune d'arthropodes la plus riche d'Europe (3300 espèces de coléoptères, 1200 de lépidoptères) ainsi qu'une soixantaine d'espèces végétales protégées. Beaucoup d'espèces sont rares dans la plaine française et en limite d'aire de répartition.

Habitats d'intérêt pour la ZSC (habitats prioritaires en gras)	
Landes sèches européennes	5 %
<b>Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'emboisement sur calcaires (Festuco Brometalia)</b>	<b>2 %</b>
Hêtraies acidophiles atlantiques à sous-bois à Ilex et parfois à Taxus (Quercion robori-petraeae ou Ilici-Fagenion)	1 %
Hêtraies du Asperulo-Fagetum	1 %
<b>Pelouses calcaires de sables xériques</b>	<b>1 %</b>
<b>Marais calcaires à Cladium mariscus et espèces du Carex davallianae</b>	<b>1 %</b>
<b>Forêts de pentes, éboulis ou ravins du Tilio-Acerion</b>	<b>1 %</b>
Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou Hydrocharition	1 %
Landes humides atlantiques septentrionales à Erica tetralix	1 %
Formations à Juniperus communis sur landes ou pelouses calcaires	1 %
Pentes rocheuses siliceuses avec végétation chasmophytique	1 %
Dunes intérieures avec pelouses ouvertes à Corynephorus et Agrostis	1 %

Espèces animales et végétales remarquables visées à l'Annexe II de la Directive Habitats (espèces prioritaires en gras)	
Triton crêté	<i>Triturus cristatus</i>
<b>Barbot</b>	<b><i>Osmoderma eremita</i></b>
<b>Ecaille chinée</b>	<b><i>Callimorpha quadripunctaria</i></b>
Grand capricorne	<i>Cerambyx cerdo</i>
Lucane cerf-volant	<i>Lucanus cervus</i>
Taupin violacé	<i>Limoniscus violaceus</i>
Grand Murin	<i>Myotis myotis</i>
Petit Murin	<i>Myotis blythii</i>
Vespertilion de Bechstein	<i>Myotis bechsteinii</i>
Dicrâne verte	<i>Dicranum viride</i>
Fluteau nageant	<i>Lurionium natans</i>

Oiseaux remarquables pour la ZPS (en gras : espèces inscrites à l'Annexe I)		
<b>Aigle botté</b>	<b><i>Hieraetus pennatus</i></b>	étape migratoire
<b>Alouette lulu</b>	<b><i>Lullula arborea</i></b>	reproduction
Autour des palombes	<i>Accipiter gentilis</i>	résidente
<b>Balbuzard pêcheur</b>	<b><i>Pandion haliaetus</i></b>	étape migratoire
Bécasse des bois	<i>Scolopax rusticola</i>	reproduction
Bécassine des marais	<i>Gallinago gallinago</i>	résidente
<b>Bihoreau gris</b>	<b><i>Nycticorax nycticorax</i></b>	reproduction
<b>Blongios nain</b>	<b><i>Ixobrychus minutus</i></b>	reproduction
<b>Bondrée apivore</b>	<b><i>Pernis apivorus</i></b>	reproduction
<b>Busard des roseaux</b>	<b><i>Circus aeruginosus</i></b>	reproduction
Buse variable	<i>Buteo buteo</i>	reproduction
<b>Butor étoilé</b>	<b><i>Botaurus stellaris</i></b>	reproduction
<b>Engoulevent d'Europe</b>	<b><i>Caprimulgus europaeus</i></b>	reproduction
Epervier d'Europe	<i>Accipiter nisus</i>	reproduction
Faucon crécerelle	<i>Falco tinnunculus</i>	reproduction

Oiseaux remarquables pour la ZPS (en gras : espèces inscrites à l'Annexe I)		
Faucon hobereau	<i>Falco subbuteo</i>	reproduction
<b>Fauvette pitchou</b>	<b><i>Sylvia undata</i></b>	résidente
Grive litorne	<i>Turdus pilaris</i>	résidente
Guêpier d'Europe	<i>Merops apiaster</i>	reproduction
<b>Martin-pêcheur d'Europe</b>	<b><i>Alcedo atthis</i></b>	résidente
Merle à plastron	<i>Turdus torquatus</i>	étape migratoire
<b>Pic cendré</b>	<b><i>Picus canus</i></b>	résident
<b>Pic mar</b>	<b><i>Dendrocopos medius</i></b>	résident
<b>Pic noir</b>	<b><i>Dryocopus martius</i></b>	résident et reproduction
<b>Pie-grièche écorcheur</b>	<b><i>Lanius collurio</i></b>	reproduction
<b>Pipit rousseline</b>	<b><i>Anthus campestris</i></b>	étape migratoire
Rousserolle turdoïde	<i>Acrocephalus arundinaceus</i>	reproduction
<b>Sterne pierregarin</b>	<b><i>Sterna hirundo</i></b>	reproduction
Torcol fourmilier	<i>Jynx torquilla</i>	reproduction

## 2. La place du site dans le réseau d'espaces naturels

Seule l'extrémité Sud du site concerne le territoire de Grez-sur-Loing (rappelons que la limite Nord du territoire communal correspond à la limite Nord du SCOT). La position du massif en région parisienne à l'interface de zones très urbanisées et de zones rurales caractérisées par de vastes espaces de cultures en fait un îlot de diversité d'une grande importance.

Malgré un contexte urbain qui crée des obstacles à la dispersion, le site est resté connecté :

- Avec les vallées de l'Essonne, du Loing, du Lunain et dans une moindre mesure l'Orvanne,
- Avec des boisements en rive droite de la Seine (Buisson de Massoury, Forêt Domaniale de Barbeau, Bois de Valence) eux mêmes plus ou moins connectés à d'autres sites du réseau Natura 2000 notamment le Massif de Villefermoy et la Bassée.

De nombreux échanges peuvent ainsi s'opérer entre les différents espaces du secteur notamment par voie aérienne (rappelons que la plupart des espèces du site se dispersent par cette voie). Les déplacements terrestres sont plus limités en raison de la présence de la Seine.

## 3. La vulnérabilité du site et ses enjeux

Le site est susceptible d'être modifié et perturbé par la dynamique naturelle des écosystèmes mais également et surtout par les activités anthropiques en tout genre.

Les facteurs de perturbations rencontrés sur le site sont de natures différentes et d'ampleur variée : promenades, randonnées, fréquentation publique liée à une activité sportive, de loisir,...

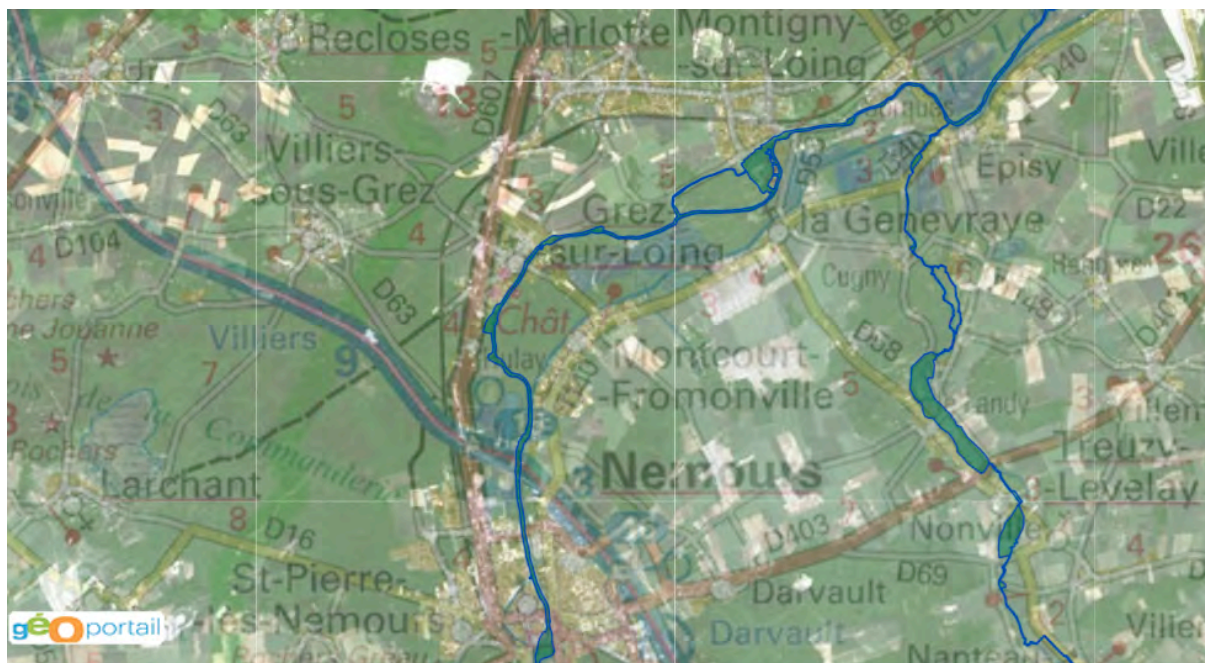
Ils sont plus rarement liés à une occupation du sol concernant directement l'habitat ou la construction. Les espaces urbains de Grez-sur-Loing sont à l'extérieur du site, en sont éloignés pour la plupart.

Les éléments perturbateurs du site du point de vue de l'occupation des sols à Grez-sur-Loing correspondent à l'autoroute et à la fabrique de granulats (respectivement zone NBXa et NBXg du POS).

Le PLU veillera à garantir l'absence de perturbation sur les espèces et habitat du site en figeant les espaces urbains existant proches du site sur leur périmètre actuel et en positionnant les éventuels développements urbains le plus éloigné possible du site.

## VIII. LE SITE NATURA 2000 « RIVIERES DU LOING ET DU LUNAIN »

## 1 les caractéristiques du site Natura 2000 « Rivières du Loing et du Lunain »



Le Loing et le Lunain constituent deux vallées de qualité remarquable pour la région Ile-de-France ; ces cours d'eau accueillent des populations piscicoles diversifiées dont le Chabot, la Lamproie de Planer, la Loche de Rivière et la Bouvière.

Le site comprend aussi ponctuellement des habitats d'intérêt communautaire :

Habitats d'intérêt pour la ZSC (habitats prioritaires en gras)	
Mégaphorbiaies hydrophiles d'ourlets planitaires et des étages montagnard à alpin	1,88%
Rivières des étages planitaires à montagnard avec végétation du Ranunculion fluitantis et du Callitricho-Batrachion	6,6%
Prairies maigres de fauche de basse altitude	5,17%
<b>Forêts alluviales à <i>Alnus glutinosa</i> et <i>Fraxinus excelsior</i></b>	<b>4,03%</b>

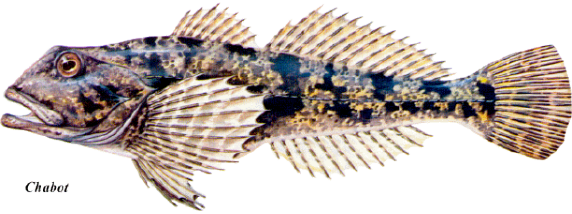
La vallée du Loing est constituée de milieux naturels diversifiés tels que des bras morts, prairies humides, boisements inondables. La rivière du Loing (avec le Lunain) constitue une vallée de qualité remarquable pour la région Île-de-France ; ce cours d'eau accueille des populations piscicoles diversifiées.

Espèces animales et végétales remarquables visées à l'Annexe II de la Directive Habitats	
Bouvière	<i>Rhodeus sericeus amarus</i>
Chabot	<i>Cottus gobio</i>
Grande Alose	<i>Alosa alosa</i>
Lamproie de Planer	<i>Lampetra planeri</i>
Loche de rivière	<i>Cobitis taenia</i>
Agrion de Mercure	<i>Coenagrion mercuriale</i>
Mulette épaisse	<i>Unio crassus</i>

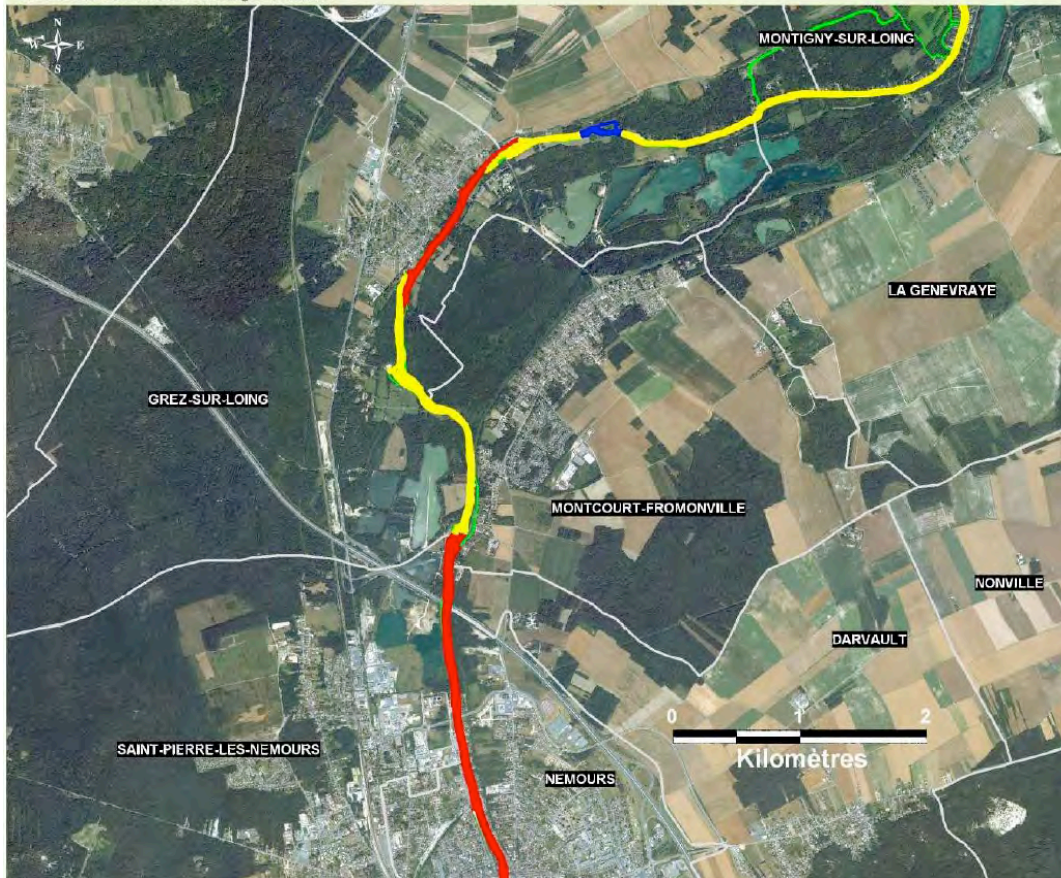
Composition du site :

Eaux douces intérieures (eaux stagnantes, eaux coutantes)	75%
Forêt artificielles en monoculture (ex : peupleraies ou plantations d'arbres exotiques)	15%
Prairies semi-naturelles humides, prairies mésophiles améliorées	10%

**Espèces animales et végétales visées à l'Annexe II de la Directive Habitats**

<p><b>Le Chabot – <i>Cottus Gobio</i></b></p> <p>Le Chabot commun est un poisson au corps allongé et cylindrique, de section d'apparence triangulaire pour l'avant du corps. Sa forme lui permet de rester plaqué au fond, même en présence d'un fort courant. Ses couleurs et sa texture l'aident à se camoufler très efficacement sur différents types de fonds. Il possède deux nageoires dorsales basses et épineuses. Sa longueur varie de 15 à 29 cm.</p> <p>Il vit dans les eaux vives et fraîches sur sables et graviers. Il fréquente principalement les cours supérieurs des rivières et des torrents, mais vit aussi dans les ruisseaux de plaine aux eaux froides et les lacs bien oxygénés. Son abondance indique un milieu aquatique de bonne qualité (eau et faune).</p>	 <p style="text-align: center;"><i>Chabot</i></p>
<p><b>PRINCIPALES ALTERATIONS DE L'ESPECE ET DE SON HABITAT</b></p>	
<p>Les principales altérations des habitats du Chabot sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La présence d'ouvrages infranchissables. Ils cloisonnent la population en micro populations, détruisent les habitats au niveau du remous (colmatage des milieux, réchauffement de l'eau, destruction des faciès d'écoulement)</li> <li>- L'eutrophisation de l'eau (enrichissement en azote, phosphore et matières organiques) liée aux activités humaines (agriculture intensive, rejets d'eaux usées peu ou pas traitées) entraîne un déséquilibre du développement de la végétation aquatique et du concrétionnement calcaire du lit de la rivière par la précipitation du carbone de calcium.</li> <li>- Les travaux hydrauliques réalisés par l'homme ces 25 dernières années ont altéré les habitats (suppression de la granulométrie, réduction des habitats, ...)</li> </ul>	
<p><b>FACTEURS ANTHROPIQUES SUR LE SITE :</b></p>	
<p><b>FAVORABLES :</b> Restauration de la ripisylve</p>	<p><b>DEFAVORABLES :</b> Moulins, rejets eaux usées, agriculture intensive, fort ombrage, berge aménagées, concrétionnement calcaire</p>
<p><b>FACTEURS NATURELS SUR LE SITE :</b></p>	
<p><b>FAVORABLES :</b> Température fraîche des sources</p>	<p><b>DEFAVORABLES :</b> Aucuns</p>
<p><b>OBJECTIFS DE CONSERVATION ET DE GESTION DE L'ESPECE SUR LE SITE :</b></p>	
<p><b>OBJECTIFS DE CONSERVATION :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Restaurer ou maintenir les continuités écologiques et le transit sédimentaire</li> <li>- Maintenir ou restaurer la qualité de l'eau</li> <li>- Préserver ou restaurer la dynamique fluviale</li> <li>- Lutter contre les espèces invasives</li> <li>- Réduire les risques eutrophisation (pollutions diverses)</li> <li>- Suivre l'évolution des habitats</li> <li>- Réduire l'expression du concrétionnement calcaire</li> </ul> <p><b>INDICATEURS DE SUIVI :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Evolution de surface favorable à l'espèce</li> <li>- Effacement des ouvrages (nombre d'ouvrage)</li> <li>- Suivi des populations (classe d'âge, densité, biomasse)</li> </ul>	<p><b>RECOMMANDATIONS GENERALES SUR LE SITE :</b></p> <p><b>FAVORISER :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les actions de diversification du lit de la rivière</li> <li>- Les actions de coupe d'arbres en zones boisées pour restaurer l'éclaircissement du lit de la rivière</li> <li>- Les actions de restauration de la ripisylve dans les zones où les berges en sont dépourvues</li> <li>- Réduire le piétinement bovin</li> </ul> <p><b>SUIVRE ET LIMITER :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les impacts liés aux prélèvements d'eau (propriétaires privés, Eau de Paris et autres usagers)</li> </ul>

Etat de conservation de l'habitat Chabot (*Cottus gobio*) (planche n°2/6)  
 SIC FR 1102005 "Rivières du Loing et du Lunain"




CARTE 19

- Périmètre du site Natura 2000 "Rivières du Loing et du Lunain"
- Etat de conservation de l'habitat Chabot (*Cottus gobio*)**
- Bon
- Mauvais
- Moyen
- Limites des communes du site

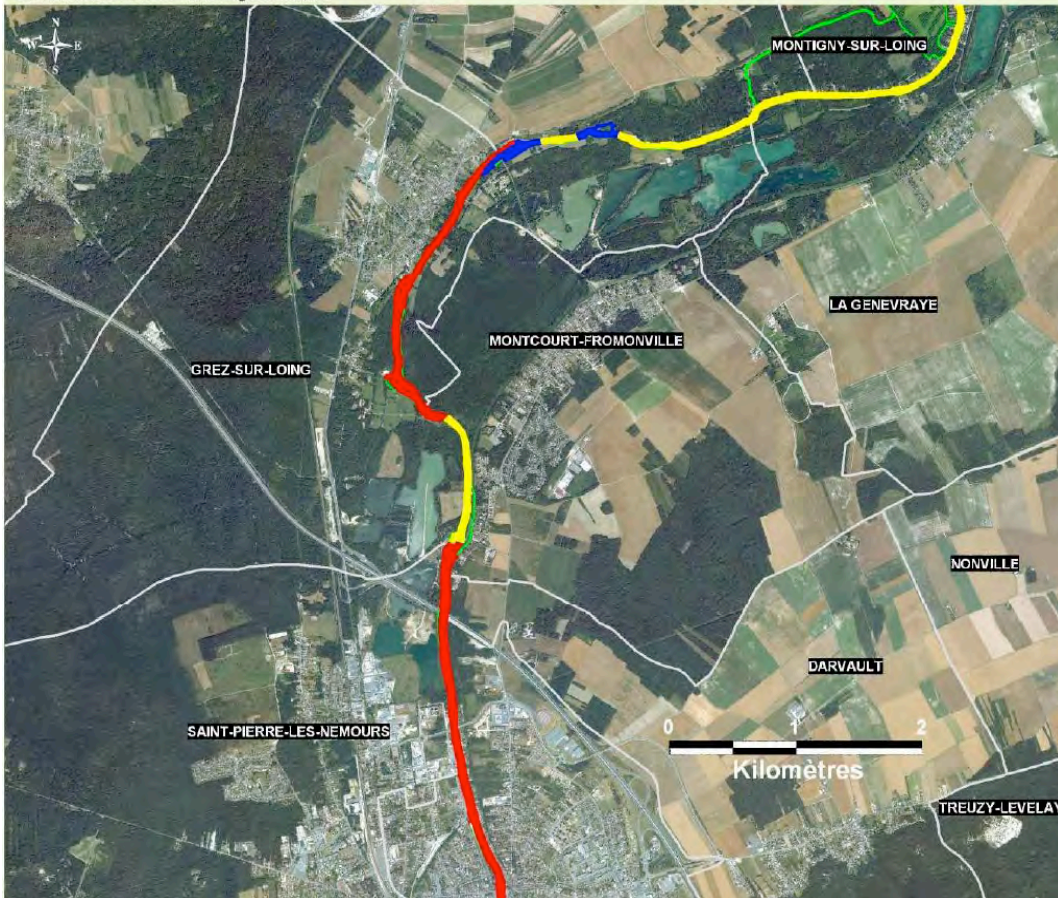
Tout droits réservés, janvier 2012



Sources :  
 IGN BD Carthage, 2003  
 BRNE DF 2010  
 SED-Orma V1 2003

<p><b>La Lamproie de Planer – <i>Lampetra Planeri</i></b></p> <p>Sa taille moyenne est de 9 à 15, mais peut atteindre 19 cm, les femelles étant plus grandes que les mâles.</p> <p>La Lamproie de planer a un corps anguilliforme dont la peau est lisse, dépourvue d'écaillés et recouverte d'un abondant mucus protecteur.</p> <p>La Lamproie de Planer est une espèce non parasite vivant exclusivement en eau douce, dans les têtes de bassins et les ruisseaux. Les larves vivent dans les sédiments pendant toute la durée de leur vie larvaire.</p>			
<p><b>PRINCIPALES ALTERATIONS DE L'ESPECE ET DE SON HABITAT</b></p> <p>Les principales altérations des habitats de la Lamproie de Planer sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La présence d'ouvrages infranchissables. Ils cloisonnent la population en micro populations, détruisent les habitats au niveau du remous (colmatage des milieux, réchauffement de l'eau, destruction des faciès d'écoulement)</li> <li>- L'eutrophisation de l'eau (enrichissement en azote, phosphore et matières organiques) liée aux activités humaines (agriculture intensive, rejets d'eaux usées peu ou pas traitées) entraîne un déséquilibre du développement de la végétation aquatique et du concrétionnement calcaire du lit de la rivière par la précipitation du carbone de calcium.</li> <li>- Les travaux hydrauliques réalisés par l'homme ces 25 dernières années ont altéré les habitats (suppression de la granulométrie, réduction des habitats, ...)</li> </ul>			
<p><b>FACTEURS ANTHROPIQUES SUR LE SITE :</b></p>		<p><b>FACTEURS NATURELS SUR LE SITE :</b></p>	
<p><b>FAVORABLES :</b> Aucuns</p>	<p><b>DEFAVORABLES :</b> Moulins, rejets eaux usées, agriculture intensive, fort ombrage, berge aménagées, concrétionnement calcaire</p>	<p><b>FAVORABLES :</b> Température fraîche des sources</p>	<p><b>DEFAVORABLES :</b> Aucuns</p>
<p><b>OBJECTIFS DE CONSERVATION ET DE GESTION DE L'ESPECE SUR LE SITE :</b></p>		<p><b>RECOMMANDATIONS GENERALES SUR LE SITE :</b></p>	
<p><b>OBJECTIFS DE CONSERVATION :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Restaurer ou maintenir les continuités écologiques et le transit sédimentaire</li> <li>- Maintenir ou restaurer la qualité de l'eau</li> <li>- Préserver ou restaurer la dynamique fluviale</li> <li>- Lutter contre les espèces invasives</li> <li>- Réduire les risques eutrophisation (pollutions diverses)</li> <li>- Suivre l'évolution des habitats</li> <li>- Réduire l'expression du concrétionnement calcaire</li> </ul> <p><b>INDICATEURS DE SUIVI :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Evolution de surface favorable à l'espèce</li> <li>- Effacement des ouvrages (nombre d'ouvrage)</li> <li>- Suivi des populations (classe d'âge, densité, biomasse)</li> </ul>		<p><b>FAVORISER :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les actions de diversification du lit de la rivière</li> <li>- Réduire le piétinement bovin</li> </ul> <p><b>SUIVRE ET LIMITER :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les impacts liés aux prélèvements d'eau (propriétaires privés, Eau de Paris et autres usagers)</li> </ul>	

Etat de conservation de l'habitat Lamproie de planer (*Lampetra planeri*) (planche n°2/6)  
 SIC FR 1102005 "Rivières du Loing et du Lunain"




CARTE 20

- Périmètre du site Natura 2000 "Rivières du Loing et du Lunain"
- Etat de conservation de l'habitat Lamproie de planer (*Lampetra planeri*)**
- Bon
- Mauvais
- Moyen
- Limites des communes du site

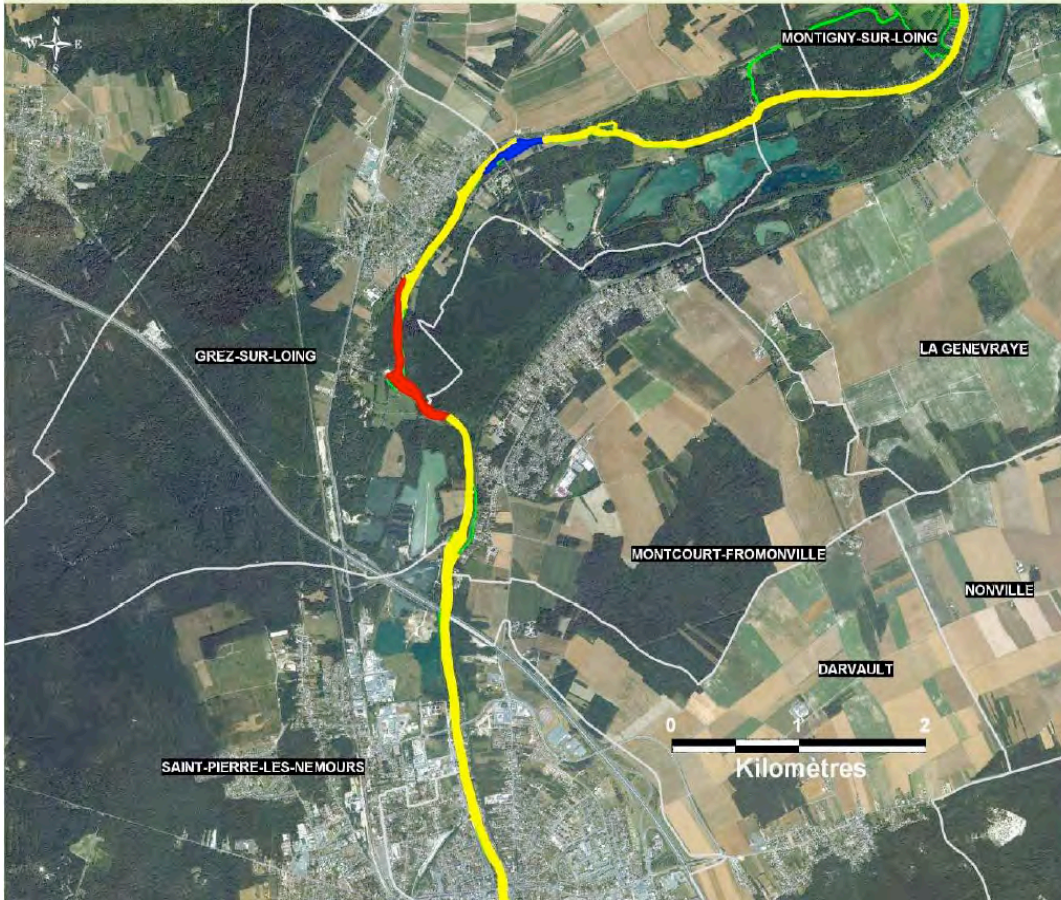
Tous droits réservés. Janvier 2012



Sources :  
 - IGN ED Carthage®, 2004  
 - IGN ED Carthage®, 2003  
 - DRIEE IDF 2010 - BD Ortho V1 2003

<p><b>La Loche de rivière – <i>Cobitis taenia</i></b></p> <p>La Loche de rivière mesure de 6 à 12 cm, les mâles sont les plus petits que les femelles. Le corps de la Loche de rivière est comprimé en ruban, ferme, lisse et peu gluant. Il est couvert d'écailles très petites.</p> <p>La Loche de rivière aime les fonds sableux des milieux à cours lent : rivière de plaine, lacs, ballastières et sablières en bordure de chenal vif, souvent à proximité des rives. Elle est carnivore, et se nourrit de petits invertébrés vivants dans les sédiments fins et riches en matières organiques.</p>			
<p><b>PRINCIPALES ALTERATIONS DE L'ESPECE ET DE SON HABITAT</b></p>			
<p>Les principales altérations des habitats de la Loche de rivière sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La présence d'ouvrages infranchissables. Ils cloisonnent la population en micro populations, détruisent les habitats au niveau du remous (colmatage des milieux, réchauffement de l'eau, destruction des faciès d'écoulement)</li> <li>- L'eutrophisation de l'eau (enrichissement en azote, phosphore et matières organiques) liée aux activités humaines (agriculture intensive, rejets d'eaux usées peu ou pas traitées) entraîne un déséquilibre du développement de la végétation aquatique et du concrétionnement calcaire du lit de la rivière par la précipitation du carbone de calcium.</li> <li>- Les travaux hydrauliques réalisés par l'homme ces 25 dernières années ont altéré les habitats (suppression de la granulométrie, réduction des habitats, ...)</li> </ul>			
<p><b>FACTEURS ANTHROPIQUES SUR LE SITE :</b></p>			
<p><b>FAVORABLES :</b> Aucun</p>	<p><b>DEFAVORABLES :</b> Moulins, rejets eaux usées, agriculture intensive, fort ombrage, berge aménagées</p>	<p><b>FACTEURS NATURELS SUR LE SITE :</b></p>	
<p><b>FAVORABLES :</b> Aucuns</p>		<p><b>DEFAVORABLES :</b> Aucuns</p>	
<p><b>OBJECTIFS DE CONSERVATION ET DE GESTION DE L'ESPECE SUR LE SITE :</b></p>		<p><b>RECOMMANDATIONS GENERALES SUR LE SITE :</b></p>	
<p><b>OBJECTIFS DE CONSERVATION :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Restaurer ou maintenir les continuités écologiques et le transit sédimentaire</li> <li>- Maintenir ou restaurer la qualité de l'eau</li> <li>- Préserver ou restaurer la dynamique fluviale</li> <li>- Lutter contre les espèces invasives</li> <li>- Réduire les risques eutrophisation (pollutions diverses)</li> <li>- Suivre l'évolution des habitats</li> </ul> <p><b>INDICATEURS DE SUIVI :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Evolution de surface favorable à l'espèce</li> <li>- Effacement des ouvrages (nombre d'ouvrage)</li> <li>- Suivi des populations (classe d'âge, densité, biomasse)</li> </ul>		<p><b>FAVORISER :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les actions de diversification du lit de la rivière</li> <li>- Réduire le piétinement bovin</li> </ul> <p><b>SUIVRE ET LIMITER :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les rejets d'eaux usées, d'eaux pluviales et les pollutions agricoles diffuses</li> </ul>	

Etat de conservation de l'habitat Loche de rivière (Cobitis taenia) (planche n°2/6)  
 SIC FR 1102005 "Rivières du Loing et du Lunain"




CARTE 21

- Périmètre du site Natura 2000 "Rivières du Loing et du Lunain"
- Etat de conservation de l'habitat Loche de rivière (Cobitis taenia)**
- Bon
- Mauvais
- Moyen
- Limites des communes du site

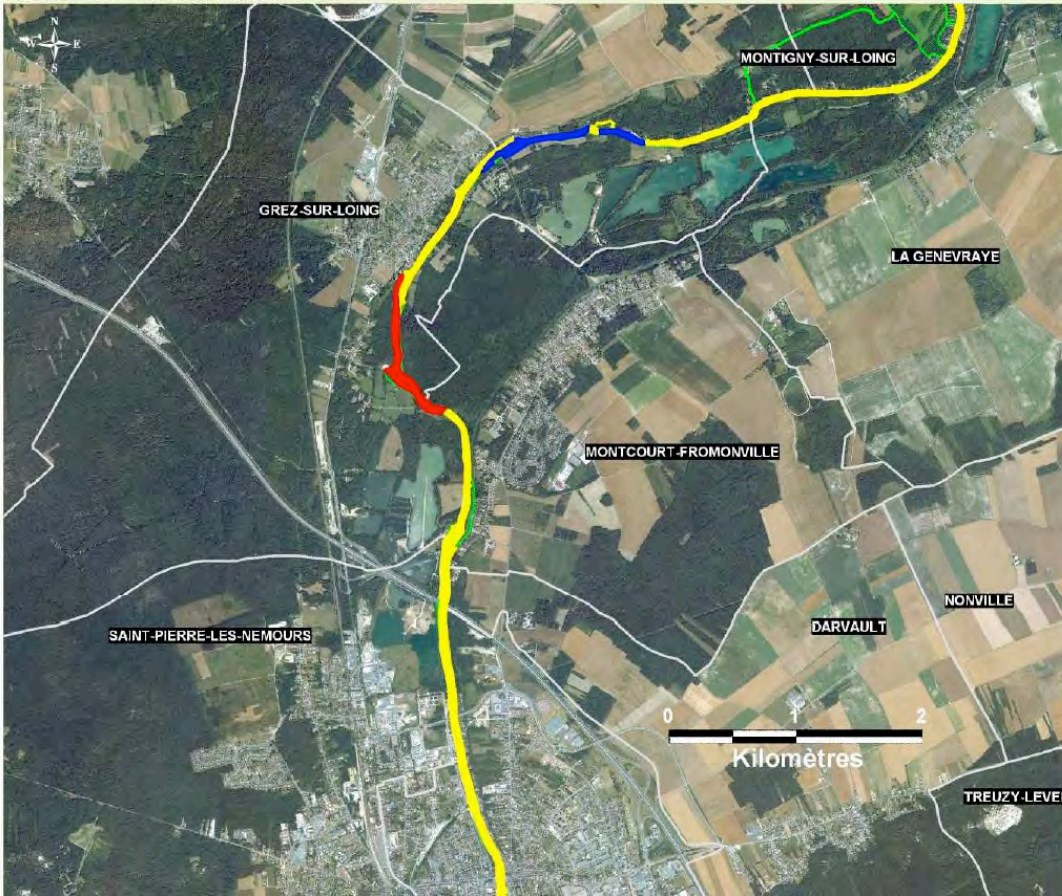
Tout droits réservés, Janvier 2012



Sources :  
 ©IGN BDCartho, 2003  
 ©DRIEE IDF, 2010  
 ©BD Cartho V1 2003

<p><b>La Bouvière – <i>Rhodeus amarus</i></b></p> <p>La Bouvière est un poisson de petite taille (moins de 9 cm) pour un poids pouvant aller jusqu'à 10 g. La Bouvière a une longévité allant jusqu'à 5 ans. Le corps est assez haut et comprimé latéralement. Espèce des milieux calmes aux eaux stagnantes et peu courantes, elle préfère des eaux claires et peu profondes et des substrats sablo-limoneux. Sa présence est liée à celle des mollusques bivalves. D'activité diurne, cette espèce grégaire vit en banc dans des eaux calmes sur les fonds limoneux et sableux et fréquente les herbiers.</p>	
<p><b>PRINCIPALES ALTERATIONS DE L'ESPECE ET DE SON HABITAT</b></p>	
<p>Les principales altérations des habitats de la Bouvière sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La présence d'ouvrages infranchissables. Ils cloisonnent la population en micro populations, détruisent les habitats au niveau du remous (colmatage des milieux, réchauffement de l'eau, destruction des faciès d'écoulement)</li> <li>- L'eutrophisation de l'eau (enrichissement en azote, phosphore et matières organiques) liée aux activités humaines (agriculture intensive, rejets d'eaux usées peu ou pas traitées) entraîne un déséquilibre du développement de la végétation aquatique et du concrétionnement calcaire du lit de la rivière par la précipitation du carbone de calcium.</li> <li>- Les travaux hydrauliques réalisés par l'homme ces 25 dernières années ont altéré les habitats (suppression de la granulométrie, réduction des habitats, ...)</li> </ul>	
<p><b>FACTEURS ANTHROPIQUES SUR LE SITE :</b></p>	
<p><b>FAVORABLES :</b> Aucuns</p>	<p><b>DEFAVORABLES :</b> Moulins, rejets eaux usées, agriculture intensive, fort ombrage, berge aménagées, concrétionnement calcaire</p>
<p><b>FACTEURS NATURELS SUR LE SITE :</b></p>	
<p><b>FAVORABLES :</b> Température fraîche des sources</p>	<p><b>DEFAVORABLES :</b> Aucuns</p>
<p><b>OBJECTIFS DE CONSERVATION ET DE GESTION DE L'ESPECE SUR LE SITE :</b></p>	
<p><b>OBJECTIFS DE CONSERVATION :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Restaurer ou maintenir les continuités écologiques et le transit sédimentaire</li> <li>- Maintenir ou restaurer la qualité de l'eau</li> <li>- Préserver ou restaurer la dynamique fluviale</li> <li>- Lutter contre les espèces invasives</li> <li>- Réduire les risques eutrophisation (pollutions diverses)</li> <li>- Suivre l'évolution des habitats</li> <li>- Réduire l'expression du concrétionnement calcaire</li> </ul> <p><b>INDICATEURS DE SUIVI :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Evolution de surface favorable à l'espèce</li> <li>- Effacement des ouvrages (nombre d'ouvrage)</li> <li>- Suivi des populations (classe d'âge, densité, biomasse)</li> </ul>	<p><b>RECOMMANDATIONS GENERALES SUR LE SITE :</b></p> <p><b>FAVORISER :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les actions de diversification du lit de la rivière</li> <li>- Réduire le piétinement bovin</li> </ul> <p><b>SUIVRE ET LIMITER :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les rejets d'eaux usées, d'eaux pluviales et des pollutions agricoles diffuses</li> </ul>

Etat de conservation de l'habitat Bouvière (*Rhodeus amarus*) (planche n°2/6)  
 SIC FR 1102005 "Rivières du Loing et du Lunain"




CARTE 22

- Périmètre du site Natura 2000 "Rivières du Loing et du Lunain"
- Etat de conservation de l'habitat Bouvière (*Rhodeus amarus*)
- Bon
- Mauvais
- Moyen
- Limites des communes du site

Tout droits réservés. Janvier 2012

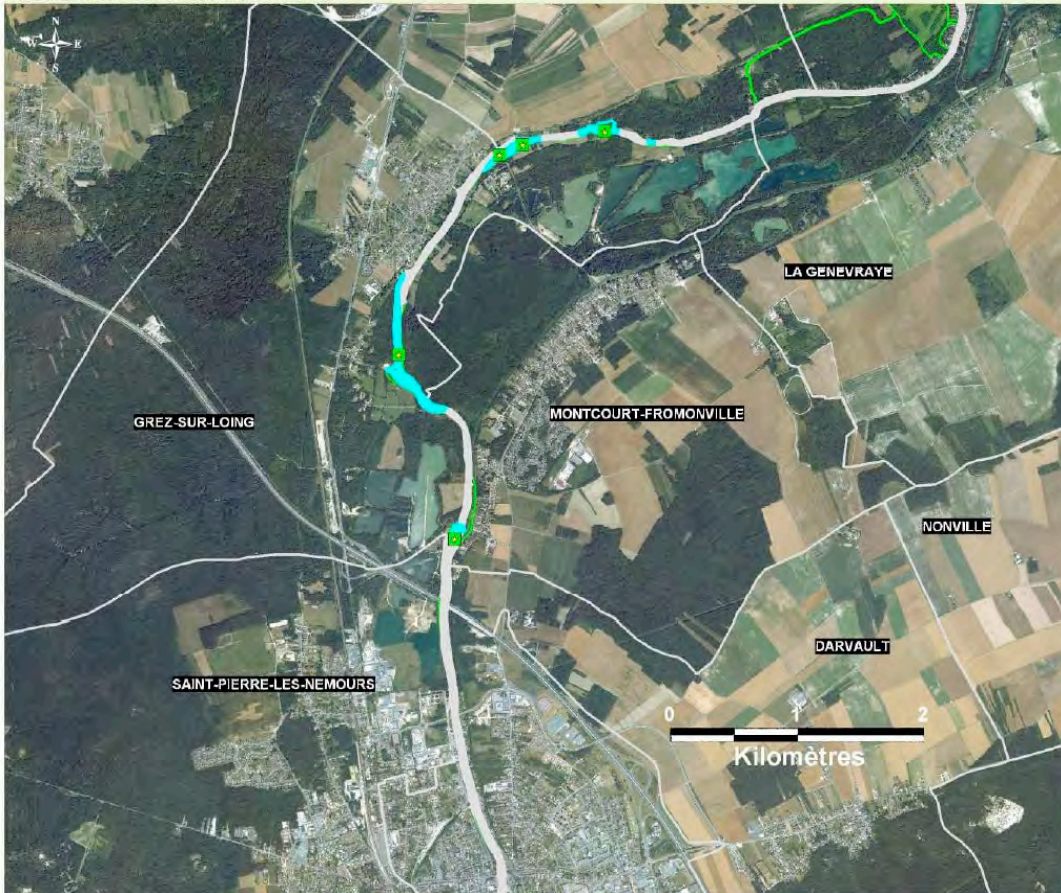


Sources :  
 © IGN BD Carthage 2003  
 © BRISQ IDF 2010  
 © BD Carthage V1 2003

<p><b>La Mulette Epaisse – <i>Unio crassus</i></b></p> <p>La Mulette épaisse fait partie des moules de taille moyenne à petite, elle peut atteindre 97 mm de long. La coquille a une forme ellipsoïdale ou ovoïde. Elle est de couleur brun foncé. Le courant est indispensable mais les cours d'eau trop rapides sont traumatisants pour cette espèce très sédentaire. Ses besoins en calcaire et en courant relativement faible font que cette espèce affectionne plutôt les parties basses des bassins voisins. Vivant enfouie dans le sédiment pendant plusieurs années, la Mulette épaisse est très sensible à tout colmatage de ce substrat ou par une augmentation de la charge en matériaux fins, soit à une diminution du courant par la création de retenue.</p>	
<p><b>PRINCIPALES ALTERATIONS DE L'ESPECE ET DE SON HABITAT</b></p>	
<p>Les principales altérations des habitats de la Mulette Epaisse sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La présence d'ouvrages infranchissables. Ils cloisonnent la population en micro populations, détruisent les habitats au niveau du remous (colmatage des milieux, réchauffement de l'eau, destruction des faciès d'écoulement)</li> <li>- L'eutrophisation de l'eau (enrichissement en azote, phosphore et matières organiques) liée aux activités humaines (agriculture intensive, rejets d'eaux usées peu ou pas traitées) entraîne un déséquilibre du développement de la végétation aquatique et du concrétionnement calcaire du lit de la rivière par la précipitation du carbone de calcium.</li> <li>- Les travaux hydrauliques réalisés par l'homme ces 25 dernières années ont altéré les habitats (suppression de la granulométrie, réduction des habitats, ...)</li> </ul>	
<p><b>FACTEURS ANTHROPIQUES SUR LE SITE :</b></p>	
<p><b>FAVORABLES :</b> Aucuns</p>	<p><b>DEFAVORABLES :</b> Moulins, rejets eaux usées, agriculture intensive, fort ombrage, berge aménagées, concrétionnement calcaire</p>
<p><b>FACTEURS NATURELS SUR LE SITE :</b></p>	
<p><b>FAVORABLES :</b> Aucuns</p>	<p><b>DEFAVORABLES :</b> Aucuns</p>
<p><b>OBJECTIFS DE CONSERVATION ET DE GESTION DE L'ESPECE SUR LE SITE :</b></p>	
<p><b>OBJECTIFS DE CONSERVATION :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Restaurer ou maintenir les continuités écologiques et le transit sédimentaire</li> <li>- Maintenir ou restaurer la qualité de l'eau</li> <li>- Préserver ou restaurer la dynamique fluviale</li> <li>- Lutter contre les espèces invasives</li> <li>- Réduire les risques eutrophisation (pollutions diverses)</li> <li>- Suivre l'évolution des habitats</li> <li>- Réduire l'expression du concrétionnement calcaire</li> </ul> <p><b>INDICATEURS DE SUIVI :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Evolution de surface favorable à l'espèce</li> <li>- Effacement des ouvrages (nombre d'ouvrage)</li> <li>- Suivi des populations (classe d'âge, densité, biomasse)</li> </ul>	<p><b>FAVORISER :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les actions de diversification du lit de la rivière</li> </ul> <p><b>SUIVRE ET LIMITER :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les rejets d'eaux usées, d'eaux pluviales et les pollutions agricoles diffuses</li> </ul>

Habitats potentiels de la Mulette épaisse (*Unio crassus*) et présence de bivalves (planche n°2/6)  
 SIC FR 1102005 "Rivières du Loing et du Lunain"


CARTE 24

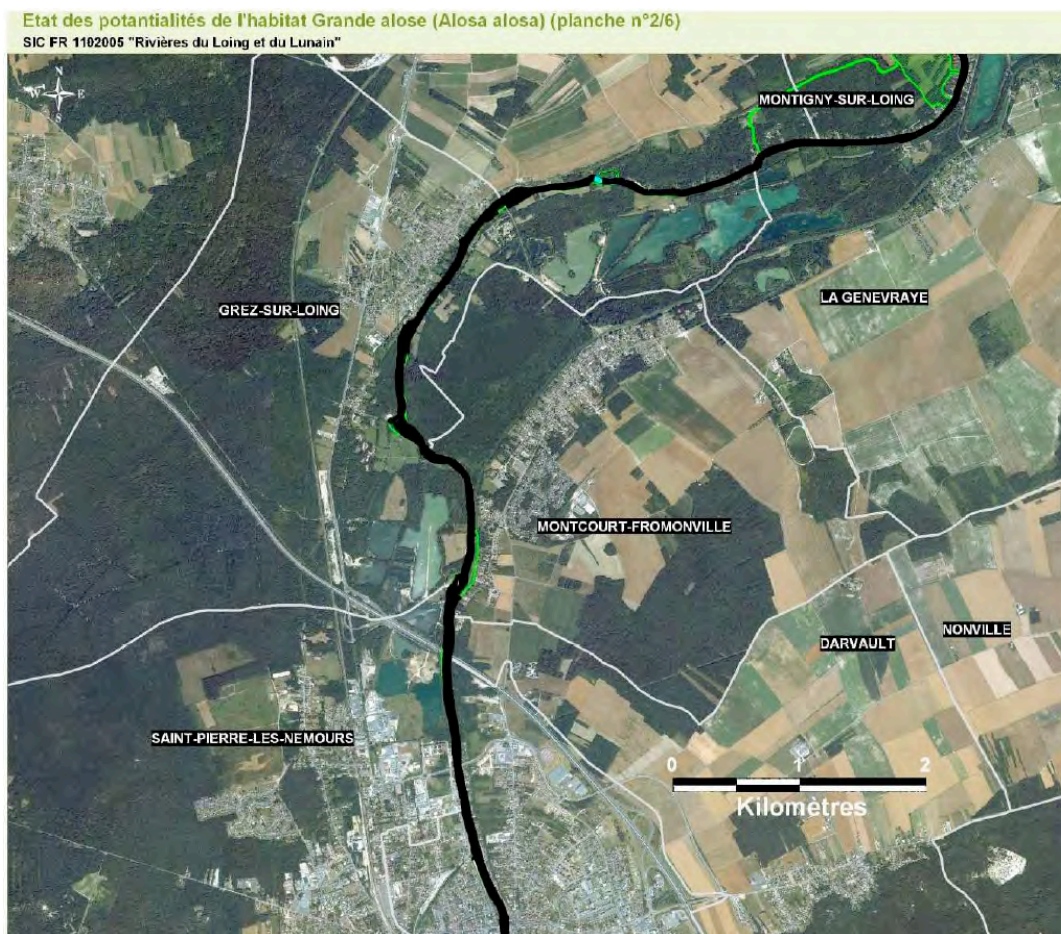


Tout droits réservés, Juin 2012



Sources:  
 © IGN BD Carthage, 2003  
 © BRHE RF, 2010  
 © BD Carthage V1, 2003

<p><b>La Grande alose – <i>Alosa alosa</i></b>                  La taille moyenne de la Grande alose adulte des fleuves français est de 520 mm pour un poids moyen de 1 460g. La Grande alose a un corps fusiforme, comprimé latéralement. L'Alose est un poisson amphibiotique vivant en alternance en eau douce où elle se reproduit et en mer où elle assure la plus grande partie de sa croissance sur des fonds de 70 à 300 m. Une libre circulation entre ces deux pôles est indispensable à l'accomplissement de son cycle biologique.</p>			
<p><b>PRINCIPALES ALTERATIONS DE L'ESPECE ET DE SON HABITAT</b></p>			
<p>- Aucuns</p>			
<p><b>FACTEURS ANTHROPIQUES SUR LE SITE :</b></p>		<p><b>FACTEURS NATURELS SUR LE SITE :</b></p>	
<p>FAVORABLES : Aucuns</p>	<p>DEFAVORABLES : Aucuns</p>	<p>FAVORABLES : Aucuns</p>	<p>DEFAVORABLES : Aucuns</p>
<p><b>OBJECTIFS DE CONSERVATION ET DE GESTION DE L'ESPECE SUR LE SITE :</b></p>		<p><b>RECOMMANDATIONS GENERALES SUR LE SITE :</b></p>	
<p>- Aucuns</p>		<p>- Aucunes</p>	



## Habitats d'intérêt pour la ZSC (non prioritaires)

	NOM				TYPOLOGIE				STATUT			ÉTAT DE CONSERVATION		ENJEU LOCAL																								
	<b>RIVIERES DES ETAGES PLANITIAIRES A MONTAGNARD AVEC VEGETATION DU RANUNCULION FLUITANTIS ET DU CALLITRICHIO-BATRACHION</b>				<b>Code Cahiers d'Habitats : 3260 Code Corine Biotope : 24 44 x (24.14 et 24.13) Nom d'Alliance : Ranunculion fluitantis</b>				<b>STATUT COMMUNAUTAIRE : Directive « Habitats, Faune, Flore » : Annexe I</b>			<b>Moyen</b>		<b>Fort</b>																								
<b>DESCRIPTION GENERALE ET ECOLOGIE :</b>													<b>J</b>	<b>F</b>	<b>M</b>	<b>A</b>	<b>M</b>	<b>J</b>	<b>J</b>	<b>A</b>	<b>S</b>	<b>O</b>	<b>N</b>	<b>D</b>														
<p>L'habitat englobe toutes les communautés fluviatiles d'eaux plus ou moins courantes, avec ou sans Renoncules, ainsi que les groupements de bryophytes aquatiques. Herbiers de végétation multistratifiée, il s'agit donc de végétations normalement dominées par des Renoncules, des Potamots en strate supérieure puis d'autres formes d'hydrophytes* submergées, des Callitriches, des formes aquatiques d'amphiphytes*, des communautés de bryophytes en strate inférieure. En France, l'habitat est présent de l'étage montagnard jusqu'en zone saumâtre estuarienne.</p> <p>Sur le site Natura 2000 « Rivières du Loing et du Lunain », cet habitat est très fréquent et présente des variantes selon différents facteurs que sont l'éclaircissement, les conditions hydrodynamiques locales et la trophie. De manière générale, l'habitat caractérise des eaux eutrophes, à richesse variable en nitrate et riches en éléments nutritifs (notamment en phosphore). Le substrat est variable mais toujours plus ou moins envasé.</p> <p>En condition assez profonde, à courant rapide et bien éclairée, la formation est dominée par les rubans nageant de la Renoncule flottante (<i>Ranunculus fluitans</i>) et de la Sagittaire (<i>Sagittaria sagittifolia</i>). Cette dernière ainsi que le Rubanier simple à feuilles plus longues (<i>Sparganium emersum</i>) typique des milieux plus lents, apparaissent ici sous forme d'accommodats rhéophiles* et stériles, incapables de former des feuilles en surface en raison du courant. La Renoncule flottante se développe surtout sur les radiers et en aval des barrages.</p> <p>Dans les situations plus lentes apparaissent des espèces stagnophiles, tel que le Nénuphar jaune (<i>Nuphar lutea</i>) ou le Potamot noueux (<i>Potamogeton nodosus</i>) et parfois des Lentilles d'eau (<i>Lemna minor</i>, ...). La mousse <i>Fontinalis antipyretica</i> se trouve fixée sur les galets. En conditions très eutrophes, le Myriophylle en épis (<i>Myriophyllum spicatum</i>), le Potamot pectiné (<i>Potamogeton pectinatus</i>) et les proliférations algales (<i>Cladophora sp.</i>) deviennent réguliers.</p> <p>Dans des conditions moins profondes et moins rapides (sur les affluents principalement) mais bien éclairées, les Callitriches, notamment le Callitriche à crochets (<i>Callitriche hamulata</i>), la Zannichellie des marais (<i>Zannichellia palustris</i>), espèce protégée en Île-de-France ainsi que de petits amphiphytes (<i>Nasturtium officinale</i>) deviennent abondants. Dans les eaux ombragées, les phanérogames* disparaissent au profit de bryophytes* sur substrats grossiers.</p> <p>Les habitats en contact peuvent être des roselières (Cor. 53.1), des mégaphorbiaies eutrophes (UE 6430), des biefs dominés par des éléments des <i>Lemnetea minoris</i> et du <i>Nymphaeion albae</i> (Cor. 22.42), des forêts alluviales (UE 91E0*, 91F0) et prairies humides à Molinie bleue (UE 6410).</p> <p>Au niveau de sa gestion, cet habitat présente une certaine autonomie fonctionnelle régulée par le cycle hydrologique. Il reste stable en l'absence de perturbations profondes du biotope et de la qualité des eaux (hypertrophisation, travaux hydrauliques, ...).</p>													<b>ESPECES INDICATRICES SUR LE SITE :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Potamot pectiné (<i>Potamogeton pectinatus</i>) ;</li> <li>• Renoncule flottante (<i>Ranunculus fluitans</i>) ;</li> <li>• Myriophylle en épi (<i>Myriophyllum spicatum</i>) ;</li> <li>• Callitriche à angles obtus (<i>Callitriche obtusangula</i>) ;</li> <li>• Zannichellie des marais (<i>Zannichellia palustris</i>) ;</li> <li>• Cresson de fontaine (<i>Nasturtium officinale</i>).</li> </ul>													<b>ÉTAT ACTUEL DE L'HABITAT SUR LE SITE :</b> <p><b>Typicité :</b> Les cortèges floristiques* présentent des espèces indicatrices de l'habitat. Ils se composent souvent d'espèces de milieu très eutrophe*. De façon globale, la typicité a été qualifiée de moyenne.</p> <p><b>Intégrité de structure :</b> Sur l'ensemble du site, la structure des cortèges est assez bonne avec les différentes strates bien représentées (hydrophytes, amphiphytes, bryophytes). Parfois, des espèces de milieux plutôt lentiques* sont abondantes.</p> <p><b>Représentativité :</b> La surface totale de cet habitat est réduite (soit 6,6 % du site). L'habitat se localise sur des linéaires de 100 m à 500 m sur le Loing, recouvrant parfois la largeur du lit mineur. Ce groupement est plus rare et ponctuel sur le Lunain.</p> <p><b>Dynamique de la végétation :</b> Sur le site, l'habitat 3260-5 est plutôt stable. Alors que l'habitat 3260-6 est plus marqué par les variations saisonnières. Différents secteurs seraient favorables à son développement. La tendance évolutive de cet habitat est donc plutôt stable.</p> <p><b>Habitats en contact :</b></p>												

		<p>Habitats des eaux courantes (Cor. 22.432) Tapis flottant de végétation des eaux profondes (Cor. 22.41, 22.42 et 22.43) Végétation de ceinture des eaux (Cor. 53.4, 53.11, 53.21) Mégaphorbiaie eutrophe (UE 6430) Aulnaie-frênaie (UE 91E0*) <b>État de conservation :</b> Cet habitat présente un état hétérogène sur le site. La majorité est dans un état de conservation moyen (52%). <b>Carte 15 - Atlas cartographique</b></p>	
<b>POTENTIALITES INTRINSEQUES DE PRODUCTION ECONOMIQUE :</b>		<b>VALEUR ECOLOGIQUE ET BIOLOGIQUE :</b>	
Pêche de loisir		<p>Au sein des grandes rivières naturellement ou artificiellement eutrophisées, les espèces phanérogamiques* y sont communes. Ce sont des zones de reproduction et de croissance du Brochet (<i>Esox lucius</i>), de nombreux cyprinidés* et d'espèces de l'annexe II de la Directive « Habitats, Faune, Flore ». Concernant les ruisseaux et les petites rivières, ce sont des zones de reproduction et de croissance d'espèces très peu exigeantes telles que les zones à Épinochette (<i>Pungitius pungitius</i>) ou très exigeantes comme la Lamproie de planer (<i>Lampetra planeri</i>). Globalement, ce sont également des zones de refuge, d'alimentation et de reproduction pour une faune invertébrée diversifiée (insectes aquatiques, larves, mollusques, poissons, ...).</p> <p>Une flore patrimoniale peut également intégrer les cortèges tels le Petit Nénuphar (<i>Hydrocharis morsus ranae</i>) ou la Spirodèle à plusieurs racines (<i>Spirodela polyrhiza</i>), protégées au niveau régional.</p>	
<b>POSSIBILITES DE RESTAURATION DE L'HABITAT :</b>			
<p>Les possibilités de restauration de cet habitat semblent hypothétiques sur le court terme. La restauration nécessite surtout une gestion intégrée de la qualité physico-chimique des eaux à l'échelle du bassin versant. Des faciès courants eutrophes avec des interrelations cours d'eau/berge/zone inondable à privilégier. Des expérimentations complémentaires sont à mener sur la restauration de ces cours d'eau.</p>			
<b>FACTEURS ANTHROPIQUES SUR LE SITE :</b>		<b>FACTEURS NATURELS SUR LE SITE :</b>	
<b>FAVORABLES :</b> Aucuns	<b>DEFAVORABLES :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Activités agricoles intensives (fertilisation) et rejets eaux usées et pluviales, qui conduisent à une hypertrophisation et/ou pollution des eaux et tendent à faire disparaître l'habitat ;</li> <li>• Artificialisation de berges, chenalisation (secteur canalisé) et modifications hydrauliques du lit (seuils, moulins, ...) provoquent l'envasement par les vases à l'amont des barrages et qui modifient le cycle hydrologique naturel du cours d'eau ;</li> <li>• Impacts des curages et faucardages à étudier car leur répétitivité peut être défavorable.</li> </ul>	<b>FAVORABLES :</b> Aucuns	<b>DEFAVORABLES :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Propagation de macro algues et mousses dans les secteurs très eutrophes ;</li> <li>• Milieu fermé par les boisements environnants ou ripisylve trop dense créant un fort ombrage, non favorable au développement des phanérogames.</li> </ul>
<b>MESURES DE PROTECTION ACTUELLES :</b>		<b>BIBLIOGRAPHIE :</b>	
Aucunes		<p>BOURNERIAS M, ARNAL G, BOCK C., 2001. Guide des groupements végétaux de la région parisienne. 608p. CATTEAU E., DUHAMEL F., BALIGAM-F, BASSO F., BEDOUET F., CORNIER T., MULLIE B., MORA F., TOUSSAINT B. et VALENTIN B., 2009. Guide des végétations des zones humides de la Région Nord-Pas de Calais. Centre régional de phytosociologie agréé Centre Botanique National de Bailleul. 632 p. BISSARDON M., GUIBAL L. et RAMEAU J-C, 1997. CORINE Biotope : Types d'habitats français-Version originale, École Nationale du Génie Rural, des Eaux et Forêts (ENGREF) et L'Atelier Technique des Espaces Naturels (ATEN). BENSETTI F., GAUDILLAT V. &amp; HAURY J., 2002. « Cahiers d'habitats » Natura 2000. Connaissance et gestion des habitats et des espèces d'intérêt communautaire. Tome 3 - Habitats humides. MATE/MAP/ MNHN. Édition La Documentation française, Paris, 457 p. RAMBAUD M., 2008, Impact des activités anthropiques sur la dynamique et l'état de conservation d'un habitat naturel : exemple de la chenalisation des Rivières à Renoncles (UE 3260), Thèse de Doctorat. 312 p.</p>	
<b>OBJECTIFS DE CONSERVATION ET DE GESTION DE L'HABITAT SUR LE SITE :</b>		<b>RECOMMANDATIONS GENERALES SUR LE SITE :</b>	
<b>OBJECTIFS DE CONSERVATION :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maintenir ou restaurer la qualité de l'eau ;</li> <li>• Préserver ou restaurer la dynamique fluviale ;</li> <li>• Préserver ou restaurer la continuité écologique et le transit sédimentaire ;</li> <li>• Lutter contre les espèces invasives* ;</li> <li>• Améliorer la gestion des berges (érosion, ruissellements, ripisylve...);</li> <li>• Réduire les risques d'eutrophisation* (pollutions diverses) ;</li> <li>• Suivre l'évolution des habitats.</li> </ul> <b>INDICATEURS DE SUIVI :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Relevés phytosociologiques* ;</li> <li>• Évolution de la surface occupée par ce type d'habitat ;</li> <li>• Évolution de l'état de conservation.</li> </ul>		<b>FAVORISER :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'éclaircissement par l'entretien des ripisylves et l'ouverture en milieu boisé ;</li> <li>• La réduction des pollutions issues du bassin versant ;</li> </ul> <b>LIMITER :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le faucardage régulier ;</li> <li>• Les rejets d'eaux usées, d'eaux pluviales et les pollutions agricoles diffuses ;</li> <li>• Les travaux hydrauliques et artificialisation du lit mineur du cours d'eau.</li> </ul>	

Habitats d'intérêt communautaire (planche n°2/6)  
SIC FR 1102005 "Rivières du Loing et du Lunain"

CARTE 11

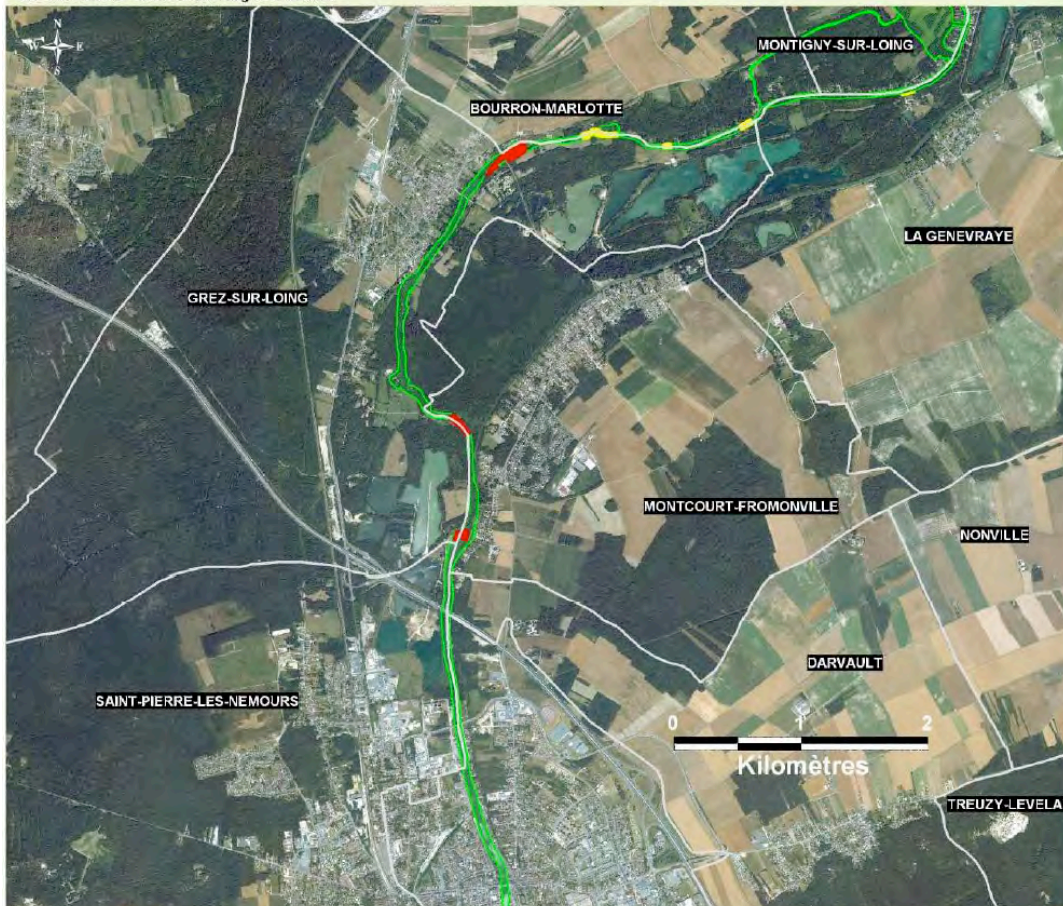


Tous droits réservés, Janvier 2012

Sources :  
© IGN BD Carthage 25, 2004  
© IGN BD Carthage 25, 2003  
© BRGE IDF 2010  
© BD Ortho V1 2003

Etat de conservation de l'habitat d'intérêt communautaire Rivières à renoncules (planche n°2/6)  
SIC FR 1102005 "Rivières du Loing et du Lunain"

CARTE 15



Tous droits réservés, Janvier 2012

Sources :  
© IGN BD Carthage 25, 2003  
© BRGE IDF 2010  
© BD Ortho V1 2003

**Hiérarchisation des enjeux sur le site natura 2000 :**

Code	Libellé	Etat de conservation	Risque de dégradation ou d'altération	Valeur patrimoniale	Enjeu local
1163	Chabot ( <i>Cottus gobio</i> )	Moyen	Assez fort	Forte	Fort
1096	Lamproie de planer ( <i>Lampetra planeri</i> )	Défavorable	Très fort	Très forte	Très fort
1149	Loche de rivière ( <i>Cobitis taenia</i> )	Défavorable	Assez fort	Forte	Fort
1134	Bouvière ( <i>Rhodeus amarus</i> )	Défavorable	Très fort	Très forte	Très fort
1102	Grande alose ( <i>Alosa alosa</i> )	Défavorable	Faible	Très forte	Faible
6430	Magaphorbiaies hydrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin	Défavorable	Très fort	Assez forte	Fort
3260	Rivières des étages planitiaires à montagnard avec végétation du <i>Ranunculus fluitans</i> et du <i>Callitriche-batrachion</i>	Moyen	Fort	Forte	Fort
6510	Prairies maigres de fauche de basse altitude	Moyen	Assez fort	Forte	Assez fort
91 <sup>F0</sup>	Forêts alluviales à <i>Alnus glutinosa</i> et <i>Fraxinus excelsior</i>	Moyen	Fort	Assez forte	Assez fort

**Impacts et activités sur le site :**

Libellé	Influence	Intensité
Changements des conditions hydrauliques induits par l'homme	Négative	Forte
Pollution des eaux de surfaces (limniques et terrestres, marines et saumâtres)	Négative	Moyenne
Urbanisation discontinue	Négative	Faible

**Les enjeux à l'échelle du PLU :**

Le tableau ci-après détermine les possibilités d'action du PLU pour tendre vers une prise en compte de qualité dans le projet de développement.

Les enjeux liés à la préservation du site	Secteurs d'enjeu	La marge d'action dans le PLU
La préservation de la qualité physicochimique des eaux et la limitation des rejets d'eaux usées, d'eaux pluviales et des pollutions agricoles diffuses	Ensemble de la commune	++
La limitation de l'urbanisation discontinuée		+++
Le maintien du fonctionnement naturel et de la circulation de l'espèce	Le Loing et ses abords	+
La limitation des interventions lourdes pour l'écosystème telles que le curage ou les rejets liés à l'assainissement		+
La limitation de l'artificialisation des berges du cours d'eau		+++
La réalisation d'actions de diversification du lit de la rivière		+
La possibilité de coupes d'arbres en zone boisée pour restaurer l'éclaircissement du lit de la rivière		++
La restauration de la ripisylve dans les zones où les berges en sont dépourvues		+

+++ **Forte**

++ **Modérée**

+ **Faible**

## 2 La place du site dans le réseau d'espaces naturels

Ce vaste site s'étend du sud au nord au centre du territoire du SCOT. Il intersecte les sites de Fontainebleau. Il est par ailleurs limitrophe de nombreux boisements de taille variable (Bois de Darvault, Forêt de Nanteau...) qui abritent des cavités très attractives pour les chauves-souris, qui font l'objet d'une désignation Natura 2000 (Carrière de Darvaults – FR1102009 -, de Mocoix – FR1102008 – et sites à chauves-souris à l'Est du Loiret à Dordives – FR2402006).

Cette ZSC principalement classée pour sa faune piscicole, constitue un important corridor alluvial et permet la diffusion de nombreuses autres espèces, dont notamment les chiroptères, bien au-delà du territoire du SCOT. Elle fait ainsi partie intégrante du réseau des milieux naturels en endossant un rôle dans l'articulation des différentes espaces entre eux à 'échelle du SCOT et au-delà.

## 3 La vulnérabilité du site et ses enjeux

Le site Natura est ciscois au lit mineur de la rivière et à ses berges. Néanmoins, sa sensibilité écologique est totalement liée à la vulnérabilité du lit majeur de la vallée et au son bassin versant associé.

Les facteurs de perturbation des espèces et des habitats sont donc en rapport avec la gestion des zones humides de vallée, la gestion de l'assainissement collectif et individuel (SPANC), l'occupation des sols (les écarts urbains, les moulins, le camping), et la fréquentation et l'ouverture au public de certains sites (ski nautique, activités sportives, tacot du Lac).

Tous ces points sont à analyser et des réponses devront être apportées par le PLU

## IX. ANALYSE PAYSAGERE DE LA COMMUNE

Cette étude paysagère s'appuie, outre des visites sur le terrain, sur les éléments suivants:

- ✓ Atlas des paysages de Seine et Marne  
[www.seine-et-marne.fr/atlas-des-paysages](http://www.seine-et-marne.fr/atlas-des-paysages)
- ✓ Inventaire National du Patrimoine Naturel  
<http://inpn.mnhn.fr>
- ✓ Google earth, Geoportail

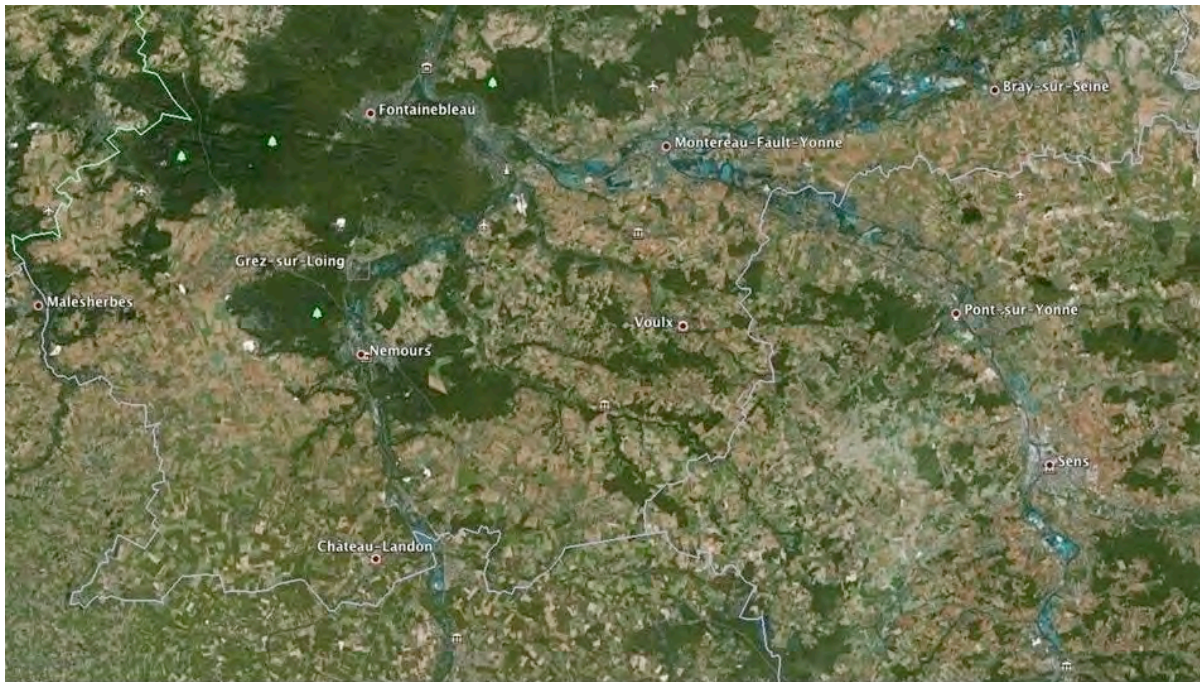
### 1. Les périmètres de protection des milieux naturels

Grez-sur-Loing s'est implanté sur la rive gauche du Loing en limite Est du massif forestier de Fontainebleau. Le village s'est installé où la rive monte le moins vite, à flanc du départ conjoint de deux vallées sèches (au lieu-dit *les Noues*) qui partent, l'une au Nord (lieu-dit *les Vallées*), l'autre vers l'Ouest (lieu-dit *la Petite Plaine*).

Grez-sur-Loing est un beau village créateur de paysages emblématiques (le vieux pont, le donjon, le jardin de la Tour de Ganne et ses anciens murs à vigne, les rives du Loing, le vieux village, l'église Notre-Dame-et-Saint-Laurent des XIIème et XVIème siècle).

### 2. Grez-sur-Loing dans le grand paysage : *entre Forêt et Eau*

- ✓ Au sud de la Seine et Marne. Proximité de l'Yonne et du Loiret.
- ✓ **Suivant l'axe Sud-Nord** : sur l'axe Fontainebleau Nemours, au Sud de la forêt de Fontainebleau.
- ✓ **Suivant l'axe Sud Ouest-Nord Est**: au tournant du Loing qui allait Sud Nord et, ici, vire vers l'Est.
- ✓ Au XIXème siècle, les peintres disaient qu'à Grez, la lumière est belle, due à la forêt et à la rivière.



Source : Google earth



**L'Atlas des Paysages de Seine et Marne** situe Grez sur Loing à cheval sur 3 entités paysagères.

- ✓ Le *Massif de Fontainebleau*
- ✓ La *Vallée du Loing*
- ✓ le *Gâtinais du Voulx*



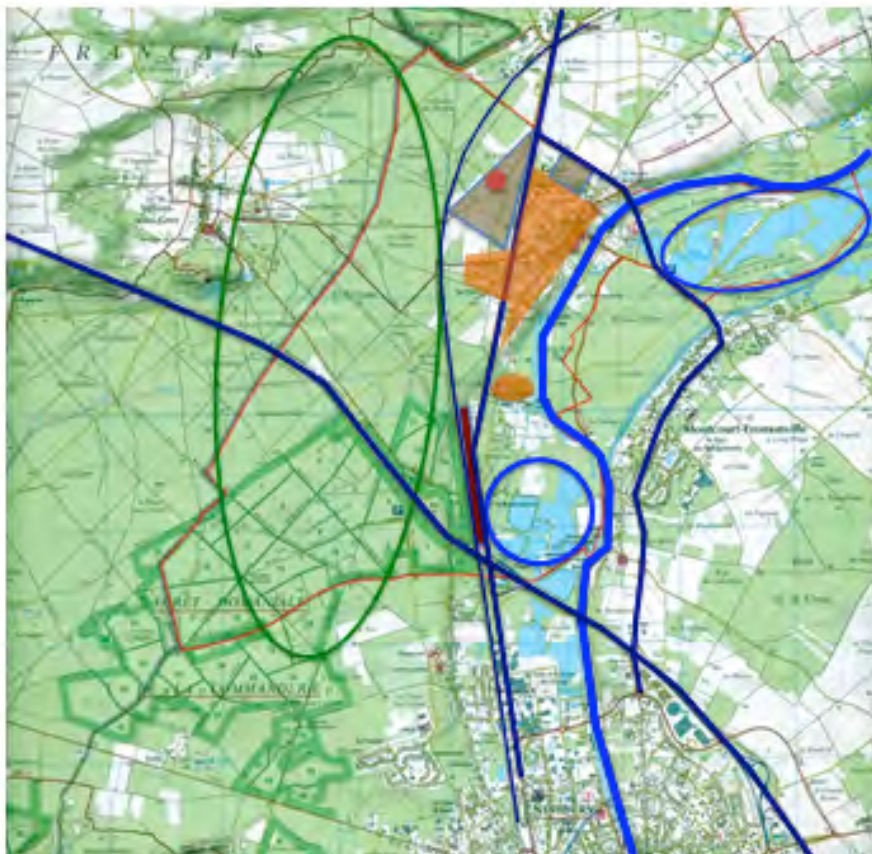
Source : Atlas des paysages de Seine et Marne  
<http://www.seine-et-marne.fr/atlas-des-paysages>

**La vallée du Loing** (altitude :  $\pm$  55 m)

- ✓ Le lit mineur et le lit majeur de la rivière.
- ✓ Sur la rive Nord, la rive monte rapidement à 60m. Le village s'est installé où la rive monte le moins vite. Entre la rivière et les maisons, les jardins.

**Le plateau** (entre 69 et 81m).

- ✓ **La forêt**
  - Le Bois de la Commanderie, sud de la forêt de Fontainebleau.
  - Routes forestières (de Larchant à Grez, route de Saint Pierre, allée de l'Étoile au chêne Penot) et routes de Grez à Villiers et à Recloses.
- ✓ **L'espace agricole**
  - Entre voie ferrée et D607, au Nord de l'Auberge
  - Au Nord du village.

**Structures paysagères**

Forêt

Eau

Espace agricole

Bâti existant

Voies

Entre D607 et voie ferrée

## **La forêt**

- ✓ Grez sur Loing est en limite du massif forestier de Fontainebleau.
- ✓ C'est en grande partie, le Bois de la Commanderie, au Sud de Fontainebleau et sur le versant ouest de la vallée du Loing.
- ✓ Le Bois de la Commanderie est coupé du Massif de Fontainebleau par l'autoroute sans rétablissement des continuités écologiques et faunistique.
- ✓ Pour l'Atlas des Paysages :

*Une plus étroite intégration au massif de Fontainebleau, en termes fonciers et de gestion, permettrait d'éviter une trop grande rupture et pourrait conduire à une meilleure valorisation des patrimoines naturels et historiques.*

## **L'eau, très présente mais peu mise en valeur**

- ✓ C'est la raison de l'implantation de Grez sur Loing.
- ✓ Le Loing qui allait Sud-Nord vire vers l'Est. Il crée une zone humide (son lit majeur) délimitée, au Sud par le canal du Loing.
- ✓ Un lieu de sédentaires, meuniers, peintres,... Péniches & mariniers sont sur le canal, 4 anciens moulins sur la commune.
- ✓ Sable précieux. Les anciennes sablières deviennent des étangs au Sud (La Bouleaunière, ski nautique) et à l'Est de la commune (la Clarette, les Chapelottes, le tacot des Lacs) peu visibles dans le paysage.
- ✓ Zones inondables et Espaces Naturels Sensibles.



Étang de pêche à La Bouleaunière



Le jardin de la Tour de Ganne



Étang de la Clarette



Le Loing au niveau du moulin du Roi

### 3. L'espace agricole

Il y a principalement **une zone agricole** sur la commune:

- ✓ A l'Ouest en lisière de forêt entre la D607 et la courbe de la voie ferrée à une altitude de 70 – 75 m. Cette zone est parcourue par des voies communales et une voie départementale (route de Recloses, de Villiers et de l'Auberge) qui convergent au **château d'eau**. Le château d'eau est le seul point d'accroche visuelle dans le paysage.



#### **Une autre zone :**

- ✓ A l'Est, entre D104 et D607 au Nord du village, entre un lotissement à l'Est et une zone NAX (au POS : réservée à l'accueil d'entreprises, commerciales, artisanales ou industrielles) à l'Ouest.

Cette zone est quadrillée par des chemins perpendiculaires à la D104.

Une partie de cet espace est occupée par d'anciens vergers abandonnés dont quelques-uns ont évolué en taillis.



D'autres parcelles agricoles sont situées en bordure de la D607.  
 Sur la commune, fin Juin 2012, de nombreuses parcelles sont délaissées ou en jachère.

✓ Jachère et délaissés



✓ Lotissements dans le paysage

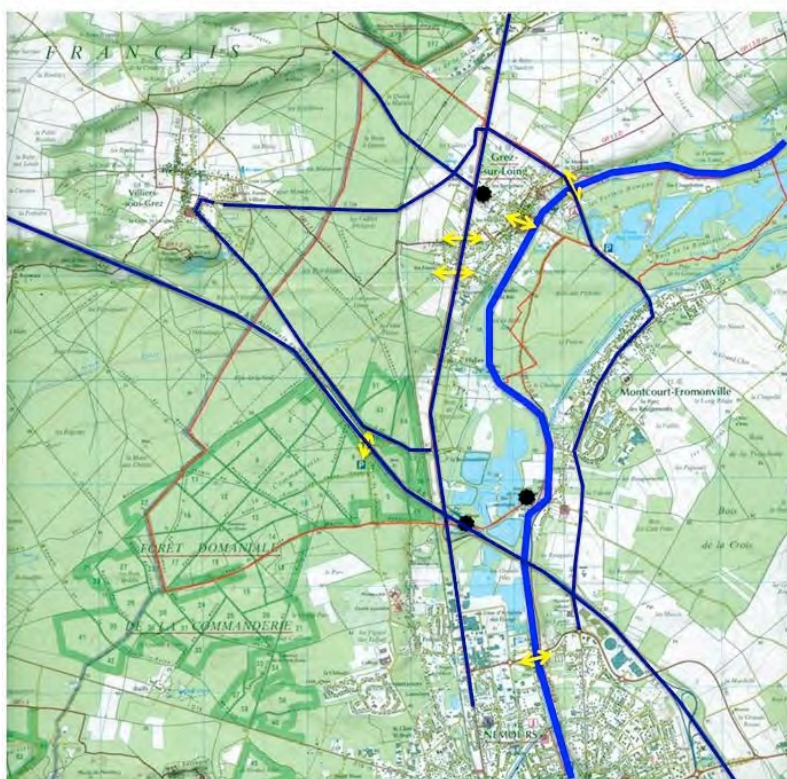


### Un délaissé entre route et chemin de fer

- ✓ Au Sud de la commune, près de l'accès à l'autoroute.
- ✓ On y accède par l'embranchement/rond point de la route de Villiers.
- ✓ Au Nord, un dépôt de marchandises encombrantes. Ancienne zone de chantier pour la construction de l'autoroute.
- ✓ Au Sud, l'accès de la zone est gardé par une maison.
- ✓ De la route, on ne voit qu'un rideau d'arbres.



## 4. Les circulations, les cheminements



### Circulations, passages

routes

ruptures

passages

Grez-sur-Loing est parcouru par de nombreuses voies de circulations, douces ou non.

Il y a beaucoup de ruptures dans les circulations, beaucoup de possibilités de se perdre ou d'aller nulle part (l'accès au ski nautique, par exemple).

Les circulations douces irriguent la commune. Certaines sont formalisées (chemins de grande randonnée, itinéraires cyclables, jardins publics, rues du vieux bourg), d'autres non (nombreux chemins forestiers ou ruraux).

Il y a un potentiel important de ce point de vue.

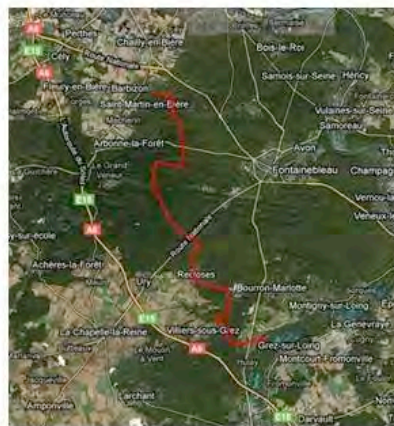


- ✓ les rues pavées du village
- ✓ le jardin du donjon : eau, minéral, végétal, histoire
- ✓ le parc de la rive droite.

Chemin de Stevenson

## Circulations douces

- ✓ Chemins de GR
- ✓ Chemins
- ✓ Itinéraires cyclables



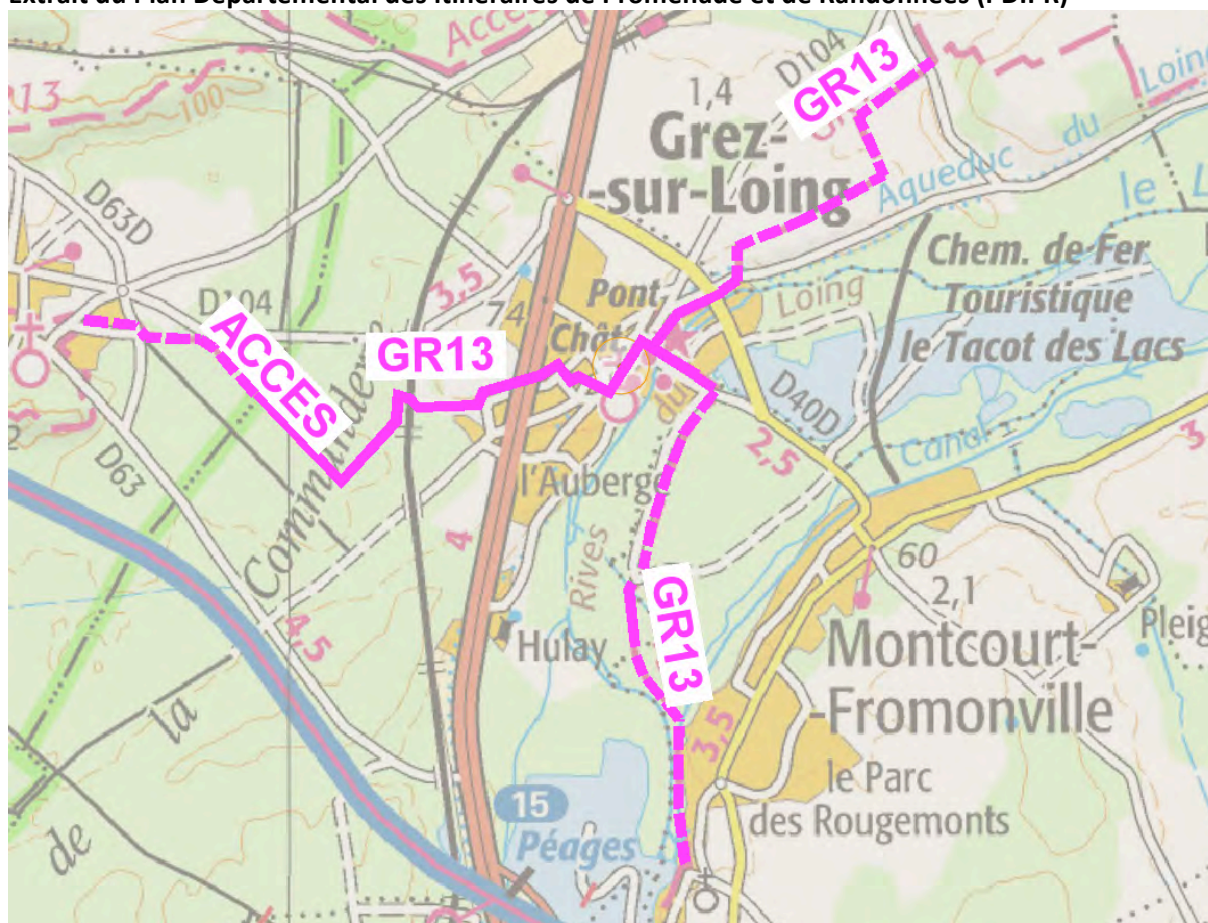
La commune est desservie par le :

GR 13 (2870 m)

GR 13B (2327 m)

Ces chemins sont inscrits dans la double délibération de la commune (Délibération du Conseil municipal du 25 juin 2010) et du Département (délibération de l'Assemblée départementale du 28 janvier 2011). Ils irriguent le cœur du bourg en venant de l'extérieur.

Extrait du Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées (PDIPR)



5. La D607, entrée de ville



Entrée de ville. D607 Nord

- ✓ Traverse, coupe et structure le village.
- ✓ C'est l'image de la ville.
- ✓ Route des vacances.
- ✓ Comme dans un film et une chanson de Charles Trenet
- ✓ Il y a un lieu historique et artistique, le Loing et son mythe à 300m de là.  
Est ce qu'on le sent?



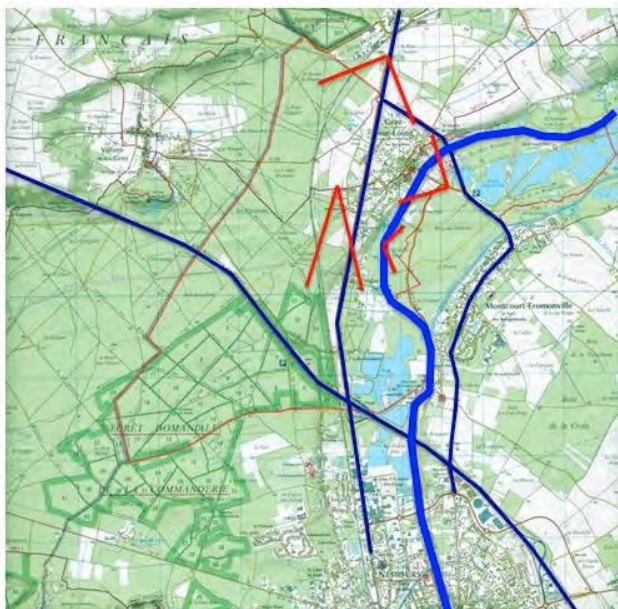
Flesselles - 80



Nantes - 44

Le château d'eau pourrait être un chevalet.

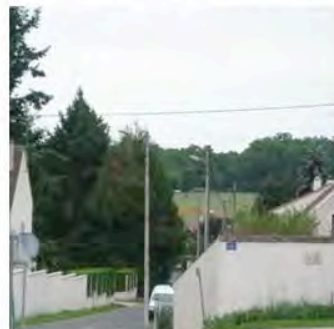
6. Les points de vue



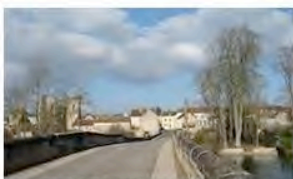
L



Le Moulin du Roi vu de la rue de Grez



Le sud de la commune vue de l'Auberge



Le bourg vu de la rive droite du Loing



Entrée de ville Nord

Comme nous avons vu, Grez-sur-Loing n'est pas plat!

Il y a de nombreux points de vue peu mis en scène et difficilement visibles dans le paysage (Vue sur le Moulin du Roi de la rue de Grez, vue sur le sud de la commune depuis l'Auberge, vue sur l'entrée du village en venant du Nord ou du Sud par la D607).

La vue sur le vieux bourg à travers le Vieux Pont est devenue un paysage emblématique mondialement célèbre.

## 7. Quelques questions en guise de conclusion

### ✓ **Quelle identité pour le paysage contemporain de Grez sur Loing? Comment faire cohabiter histoire, art et bien être des habitants?**

Du point de vue urbain et paysager il existe un indéniable bien-être pour les habitants de Grez. La commune a fait un effort important pour le fleurissement du village (la mairie organise des concours de maisons fleuries et la commune a été primée au palmarès des villes et villages fleuris avec 2 fleurs).

Grez sur Loing est riche en éléments paysagers mais ils sont parfois peu mis en scène.

Une mise en scène s'est faite, au cours des temps pour le vieux bourg en bord de Loing et ça a bien fonctionné. Le reste de l'espace communal a eu moins d'attention paysagère.

Les étangs, anciennes sablières, offrent des éléments de paysage très intéressants. Ils semblent très bien utilisés pour les activités de loisirs (pêche, ski nautique, plage, tacot des lacs) mais leur importance paysagère n'est pas vraiment optimisée.

On pourrait imaginer de créer des ouvertures visuelles dans les haies qui les bordent. Ces étangs sont souvent privés et des éventuelles initiatives paysagères nécessiteraient des négociations avec les propriétaires.

On peut dire la même chose pour les points de vue sur la rivière, sur le plateau.

Leur dégagement et leur accès pourraient être améliorés.

Il semble que, à l'exception, superbe, des jardins de la tour de Ganne et de la rive droite au Nord du Vieux Pont, les terrains de part et d'autres de la rivière soient privés, ce qui exclut tout accès à ses belles vues.

### ✓ **Grez sur Loing, un territoire en attente?**

Le territoire communal (et en particulier agricole) a été conquis sur la forêt. Les parcelles délaissées retournent vite au climax forestier. Grez-sur-Loing est plus tourné vers sa rivière et sa forêt que vers son agriculture.

Nous avons noté un nombre important de parcelles délaissées ou en jachère. Quelle en est la raison et quel est l'avenir prévu pour ces parcelles?

### ✓ **Améliorer les circulations entre les parties de Grez?**

Le Massif de la Commanderie géré par ONF est riche en chemins forestiers. Si un réseau de circulations douces irrigant le territoire communal doit être envisagé, il ne peut se faire qu'en cohérence avec les cheminements prioritaires définis à l'échelle intercommunale (comme le projet de voie verte avec Moncourt-Fromonville), voir départementale (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée -PDIPR).

Il semble cependant que la capacité d'entretien de chemins par la commune soit u La compétence de l'assainissement collectif et non collectif est déléguée à VEOLIA Eau.

### ✓ **Les abords de la D607 sont-ils à la hauteur de Grez sur Loing ?**

Sur la D607, est ce qu'on se rend compte qu'on passe dans un village historique?

Comment attirer l'œil sur Grez et mieux regarder les abords de cette voie à grande circulation?

Le PLU pourrait être une occasion de réfléchir à l'image que Grez sur Loing souhaite donner aux utilisateurs de cette route.

Le beau village de Grez sur Loing, son histoire et son patrimoine ne sont valorisés ni dans la signalétique ni dans le paysage routier.

### ✓ **Quel avenir pour la zone délaissée entre D607 et voie ferrée?**

Zone d'activité, zone naturelle, parc de jeux?

## X. PATRIMOINE HISTORIQUE ET ARCHEOLOGIQUE DE LA COMMUNE

### 1. Le patrimoine historique de Grez-sur-Loing

Le centre ancien de Grez accroché en rive gauche de la rivière du Loing est fortement marqué par la présence de quatre monuments historiques :

- Ruines du château – tour de Ganne XIIème siècle (classé au titre des Monuments Historiques) ;
- Pont sur le Loing XIIème et fin XVème (inscrit au titre des Monuments Historiques) ;
- Eglise Notre Dame et Saint-Laurent fin XII<sup>ème</sup> et XVI<sup>ème</sup> (classé au titre des Monuments Historiques) ;
- Cave voutée - impasse du Loing (inscrit au titre des Monuments Historiques).

#### • L'église Notre-Dame-et-Saint-Laurent

L'église sous le vocable Notre-Dame et Saint-Laurent, est situé dans l'étendue du fief de la Rivière, appartenant au Prieuré. Il ne reste du XIIème siècle, que la croisée du transept, la nef avec les ouvertures de son triforium de gauche et le bas-côté gauche avec sa porte extérieur.

Au XVIème siècle, on a vouté l'église, et sans doute aussi bouché le triforium, en rehaussant le toit du collatéral. De la même époque datent le grand portail et le clocher. L'église abrite trois pierres tombales de la renaissance, celles de Francois de Quievry et son épouse (1538) et de Jehan Houel (1555)



#### • Le Tour de Ganne :

Le nom de cette tour est souvent attribué au château dont elle constitue les ruines. Cet édifice de défense est probablement construit en 1127 par Louis VI en même temps que Yèvre-le-Châtel et Moret, à la suite d'une révolte du vicomte du Gâtinais. C'est dans ce donjon quadrangulaire que meurt, en 1531, Louise de Savoie, mère de François Ier. À cette époque, le système de protection est déjà archaïque. La forteresse et les murailles sont sans doute démantelées sous Henri IV, laissant la cité ouverte. La tour est entourée d'un parc de 3 000 m<sup>2</sup>, dans lequel se trouvent deux lavoirs restaurés datant du XIXe siècle, dont celui peint par le japonais Chu Asai. Ces jardins sont reconstitués tels qu'ils étaient au XIXe siècle lorsque Jean-Baptiste Corot et Carl Larsson les ont peints.



- **Le Pont à dos d'âne :**

La construction à dos d'âne de ce pont est typique des ponts médiévaux. Partie intégrante du système de fortifications de la cité, il est à plusieurs reprises endommagé ou démoli par les guerres. Il a été reconstruit à l'identique en 1980.

Au moment de la Libération, entre le 23 et le 31 août 1944, le médecin grésois Serge Chibneff, utilisait sa barque pour faire passer les soldats américains d'une rive à l'autre du Loing car le pont avait été coupé. Comme le Pont Neuf, à Paris, celui-ci a été « emballé » par le plasticien Christo, pour devenir temporairement une œuvre de Land art.



- **L'Hôtel Chevillon :**

Ancien couvent Sainte-Marie, la pension Laurent ou hôtel Chevillon accueille dès 1878 plusieurs artistes suédois comme Richard Bergh, Carl Larsson, Karl Nordström, Nils Kreuger ou encore Bruno Liljefors. Depuis, l'hôtel est devenue une fondation suédoise. L'architecture classique de sa façade côté rue s'oppose au décor de celle qui est tournée vers le Loing : cette dernière n'est pas sans rappeler en effet les maisons de bois du Nord.



- **Le Moulin du Roy**



Le moulin du Roy a eu à subir des dommages au cours de la guerre de Cent ans. Il est reconstruit par la suite en 1447. En 1601, il est la propriété d'Antoinette de Pons, Marquise de Guercheville. En 1745, François Vincent Garnier, l'exploite ; après sa mort, sa veuve se remarie avec Jacques Betz qui l'exploitera jusqu'en 1818, date à laquelle il le vend à la Famille Demay. Il a été ensuite démoli en partie et une maison résidentielle telle que l'on peut la voir encore aujourd'hui a été construite. Il n'existe du moulin d'autrefois que la base avec la roue.

- **Le Moulin de Hulay**



Ce moulin appartient à l'origine à la commanderie de templiers de Beauvais-en-Gâtinais. Dans le jardin subsiste la pierre tombale de frère Simon, templier, décédé en 1272. De 1664 à 1795, le moulin est loué à des meuniers de la famille Guillemain. En 1795, il est vendu à la famille Betz. Son activité cesse après la Seconde Guerre mondiale. Fortement endommagé par un incendie, il a été entièrement restauré par une famille américaine.

- **Le Moulin de la Fosse**

Propriété de la famille Amer, puis de celle de Sailly, seigneurs de Montcourt, ce moulin passe aux mains des seigneurs de Bourron dès 1528. Le bâtiment, reconstruit au XXe siècle, comporte trois étages soutenus par des contreforts. L'importante déclivité du Loing à cet endroit crée un important courant.

Grez-sur-Loing possède encore quatre moulins qui ont fait autrefois sa prospérité (le moulin du Roy, le moulin de Hulay, le moulin de la Fosse, le moulin Rouge).



- **Le Château de Hulay**



Au XIXe siècle, ce château appartient au vicomte de Beaumont, conseiller général du canton de Nemours. Son architecture classique le fait ressembler aux demeures plus anciennes de la région et le château de Bourron a pu lui servir de modèle.

- **La maison dite DELIUS :**

C'est dans cette maison, comme en témoigne la plaque à gauche du porche que vécut durant 37 ans le compositeur anglais FrédérikDélius et son épouse, l'artiste peintre allemande JelkaRosen.



- **La maison dite Kuroda :**



Maison où vécut Kuroda Seïki de mai 1890 à décembre 1892 en compagnie de son modèle Maria Billault. Considéré comme le père de la peinture moderne de style occidental, il a été le premier à séjourner à Grez-sur-Loing, il a été suivis par de nombreux artistes Japonais, tel que Chu Asaï.



- **Les lavoirs :**

Autrefois, les lavoirs qui ont fait le bonheur des peintres ont peu à peu disparus.



*Celui-ci est situé au pied de la Tour de Ganne, a été restauré récemment.*



*Plusieurs lavoirs été implanté au fil du Loing, celui-ci en fait partie.*

- **Le Prieuré :**

Jouxtant l'Eglise, ce site magnifique, don en 1819 de Madame Louise Durand veuve du Comte Jolivet a fait l'objet d'une première phase de restauration pour devenir un centre culturel multi-activités.



## 2. Les enjeux du patrimoine bâti

Le patrimoine bâti de Grez-sur-Loing est de très grande qualité. Le centre-bourg est encore largement marqué par son histoire urbaine ancienne et le statut de la cité médiévale. Les élus et les habitants savent apprécier la valeur de leur cadre de vie, de ce point de vue une certaine sensibilisation est donc assurée. La qualité architecturale du bourg est aussi garantie par le classement au titre des Monuments Historiques de plusieurs bâtisses et monuments situés au cœur du village. Ce classement, induisant un périmètre de protection de 500 m pour chaque monument classé, implique incite à une attention particulière que doivent porter les pétitionnaires lors de leur demande d'autorisation d'urbanisme.

A la suite de l'esprit du POS, le PLU s'inscrit dans cette orientation essentielle pour l'image et l'attrait de la commune de préservation et de protection du patrimoine architectural et bâti.

## 2. Le patrimoine archéologique de la commune



Les sites archéologiques de Grez sont situés sur les foyers urbains les plus anciens (la cité médiévale, les moulins), mais aussi sur un secteur plus excentré au sud en bordure de l'autoroute.

Il est rappelé que sont applicables sur l'ensemble du territoire de la commune les prescriptions de la loi du 27 septembre 1941, validée par ordonnance du 13 septembre 1945, dont l'article 14 prévoit la déclaration immédiate de toute découverte fortuite à caractère archéologique, ainsi que les dispositions de la loi n°80-532 du 15 juillet 1980 protégeant les terrains contenant des vestiges archéologiques.

Pour une meilleure précision quant à l'emplacement des secteurs susceptibles d'être concernés, on peut se reporter au plan des servitudes 5.1f dans le dossier 5 des Annexes du PLU.

## PARTIE 2 – DIAGNOSTIC TERRITORIAL

## Chapitre 1 – DIAGNOSTIC SOCIODEMOGRAPHIQUE

## I. PREAMBULE

Lors de notre analyse sociodémographique, qui s'est déroulée fin 2012, les données INSEE disponibles dataient de 2009. C'est donc à partir de ces données 2009 qu'est produit le diagnostic communal qui suit. Cependant, afin d'être cohérent et rigoureux dans la démarche, la suite de notre étude concernant notamment le travail des densités (suite à l'avis défavorable du Préfet) s'est fondée sur les dernières données INSEE disponibles, à savoir celles de 2012.

Concernant le parc du logement, nous avons aussi tenu compte de son évolution, en réintégrant dans nos calculs non seulement les données de 2012 mais en tenant compte aussi des constructions effectivement réalisées depuis cette date (en se référant aux permis de construire induisant des créations de logements).

Les analyses « 2009 » livrées dans le présent Diagnostic territorial (Partie 2 du Rapport de présentation concernant notamment la population, le parc de logements et les entreprises) donnent une idée juste des évolutions qui affectent la commune depuis 15 ans. Les grandes tendances suivent des évolutions « au fil de l'eau » qui ne sont pas contredites par les derniers chiffres 2012, ceux-ci les confirment même.

Nous rappelons par ailleurs que, d'un point de vue statistique, les données sur une population de moins de 5000 habitants comme celle de Grez-sur-Loing peuvent donner des variations importantes parfois difficilement interprétables.

Nos sources proviennent de données de l'INSEE, de données du SCOT (SMEP Nemours-Gâtinais), de données fournies par la mairie.

## II. CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION DE GREZ-SUR-LOING

### **Définition de la population** (Extrait du site de l'INSEE)

Les chiffres de la population présentés correspondent à l'ensemble des personnes dont la résidence habituelle se situe sur le territoire considéré. La population de ce territoire comprend :

- La population des résidences principales (ou population des ménages),
- La population des personnes vivant en communautés,
- La population des habitations mobiles, les sans-abris et les marinières rattachés au territoire.

Evolution de la population de Grez-sur-Loing						
Année	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Population	951	1071	1045	1104	1276	1399
Densité (habitants/km <sup>2</sup> )	73,3	82,6	80,6	85,1	98,4	107,9

Sources : Insee – RP1968 à 1990 dénombrements – RP1999 et RP2009 exploitations principales

\* Chiffre publié en 2012

**En 2009**, la commune de Grez-sur-Loing compte 1399 habitants pour une superficie totale de 1297 hectares, soit une densité de 107,9 habitants au km<sup>2</sup>.

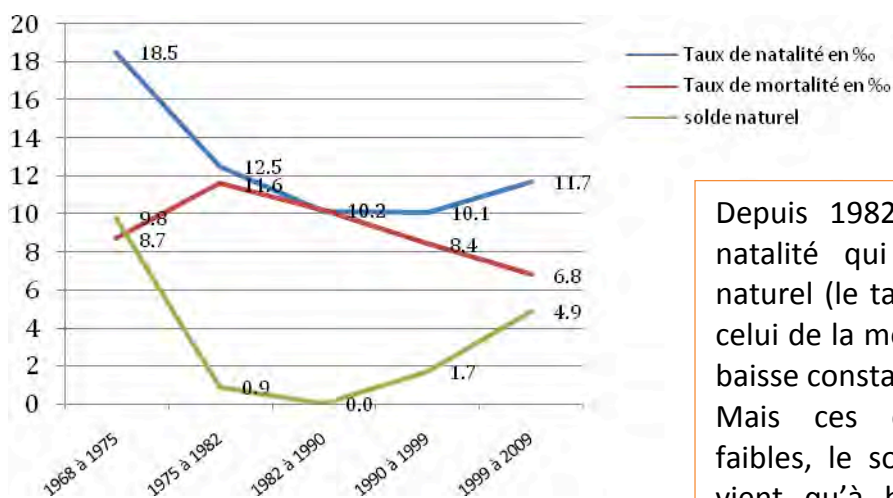
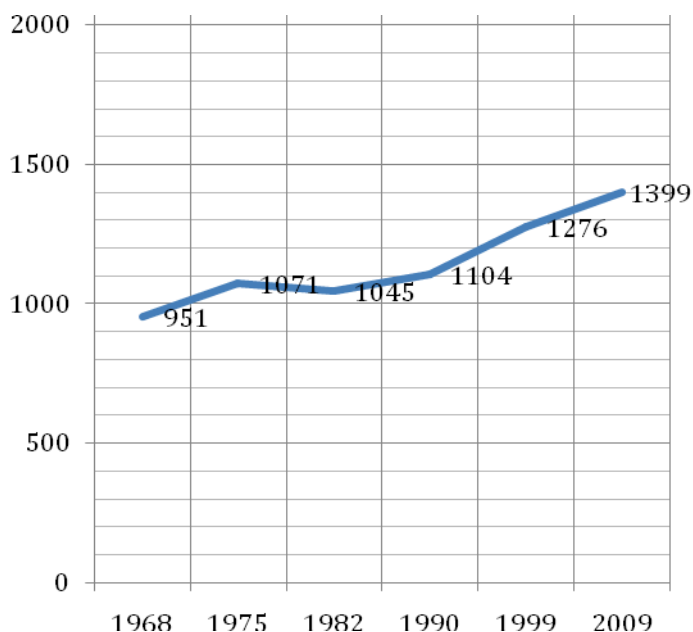
Par extrapolation, avec une progression « au fil de l'eau » suivant l'évolution 1999-2009

(+ 0,92% par an), on peut penser qu'en 2012 la commune compte 1438 habitants (densité de 110,9 habitants au km<sup>2</sup>).

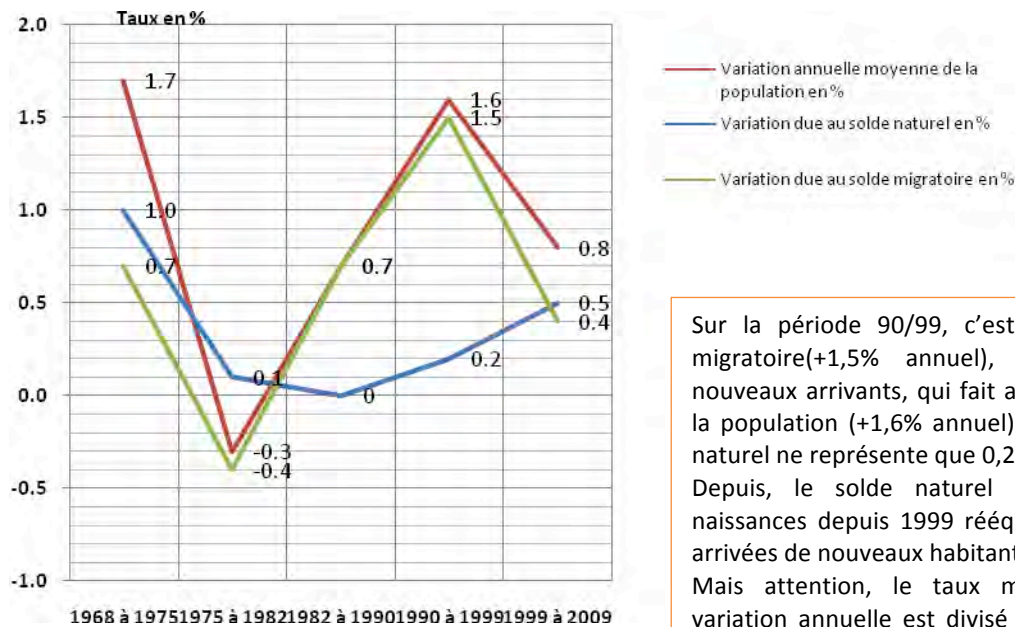
**De 1968 à 1975**, la population augmente avec une progression de près de 13 %, alors qu'on assiste ensuite à une quasi-stagnation **entre 1975 et 1990** (+ 33 habitants en 15 ans).

**Sur les périodes intercensitaires 1990/1999 et 1999/2009**, on retrouve une progression régulière d'un taux moyen annuel de l'ordre de 1,62 % entre 1990 et 1999, un peu moins soutenue (0,93 % annuel) de 1999 à 2009.

- **1968 à 1975 :**  
légère augmentation de la population
- **1975 à 1990 :**  
quasi-stagnation
- **1990 à 1999 :**  
progression régulière de 1,62% annuel (+172 habitants)
- **1999 à 2009**  
croissance moindre de 0,93% (+ 123 habitants)



Depuis 1982, c'est le taux de natalité qui soutient le solde naturel (le taux de mortalité suit celui de la moyenne nationale en baisse constante). Mais ces chiffres sont très faibles, le solde naturel n'intervient qu'à hauteur d'une augmentation annuelle moyenne de 0,48% (4,8 ‰)



Sur la période 90/99, c'est le solde migratoire(+1,5% annuel), avec de nouveaux arrivants, qui fait augmenter la population (+1,6% annuel). Le solde naturel ne représente que 0,2%. Depuis, le solde naturel avec des naissances depuis 1999 rééquilibre les arrivées de nouveaux habitants. Mais attention, le taux moyen de variation annuelle est divisé par 2 sur 10 ans, signe d'une population vieillissante.

Indicateurs démographiques					
	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009
Variation annuelle moyenne de la population en %	1,7	-0,3	0,7	1,6	0,8
• due au solde apparent des entrées/sorties en %	0,7	-0,4	0,7	1,4	0,4
• due au solde naturel en %	1	0,1	0	0,2	0,4
Taux de natalité en ‰	18,5	12,5	10,2	10,1	11,7
Taux de mortalité en ‰	8,7	11,8	10,2	8,4	6,9

Source : INSEE

La régression des années 80 s'explique par un solde migratoire négatif, c'est-à-dire qu'il y a eu plus de départs d'habitants que d'arrivées, et par le fait que ce solde négatif (-0,4‰) n'était pas compensé par le solde naturel, très faible (0,1‰) : le nombre des naissances pourtant significatif de 1975 à 1982 est à peine supérieur au nombre des décès.

C'est ensuite l'apport de population extérieure qui inverse la tendance de 1982 à 1999, avec un solde migratoire qui porte la croissance, alors que le solde naturel reste faible.

En revanche depuis 1999, les naissances progressent sur les décès, et le solde naturel joue un rôle équivalent à celui de l'apport de population extérieure.

Nous ne possédons pas les indicateurs qui caractérisent l'évolution de la population communale de 2009 à aujourd'hui.

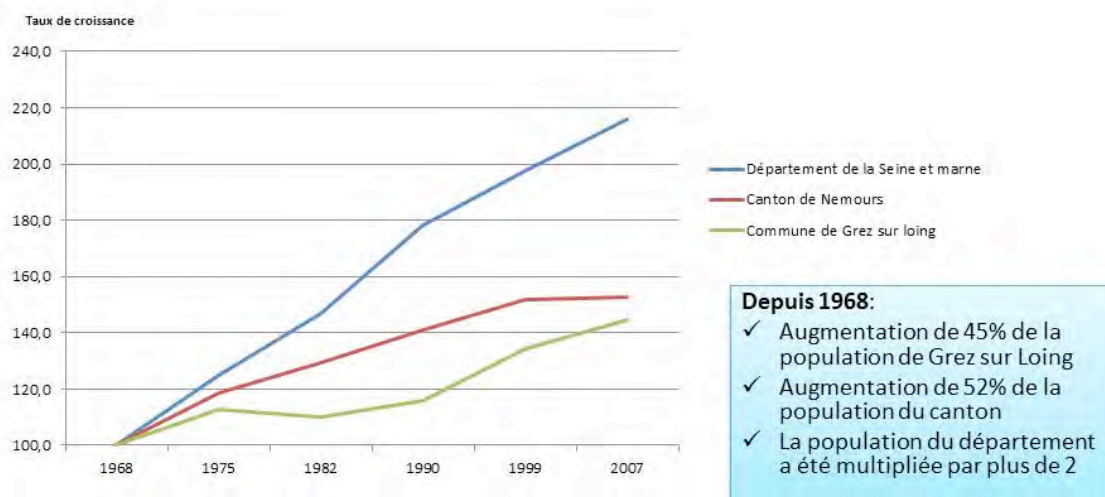
Néanmoins, les tendances précédentes 1999/2009 peuvent témoigner d'un vieillissement de la population, qui peut se traduire par un ralentissement des naissances et par un manque d'apport de populations nouvelles (jeunes et de jeunes ménages) susceptibles de faire des enfants.

Un signe de l'évolution de la population concerne les écoles. Même si pour l'année 2011, en primaire comme en maternelle, il n'y a pas de suppression de classe à Grez, les membres de la commission d'urbanisme du PLU ont fait remarquer, lors des débats, que la population des collèges a fortement diminué depuis quatre ans. Il y a trois collèges dans le canton, ils sont neufs et surdimensionnés, tous à moins de 200 de leur capacité<sup>2</sup>.

Ceci ne s'explique pas que par une diminution des populations concernées. Grez-sur-Loing fait partie d'un ensemble démographique fortement en baisse.

## 1. Comparaison avec les territoires référents

C'est ce qu'illustre la comparaison avec le canton.



Cependant, après une tendance à l'apathie, reprise de la progression démographique de Grez, qui suit en cela la tendance du département, et non celle du canton où la population n'augmente pas depuis 1999.

On constate que Grez-sur-Loing évolue peu mais favorablement, à contrario du canton dont la démographie stagne (la Communauté de Communes du pays de Nemours perd des habitants).

Du point de vue démographique, il est difficile de comparer Grez-sur-Loing avec son département ; il faut rappeler en effet que la Seine et Marne compte deux villes nouvelles (Marne La Vallée et Melun Sénart). C'est ce qui explique la forte augmentation de la population départementale.

## 2. Comparaison avec le territoire du SMEP Nemours-Gâtinais

Cette analyse est faite sur la période 1999/2009 (seuls chiffres édités à ce jour par l'INSEE).

<sup>2</sup> La suppression de la carte scolaire a peut-être aussi changé la donne de la fréquentation des collèges. Les options disponibles dans les établissements sont aussi sélectives.

Le rythme annuel d'accroissement de Grez-sur-Loing sur cette période était de 0,9%, tout à fait comparable au regard des évolutions nationale (+0,7%), régionale (+0,7%) et départementale (1%). En revanche, le taux annuel du SMEP n'était que de 0,2% sur la même période. Et lorsqu'on compare Grez à l'évolution de son territoire d'insertion (la Communauté de Communes du Pays de Nemours) la comparaison est encore plus avantageuse avec, pour la CC, un taux négatif de -0,1%.

Une évolution à contretemps pour Grez-sur-Loing ?

On rappelle qu'au sein du SMEP Nemours-Gâtinais, ce sont les principales polarités du territoire qui perdent des habitants entre 1999 et 2009, tandis que les petites communes du sud et du sud-ouest soutiennent la croissance démographique. Grez-sur-Loing agit un peu ici à l'inverse de son territoire d'insertion (Nemours et son agglomération), qui perd des habitants.

On notera que cette évolution à contretemps de Grez-sur-Loing s'est déjà produite des années 75 à 90, mais à l'inverse. En effet, c'est une période durant laquelle le territoire du canton de Nemours bénéficiait du desserrement francilien et croissait fortement, tandis que la population de Grez stagnait en nombre.

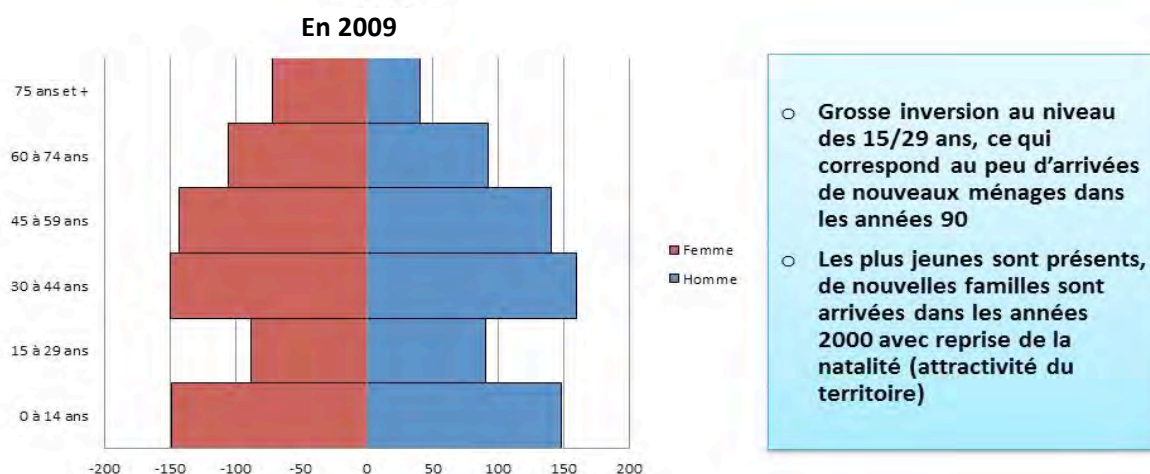
En franges de l'Île de France, le territoire du SMEP accueille de nombreux ménages s'inscrivant en desserrement des espaces plus urbains en raison du coût du foncier inférieur, mais aussi pour des questions liées à la qualité de vie. Aujourd'hui, c'est le Sud et sud-Ouest du SMEP qui bénéficie du phénomène, pas la Communauté de Communes du Pays de Nemours dans laquelle Grez-sur-Loing fait figure d'exception.

On peut avancer l'explication selon laquelle les petits et moyens logements de Grez, caractéristiques de la structure urbaine médiévale, ont retrouvé des atouts face aux demandes des ménages qui veulent s'installer aujourd'hui : des terrains plus réduits pour limiter l'entretien, et des prix abordables en centre historique. Ces habitations étaient certainement moins attractives durant les années 70/90, où les familles cherchaient ce qui représentait alors les qualités d'une vie à la campagne (maison individuelle spacieuse, grand jardin).

### III. EVOLUTION DES STRUCTURES PAR AGE ET SEXE DE LA POPULATION

Grez-sur-Loing a su rester attractif et accueillir de jeunes familles dans les années 2000. D'où la présence des très jeunes (0-14 ans) sur le territoire. Qu'en est-il aujourd'hui ?

L'inversion de la pyramide au niveau des 15-29 ans reflète une tendance propre à l'ensemble de la CC du pays de Nemours. Les jeunes quittent les parents, partent faire des études, ne trouvent pas de logements en rapport à leur besoin et leur budget.



En 2008 l'âge moyen à Grez était compris entre 37 et 40 ans, en augmentation d'environ 1 an depuis 1999. L'évolution au vieillissement est en phase avec ce qui se passe sur le territoire du SMEP où ce sont les 45-59 qui progressent le plus depuis 1999 (source SPMEP)..

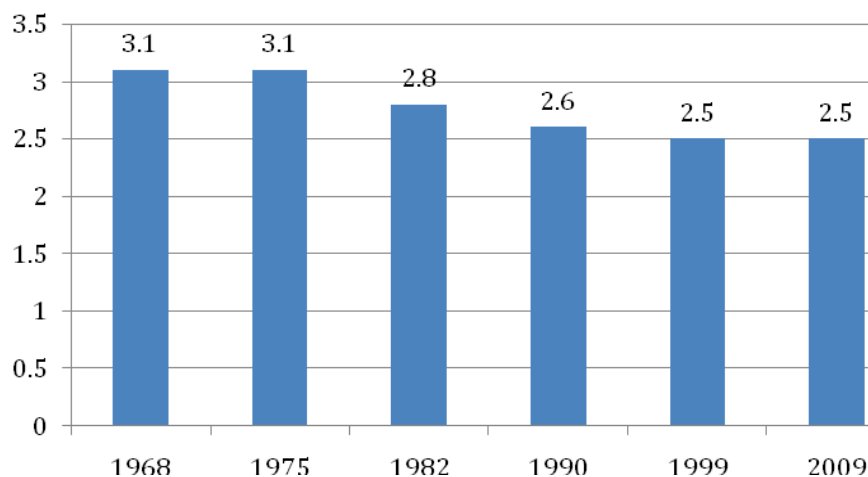
La présence de la très jeune population est une chance pour la commune. La question se pose de savoir comment retenir sur Grez ces jeunes au moment de leur entrée dans la vie d'adulte.

#### IV. ANALYSE DES MENAGES

##### Définition du ménage (Extrait du Site de l'INSEE)

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

#### EVOLUTION DE LA TAILLE DES MENAGES

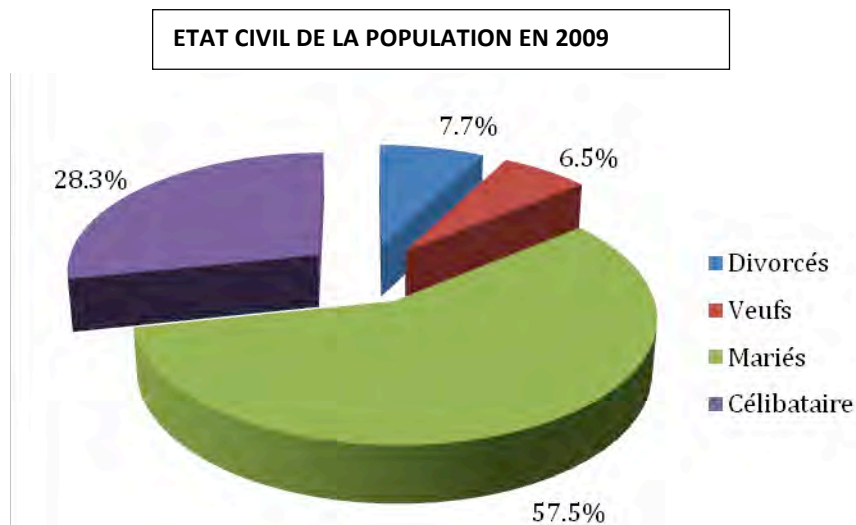


En 1968, la taille des ménages (3,1) est légèrement inférieure au chiffre national. Ce chiffre correspond encore à l'accueil de plusieurs générations sous un même toit.

Bien que la taille des ménages en 1975 soit identique à celle de 1968, la structure familiale a évolué. Sur ces 10 ans on a une croissance démographique de 13% correspondant à l'arrivée de jeunes familles avec enfants (taux annuel moyen du solde migratoire de 0,7%) et aux naissances (taux annuel moyen du solde naturel de 1%).

L'apathie des années 80-90 se traduit directement par la baisse de la taille des ménages qui passe de 3,1 à 2,6 (perte de la structure intergénérationnelle, départ des enfants, naissances en baisse (solde naturel de 0,1%). La baisse de la taille des ménages correspond aussi au phénomène sociétal de desserrement (décohabitations, divorces).

Toutefois, les familles sont sensiblement plus grandes à Grez en comparaison de la moyenne départementale et nationale (Grez-sur-Loing 2,5 pers/ménage en 2008, Seine et Marne 2,5 pers/ménage, France métropolitaine 2,3 pers/ménage). La taille des ménages à Grez est la même qu'à Nemours.



En 2009, une majorité des habitants de Grez-sur-Loing est mariée (57,5%). Malgré tout, on comptait une part importante de célibataires sur la commune (28,3%). On rappelle que les personnes célibataires ne vivent pas forcément seules dans un logement. Ce chiffre de personnes mariées est largement supérieur à la moyenne nationale (49% en 2009).

C'est peut-être la traduction d'un mode d'habiter où prime la maison individuelle, typologie emblématique de la stabilité familiale.

La structure familiale de Grez-sur-Loing s'apparente de plus en plus à la famille urbaine.

## V. SYNTHÈSE SUR L'ÉTUDE DÉMOGRAPHIQUE JUSQU'EN 2009

- Une croissance très mesurée d'un taux de variation annuel de 0,8%
- Mais une croissance réelle, en opposition avec la perte d'habitants sur la CCPN
- Un risque de vieillissement rapide de la population
- Une population des très jeunes à retenir dans les prochaines années
- Une structure familiale quasi urbaine (faible taille des ménages, phénomène de décohabitation)

## Chapitre 2 - POPULATION ACTIVE

## I. DEFINITIONS

### ***Définition de la population active*** (Extrait du Site de l'INSEE)

La population active au sens du recensement de la population comprend les personnes qui déclarent :

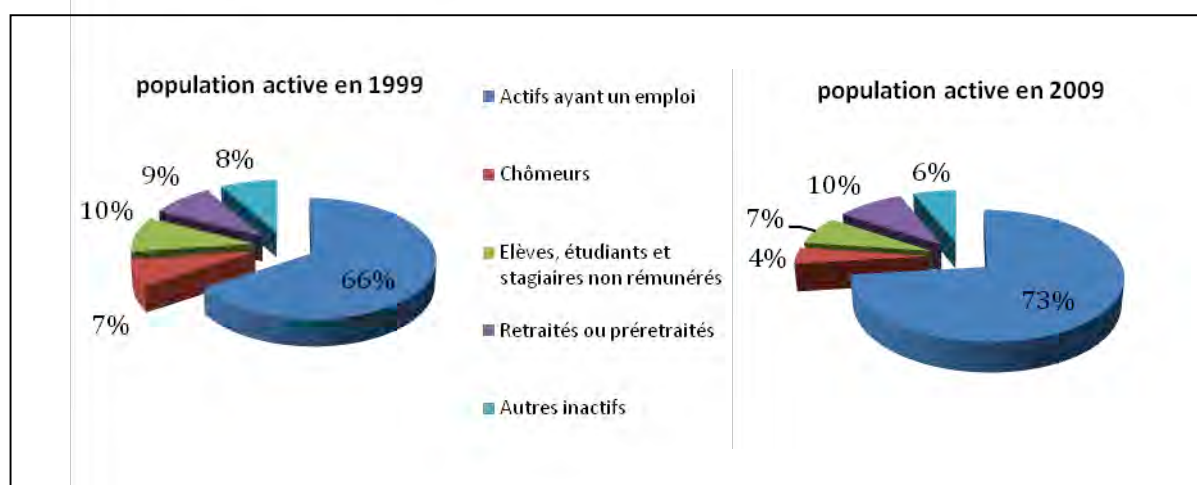
- exercer une profession (salarisée ou non) même à temps partiel ;
- aider un membre de la famille dans son travail (même sans rémunération) ;
- être apprenti, stagiaire rémunéré ;
- être chômeur à la recherche d'un emploi ;
- être étudiant ou retraité mais occupant un emploi ;

Notre analyse ne prend en compte que les données exploitables (INSEE) ; celles-ci s'arrêtent en 2009. La crise économique qui débute mi-2008 n'est pas prise en compte dans notre rapport.

## II. EVOLUTION E LA POPULATION ACTIVE ET DU CHOMAGE

La commune de Grez-sur-Loing compte en 2009 77,3% d'actifs (676 personnes), soit 4,4% de plus qu'en 1999. Entre 1999 et 2009, le nombre de chômeurs a diminué de manière significative passant de 7,1% du nombre des actifs à 4,1%. En 2009 ce taux est largement inférieur au taux national (8,5%). Concernant les inactifs, le nombre de personnes retraitées ou préretraitées est relativement stable entre 9 et 10%, pendant que le nombre d'étudiants diminuait passant de 9,6 à 7,2%. Ces chiffres sont bien entendu concordants avec la perte de la classe d'âge des 15-29 ans.

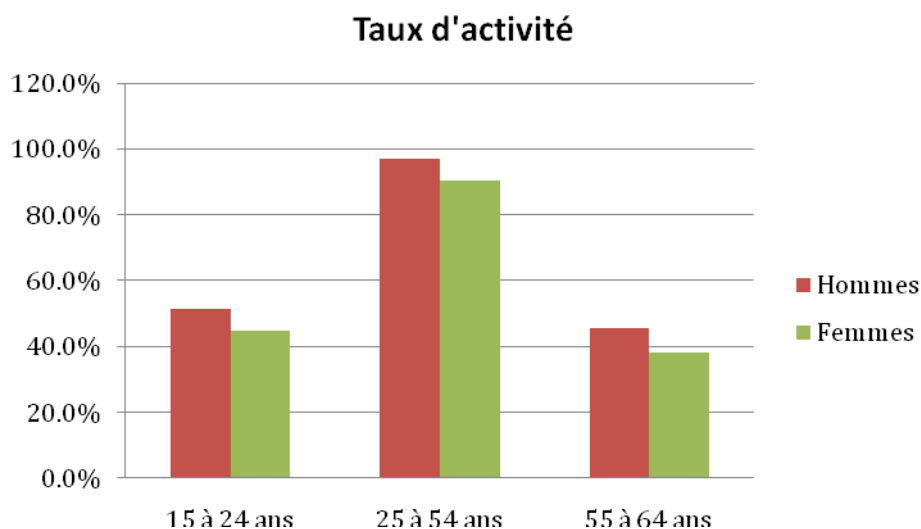
POPULATION ACTIVE DE 15 à 64 ANS		
	2009	1999
Ensemble	875	827
Actifs en %	<b>77,3%</b>	<b>72,9%</b>
Actifs ayant un emploi	73,1%	65,7%
Chômeurs	4,1%	7,1%
Inactifs en % dont :	<b>22,7%</b>	<b>27,1%</b>
Elèves, étudiants et stagiaires non rémunérés	7,2%	9,6%
Retraités ou préretraités	9,5%	9,2%
Autres inactifs	6,1%	8,3%



Le nombre d'inactifs a diminué quant à lui de 4,4%, ce qui est du en partie au départ des 15-29 ans (étudiants, jeunes qui ne peuvent s'installer sur le territoire ?)

### III. CARACTERISTIQUES PAR AGE DE LA POPULATION ACTIVE EN 2009

	Population	Actifs	Taux d'activité en %	Actifs ayant un emploi	Taux d'emploi en %
Ensemble	875	676	77,3%	640	73,1%
15 à 24 ans	122	59	48,4%	51	41,8%
25 à 54 ans	582	545	93,6%	522	89,7%
55 à 64 ans	171	72	42,1%	67	39,2%
Hommes	438	350	79,9%	331	75,6%
15 à 24 ans	64	33	51,6%	31	48,4%
25 à 54 ans	284	276	97,2%	261	91,9%
55 à 64 ans	90	41	45,6%	39	43,3%
Femmes	437	326	74,6%	309	70,7%
15 à 24 ans	58	26	44,8%	20	34,5%
25 à 54 ans	298	269	90,3%	261	87,6%
55 à 64 ans	81	31	38,3%	28	34,6%



On compte 676 actifs sur le territoire communal de Grez-sur-Loing. Dans la classe des 15-24 ans, on a un taux d'activité de 74,6% chez les femmes contre 79,9% chez les hommes. La classe des 24-54 ans est celle qui compte le plus d'effectifs (545 actifs dont 93,6% travaillent). 97,2% des hommes actifs de 24-54 ans travaillent contre 90,3% chez les femmes. La classe des 55-64 ans enregistre un taux d'activité de 42,1%.

Les chiffres de Grez-sur-Loing sur les taux d'activité reflètent la tendance nationale : les jeunes sont fortement touchés par l'accès à l'emploi ; de même pour les femmes quelques soient la classe d'âge.

#### IV. REPARTITION DE LA POPULATION ACTIVE PAR SECTEURS

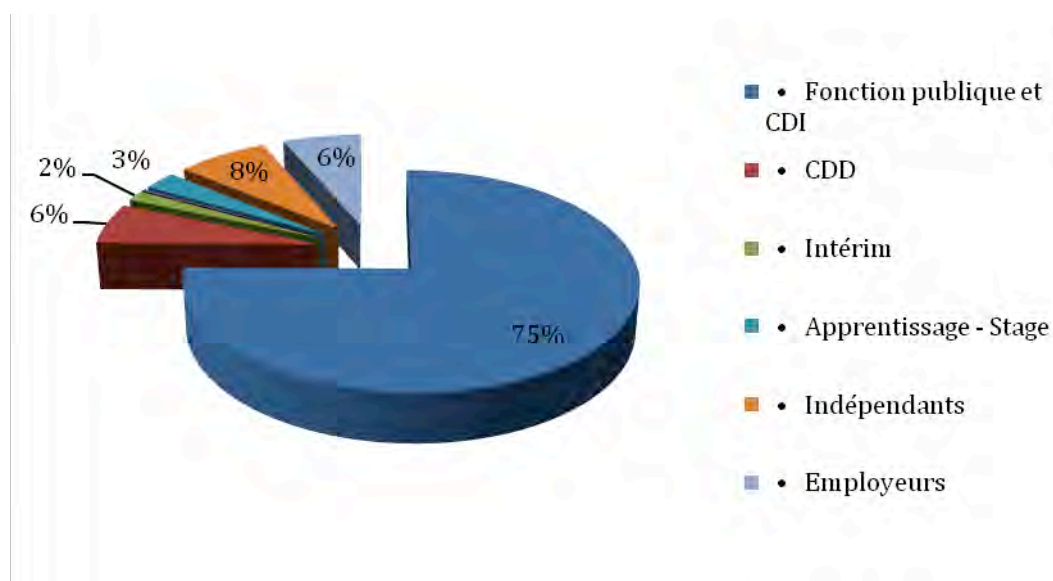
Population active selon la catégorie socioprofessionnelle						
	2007			1999		
	Nombre	Actifs ayant un emploi	Part	Nombre	Actifs ayant un emploi	Part
Ensemble	952	892	93,70%	916	796	86,90%
Agriculteurs exploitants	16	16	1,7%	8	8	0,9%
Artisans, commerçants, chefs d'entreprises	48	48	5,0%	48	36	3,9%
Cadres et professions intellectuelles supérieures	76	72	7,6%	76	76	8,3%
Professions intermédiaires	252	236	24,8%	220	216	23,6%
Employés	296	272	28,6%	288	244	26,6%
Ouvriers	260	248	26,1%	264	216	23,6%
Autres	4	0	0,0%	12	0	0,0%

Source INSEE

La répartition des actifs sur les différents secteurs économiques est bien équilibré avec une proportion intéressante du secteur tertiaire, cependant légèrement inférieure à la moyenne nationale (68,3%) : les cadres, les professions intellectuelles supérieures, les professions intermédiaires et les employés représentent 61% des actifs en 2007 à Grez.

On constate un chiffre faible pour les artisans, commerçants et chefs d'entreprises (3,9% à comparer avec les 6,3% au niveau national).

#### V. FORMES D'EMPLOI DES SALARIES EN 2009



En 2009, 75% des salariés ont des Contrats à Durée Indéterminée ou travaillent dans la fonction publique, ce qui est égale à la moyenne nationale de 75%.

6.2% des emplois étaient en Contrat à Durée Déterminée, proportion inférieure au taux français (8,3%). Une faible proportion des habitants de Grez-sur-Loing (1,5%) travaillent en intérim. Les employeurs et les professions indépendantes sont bien représentés sur le territoire (15% au total).

Ces chiffres plus ceux du taux de chômage (4,1% en 2009) témoignent d'une relative sécurité de l'emploi.

## VI. RELATIONS DOMICILE-TRAVAIL

Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident à Grez sur Loing				
	2009	%	1999	%
Ensemble	649	100	549	100
Travaillent :				
Dans la commune de Grez sur Loing	104	16,0%	108	19,7%
Dans une autre commune que Grez sur Loing	545	84,0%	441	80,3%
Dans une autre commune située dans la Seine et Marne	398	61,3%	335	61,0%
Dans un autre département que la Seine et Marne de la région Ile de France	124	19,1%	92	16,8%
Dans une autre région que l'Ile de France en France métropolitaine	22	3,4%	14	2,6%
Dans une autre région hors de France métropolitaine (DOM, TOM, étranger)	1	0,2%	0	0,0%

Source INSEE

Lieu de travail des actifs en 1999



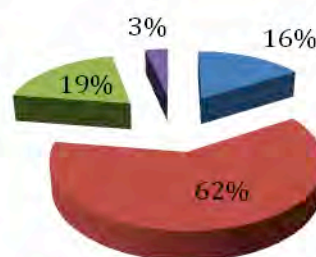
■ Dans la commune de Grez sur Loing

■ Dans une autre commune située dans la Seine et Marne

■ Dans un autre département que la Seine et Marne de la région Ile de France

■ Dans une autre région que l'Ile de France en France métropolitaine

Lieu de travail des actifs en 2009



En 2009, une bonne part des actifs (62 %) travaille dans la Seine et Marne.

La part de ceux qui travaillent à Grez sur Loing est en forte baisse (16% en 2009 contre 20% en 1999).

La part de ceux qui travaillent en région Île-de-France (et dans une autre région que l'Île-de-France) est en hausse (+ 3% au total), les gens habitent de plus en plus loin de leur travail.

La contrainte transport devient un facteur décisif d'attractivité du territoire.

## VII. SYNTHÈSE DE LA POPULATION ACTIVE EN 2009

- Des signes de stabilité de l'emploi : un taux de chômage 2 fois inférieur à celui de la moyenne nationale, et en régression de 4 points sur 10 ans ; les professions d'encadrement bien représentées (7,6% de cadres et de professions intellectuelles)
- La population active vieillit. la classe des actifs de plus de 55 ans, c'est 42% des actifs.
- On travaille dans un peu tous les secteurs, excepté le secteur agricole ; dans le tertiaire. Mais, il y a peu de commerçants et de chefs d'entreprises.
- Attention : forte diminution du nombre d'étudiants en 10 ans (-4%) ; les inactifs ont diminués mais c'est en rapport avec cette baisse.
- le nombre des personnes travaillant dans la commune est bon, mais il est en baisse ; et augmentation des navetteurs

## Chapitre 3 - LOGEMENTS

## I. DEFINITIONS

### ***Définition du logement*** (Extrait du Site de l'INSEE)

Un logement est défini du point de vue de son utilisation. C'est un local utilisé pour l'habitation :

- séparé, c'est-à-dire complètement fermé par des murs et cloisons, sans communication avec un autre local si ce n'est par les parties communes de l'immeuble (couloir, escalier, vestibule, ...)
- indépendant, à savoir ayant une entrée d'où l'on a directement accès sur l'extérieur ou les parties communes de l'immeuble, sans devoir traverser un autre local.

Les logements sont répartis en quatre catégories : [résidences principales](#), [résidences secondaires](#), [logements occasionnels](#), [logements vacants](#).

### ***Définition de la résidence principale*** (Extrait du Site de l'INSEE)

Une résidence principale est un [logement](#) occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un [ménage](#). Il y a ainsi égalité entre le nombre de résidences principales et le nombre de ménages.

### ***Définition de la résidence secondaire et du logement occasionnel*** (Extrait du Site de l'INSEE)

Une résidence secondaire est un [logement](#) utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires.

Un logement occasionnel est un logement ou une pièce indépendante utilisée occasionnellement pour des raisons professionnelles (par exemple, un pied-à-terre professionnel d'une personne qui ne rentre qu'en fin de semaine auprès de sa famille).

### ***Définition du logement vacant*** (Extrait du Site de l'INSEE)

Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- proposé à la vente, à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).

## II. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

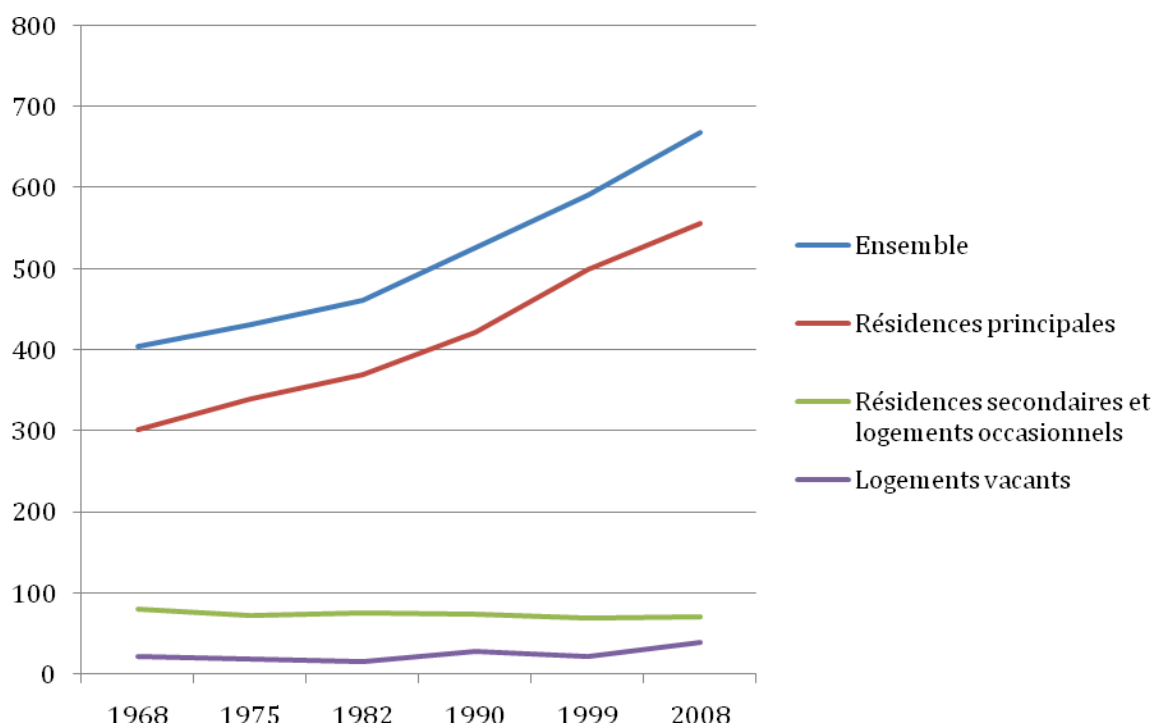
Sur le plan résidentiel, Grez-sur-Loing est bien placé avec un parc de logement attractif dans un cadre patrimonial de qualité et la proximité d'un arrêt et d'une gare SNCF.

Évolution du nombre de logements par catégorie						
	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Ensemble	404	431	461	525	591	668
Résidences principales	302	340	370	422	500	557
Résidences secondaires et logements occasionnels	81	73	76	75	69	61
Logements vacants	21	18	15	28	22	40

Source INSEE

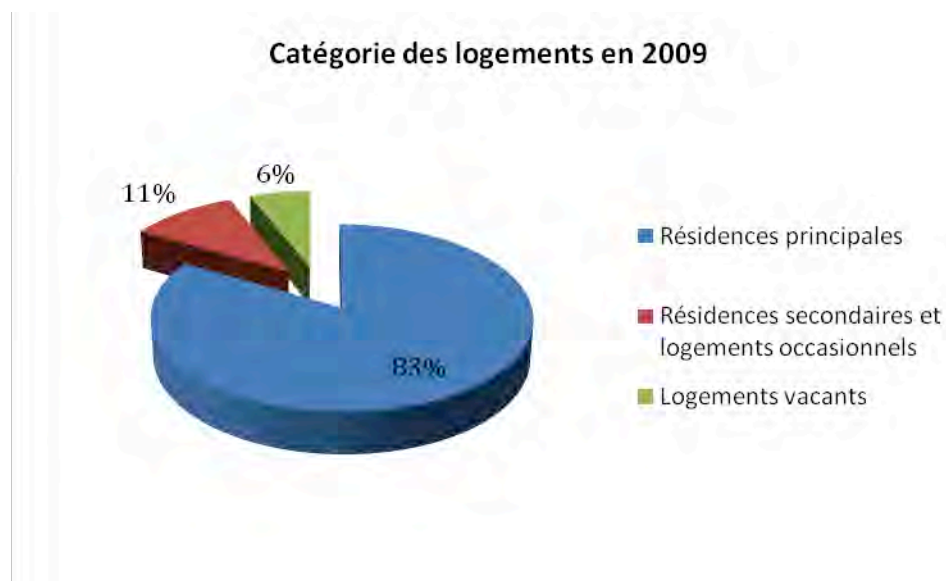
Les parts des résidences secondaires et occasionnels (11%), et des logements vacants (6%) ne sont pas négligeables. C'est peut-être l'illustration d'un village dont la vocation touristique et de villégiature (week-end) est encore présente. Cependant depuis 1968, le nombre des résidences secondaires baisse lentement, elles passent en résidences principales.

On peut aussi penser que certaines habitations légères habitées toute l'année sont considérées comme des logements occasionnels. Les logements vacants peuvent correspondre aussi à des logements mis en vente.



Depuis 40 ans le nombre de logements sur la commune de Grez-sur-Loing croît sans à-coup suivant en cela l'augmentation régulière de la population.

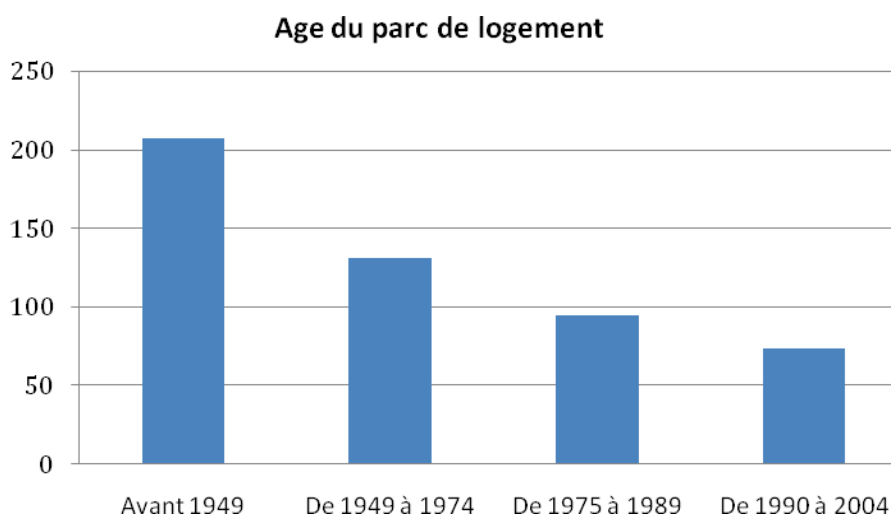
En 2009, 83% des logements correspondent à des résidences principales.



### III. AGE DU PARC DE LOGEMENTS

Résidences principales en 2009 selon la période d'achèvement		
	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2005	507	100%
Avant 1949	207	40.8%
De 1949 à 1974	131	25.8%
De 1975 à 1989	95	18.7%
De 1990 à 2004	74	14.6%

Source INSEE



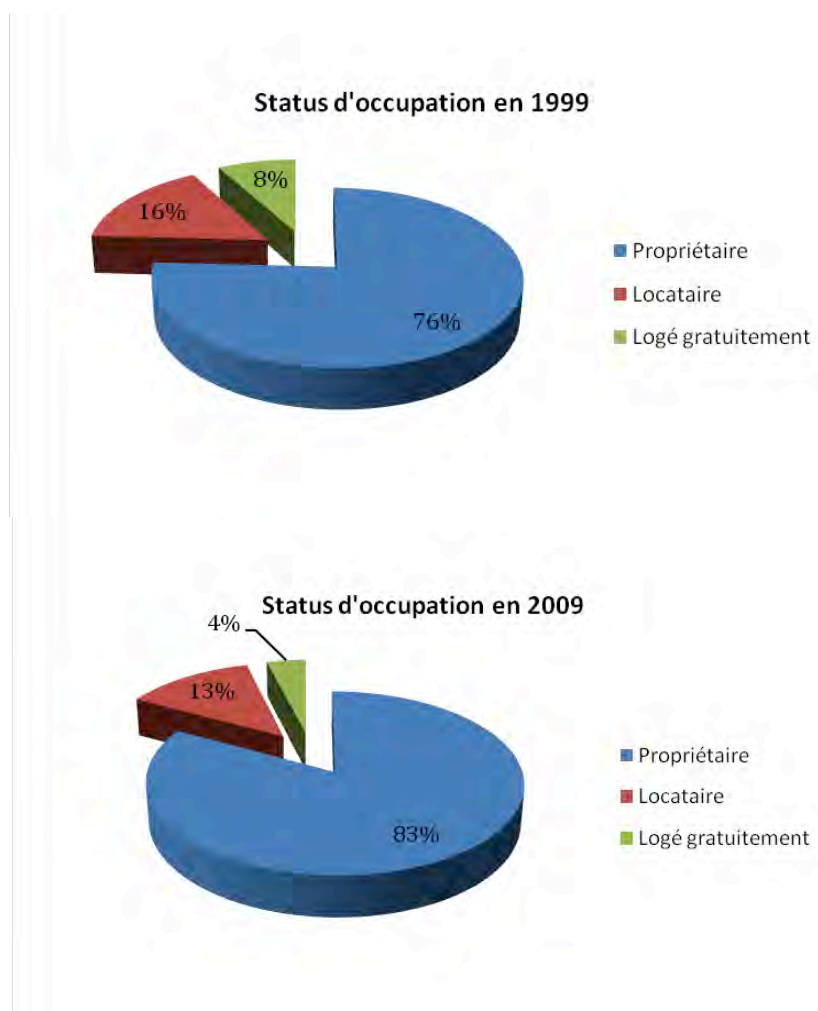
Le parc de logements est plutôt ancien (40% des logements construits avant 1949) en rapport avec les caractéristiques patrimoniales du bourg.

### IV. STATUT D'OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES ET CARACTERISTIQUES

Résidences principales selon le statut d'occupation				
	2009		1999	
	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	557	100,0%	500	100,0%
Propriétaire	462	82,9%	379	75,8%
Locataire	73	13,1%	81	16,2%
dont d'un logement HLM loué vide	2	0,4%	0	0,0%
Logé gratuitement	22	3,9%	40	8,0%

Source INSEE

La part du locatif privé est de 13,1% en 2009. Elle diminue depuis 10 ans ; mais elle garde toute son importance dans la régulation du parc, au regard du locatif social quasi-inexistant (2 logements sur 557 en 2009, 3 en 2012).

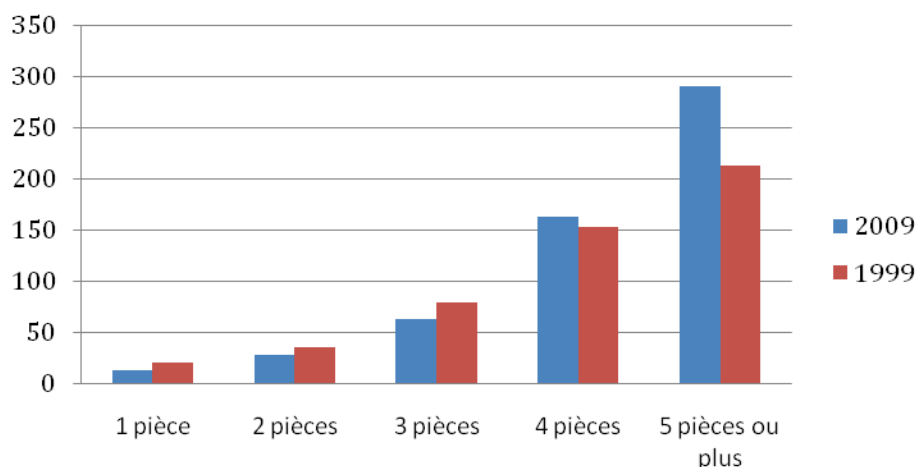


## V. CONFORT DES RESIDENCES PRINCIPALES

Résidences principales selon le nombre de pièces				
	2009		1999	
	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	557	100,0%	500	100,0%
1 pièce	13	2,3%	20	4,0%
2 pièces	28	5,0%	35	7,0%
3 pièces	63	11,3%	79	15,8%
4 pièces	163	29,3%	153	30,6%
5 pièces ou plus	290	52,1%	213	42,6%

Source INSEE

### Nombre de pièces par logements



En 2009, il y a principalement de grands logements : 4 pièces et plus, à 81%

La typologie par le nombre de pièces témoigne d'une structure qui reste à dominante rurale, cependant il existe à Grez des petits et moyens logements :

- des 3 pièces (environ 11%)
- des petits logements (2 pièces/1 pièce) 7,5%

Ces petits et moyens logements sont caractéristiques de Grez et de sa structure urbaine médiévale. Ils ont des atouts face aux demandes des ménages qui veulent s'installer aujourd'hui, à savoir des terrains plus réduits qui limitent l'entretien, et surtout des prix abordables.

Néanmoins, l'offre en petits logements (pour les jeunes ou les personnes âgées) est certainement insuffisante.

Confort des résidences principales				
	2009		1999	
	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	557	100,0%	500	100,0%
Salle de bain avec baignoire ou douche	540	96,9%	486	97,2%
Chauffage central collectif	12	2,2%	16	3,2%
Chauffage central individuel	295	53,0%	227	45,4%
Chauffage individuel "tout électrique"	170	30,5%	170	34,0%

Source INSEE

Le parc des résidences principales de Grez-sur-Loing offre un niveau de confort acceptable. Exemple : tous les logements de la commune (96,9%) sont aujourd'hui équipés d'une salle de bain avec une baignoire ou une douche.

Les chiffres sont concordants avec une progression du confort des logements.

Le taux de logements avec chauffage central individuel progresse de 1999 (45,4%) à 2009 (53%).

La régression du « tout électrique » correspond à une tendance générale.

A quoi correspondent les 12 logements équipés en chauffage central électrique ?

Les indicateurs du confort des logements ne sont plus nécessairement représentatifs ; les exigences du Grenelle sur les économies d'énergie doivent aussi être prises en compte.

Équipement automobile des ménages				
	2009		1999	
	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	557	100,0%	500	100,0%
Au moins un emplacement réservé au stationnement	399	71,6%	359	71,8%
Au moins une voiture :	518	93,0%	452	90,4%
- 1 voiture	249	44,7%	249	49,8%
- 2 voitures ou plus	269	48,3%	203	40,6%

Source INSEE

On constate une inadéquation entre le nombre de ménages c'est-à-dire le nombre de logements (557) et le nombre d'emplacements réservés au stationnement de véhicule sur les terrains (399).

Outre la prise en compte du nécessaire besoin en places de stationnement pour les nouveaux logements, le PLU veillera aussi à prévoir des places à l'approche du centre-bourg. Il s'agit de penser au potentiel de son évolution et à la pérennité de ces commerces.

## VI. SYNTHÈSE SUR LE LOGEMENT JUSQU'EN 2009

- une augmentation constante et régulière du parc de logements
- un village avec 11% de résidences secondaires. Encore un village de villégiature?
- 6% de logements vacants, c'est beaucoup, à quoi ces logements correspondent-ils ? En cours de vente ? Construction légère comme habitat permanent ?
- Un parc ancien en rapport à la cité médiévale, mais largement rénové (bon confort des logements)
- Une part significative de parc locatif privé qui régule les demandes, mais très peu de logements sociaux ; c'est certainement un manque, car ces logements s'adressent d'abord aux jeunes ménages qui démarrent dans la vie, étape importante avant la primo-accession.
- Pareillement, les petits et moyens logements existent (1, 2 et 3 pièces), mais ils sont encore en nombre insuffisant pour répondre à l'installation d'une population jeune.
- Un vrai problème de stationnement accentué dans la trame extrêmement serrée du vieux bourg

## Chapitre 4 - ENTREPRISES

## I. DEFINITIONS

### **Définition de l'entreprise** (Extrait du Site de l'INSEE)

L'entreprise est la plus petite combinaison d'[unités légales](#) qui constitue une unité organisationnelle de production de [biens](#) et de [services](#) jouissant d'une certaine autonomie de décision, notamment pour l'affectation de ses ressources courantes.

### **Définition de l'établissement** (Extrait du Site de l'INSEE)

L'établissement est une unité de production géographiquement individualisée, mais juridiquement dépendante de l'[entreprise](#). Un établissement produit des [biens](#) ou des [services](#) : ce peut être une usine, une boulangerie, un [magasin](#) de vêtements, un des hôtels d'une chaîne hôtelière, la " boutique " d'un réparateur de matériel informatique... L'établissement, unité de production, constitue le niveau le mieux adapté à une approche géographique de l'économie.

La population des établissements est relativement stable dans le temps et est moins affectée par les mouvements de restructuration juridique et financière que celle des [entreprises](#).

### **Définition de l'exploitation agricole** (Extrait du Site de l'INSEE)

Dans le recensement agricole, l'exploitation agricole est définie comme une unité de production remplissant les trois critères suivants :

- produire des produits agricoles ;
- avoir une gestion courante indépendante ;
- atteindre un certain seuil en superficie, en production ou en nombre d'animaux.

Ce seuil a été défini de la façon suivante :

- une [superficie agricole utilisée](#) au moins égale à un hectare ;
- ou une superficie en cultures spécialisées au moins égale à 20 ares ;
- ou une activité suffisante de production agricole, estimée en cheptel, surface cultivée ou volume de production.

## II. ENTREPRISES PAR SECTEUR D'ACTIVITES

Nombre d'entreprises par secteur d'activité au 1er janvier 2011		
	Nombre	%
Ensemble	77	100,0%
Industrie	6	7,8%
Construction	13	16,9%
Commerce, Transports, Services divers	48	62,3%
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	10	13,0%

Source INSEE

Au 1<sup>er</sup> janvier 2011, La commune de Grez-sur-Loing comptait près de 60% d'entreprises dans le secteur du commerce, les transports et les services divers, soit 48 entreprises.

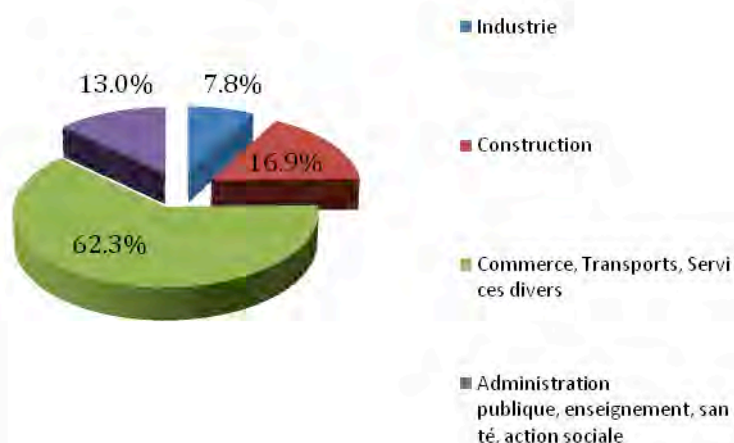
13 entreprises sont dans le secteur de la construction, 10 dans l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale.

L'industrie reste tout de même représentée (7,8%).

En tout, Grez-sur-Loing compte 77 entreprises sur son territoire.

Il y a eu 10 créations d'entreprises en 2011.

### Nombre d'entreprises par secteur d'activité au 1er janvier 2011

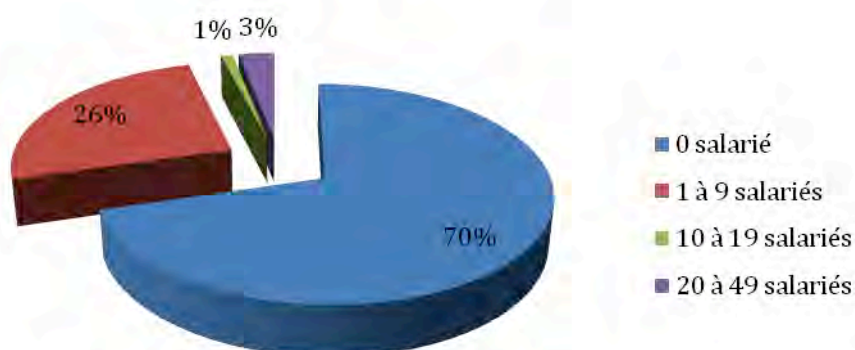


### III. ETABLISSEMENTS ACTIFS PAR SECTEURS D'ACTIVITES

Établissements actifs par secteur d'activités au 31 décembre 2009							
	Total	%	0 salarié	1 à 9 salariés	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 salariés ou plus
Ensemble	98	100,0%	69	25	1	3	0
Agriculture, sylviculture, pêche	0	0,0%	0	0	0	0	0
Industrie	11	11,2%	5	4	1	1	0
Construction	11	11,2%	6	5	0	0	0
Commerce, Transports, Services divers	64	65,3%	50	13	0	1	0
Administration publique, enseignement	12	12,2%	8	3	0	1	0

Source INSEE

### Répartition du nombre de salariés dans les établissements actifs



Les établissements actifs de Grez-sur-Loing ne comptent en majorité (70%) aucun salarié. 26% des établissements accueillent 1 à 9 salariés. Sur le territoire communal, 3 entreprises comptent entre 20 et 49 salariés.

#### IV. EXPLOITATIONS AGRICOLES

Exploitations agricoles				
	Nombre		SAU <sup>3</sup> moyenne (ha)	
	2000	1988	2000	1988
Toutes exploitations <sup>4</sup>	c <sup>5</sup>	4	c	9
Dont exploitations professionnelles	c	c	c	c

Source INSEE

Il n'y a plus de siège social d'exploitation agricole à Grez-sur-Loing.

<sup>3</sup> Surface Agricole Utilisée

<sup>4</sup> Y compris les exploitations sans SAU

<sup>5</sup> C : résultat confidentiel

**V. SYNTHÈSE SUR LES ENTREPRISES**

- Une économie bien développée (77 entreprises/98 établissements), à souligner pour une commune de 1400 habitants !
- La majorité des entreprises présentes à Grez-sur-Loing est dans le domaine des transports, des commerces et des services.
- Une économie équilibrée où tous les secteurs sont représentés (excepté le secteur agricole) ; il existe 6 entreprises industrielles.
- 25 entreprises ont entre 1 et 9 salariés ; 3 ont entre 20 et 49 salariés

## Chapitre 5 – VIE ASSOCIATIVE ET ACTIVITES

## I. VIE ASSOCIATIVE A GREZ-SUR-LOING

Grez-sur-Loing est le siège de nombreuses associations. La plupart recouvrent les domaines culturels et sportifs. Ces associations participent activement à la vie du village.

A titre indicatif, nous donnons une liste (non exhaustive) de ces associations.

### **Associations culturelles**

- Artistes du Bout du Monde
- Ecole de Musique
- Danse autour du Loing
- Danse de l'acier
- Destination Découverte
- Association « du bout des doigts »
- Au Jardin des boute-en-train

### **Associations sportives**

- Passion Sport Karaté
- Section Gym et Yoga
- Section Tennis
- Sports et Loisirs
- Société de Chasse
- A.N.S.A
- Club Nautique du Gâtinais
- F.C.I.L (Football Club Inter Loing)
- H.B.C.L (Handball Club du Loing)

### **Divers**

- F.N.A.C.A (Fédération nationale des anciens combattants en Algérie)
- Parents d'Elèves
- Club de l'Age d'Or
- Amicale Canine de la Vallée du Loing
- Amicale du personnel Communal
- Amis de Grez
- Reveil Band

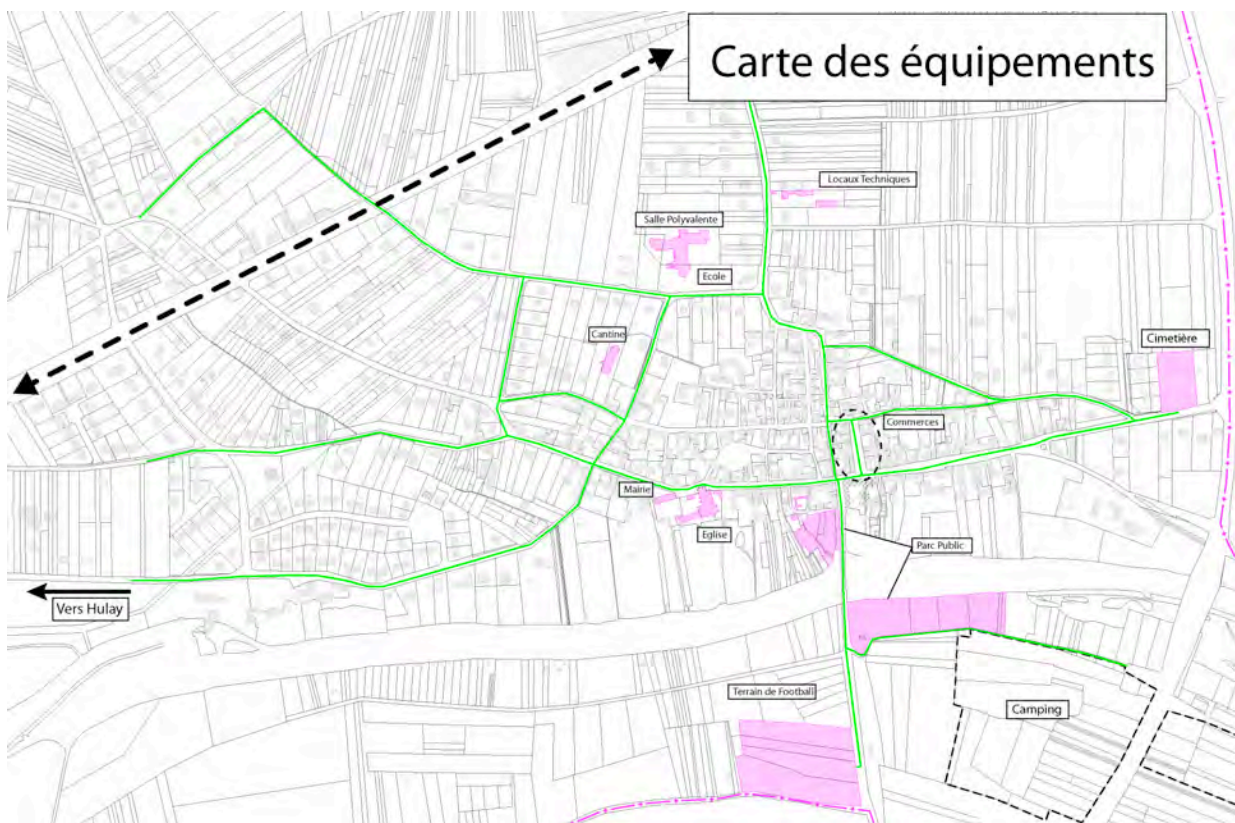
## II. EQUIPEMENTS COMMUNAUX

### 1. Equipements

La commune dispose de :

- une mairie
- une église
- un prieuré (jouxant l'église)
- des locaux techniques
- une école primaire
- une école maternelle
- une salle des associations
- un restaurant scolaire
- une bibliothèque
- la tour de Ganne
- un cimetière
- un monument aux morts
- un camping
- deux courts de tennis
- des vestiaires
- deux terrains de football
- une salle polyvalente
- cinq logements en locations
- deux bâtiments proposés à louer pour les associations
- un château d'eau
- plusieurs transformateurs électriques

### 2. Répartition



Il existe une bonne répartition des équipements dans le village avec :

- Une centralité des commerces de proximité sur le vieux bourg
- Des activités et commerces spécifiques tournés sur la route
- Mais un unique passage sécurisé entre le village et le hameau de l'Auberge
- Les équipements de détente et de loisir disposés sur le secteur de la rivière

### III. LE DEVELOPPEMENT NUMERIQUE

La commune a signé le 8 juillet 2011 une convention de financement avec le Conseil Général pour installer un nœud de raccordement pour les abonnés en zone d'ombre (NRAZO) pour permettre d'améliorer considérablement le débit ADSL.

Cet équipement a été installé rue Wilson derrière le monument aux Morts. Il intensifie le signal ADSL. Cela a consisté à la création d'une ligne de fibre optique tirée jusqu'au nouveau sous-répartiteur NRAZO, et ensuite à partir du NRAZO le signal ADSL est transporté via le réseau de lignes téléphoniques existantes. Les débits annoncés par le Conseil Général et France Télécom (avec marge possible de 3 à 5 dB) sont les suivants :

#### Etat du niveau de performance avant travaux :

Lieu d'émission du signal pour les abonnés	SR / Nombre de lignes	Atténuation de 68 à 78 dB (1 Mbits/s max.)	Atténuation de 68 à 78 dB	Atténuation de 73 à 78 dB	Atténuation supérieure à 78 dB
<b>NRA de Montigny sur Loing</b>	G13 / 621 lignes	206 lignes	228 lignes	118 lignes	69 lignes
<b>NRA de Nemours</b>	M03 / 6 lignes	--	--	3 lignes	3 lignes

#### Niveau de performance après travaux (valeurs annoncées)

Lieu d'émission du signal pour les abonnés	SR / Nombre de lignes	Atténuation de 0 à 18 dB (environ 20 Mbits/s)	Atténuation de 18 à 23 dB (environ 15 Mbits/s)	Atténuation de 23 à 28 dB (environ 13 Mbits/s)	Atténuation de 28 à 33 dB (environ 10 Mbits/s)	Atténuation de 33 à 38 dB (environ 8 Mbits/s)
<b>NRA de Montigny sur Loing</b>	G13 / 621 lignes	560 lignes	40 lignes	10 lignes	9 lignes	1 ligne
<b>NRA de Nemours</b>	M03 / 6 lignes	Non impactées par les travaux sur le sous-répartiteur G13, pas de modification du débit par rapport à la situation antérieure				

La maîtrise d'ouvrage pour la construction de cet équipement est assurée par le Conseil Général de Seine-et-Marne.

La mise en service a été effectuée en 2012.

Par ailleurs, il est prévu sur le territoire communal un développement des communications numériques à l'horizon 2021 avec des alimentations par la fibre optique chez le particulier. Ce développement est un projet pris en charge par la Communauté de Communes du Pays de Nemours (CCPN).

#### IV. LA VIE SCOLAIRE A GREZ-SUR-LOING

##### LE SCOLAIRE

La commune possède deux établissements scolaires : l'école maternelle et l'école élémentaire « les Murgers », situées sur un même site rue Hulay.

Les collèges publics du canton les plus proches sont :

- Collège Honoré de Balzac à Nemours
- Collège Arthur Rimbaud à Nemours
- Collège Vasco de Gama à Saint-Pierre-Lès-Nemours

Il existe également un collège privé sur la commune de Saint-Pierre-lès-Nemours (collège Sainte-Marie).

Les lycéens peuvent intégrer le lycée polyvalent Etienne Bézout de Nemours ou les autres lycées généraux ou professionnels de Fontainebleau et de Champagne-sur-Seine.

##### LE PERISCOLAIRE

Il n'y a pas de crèche à Grez-sur-Loing. Cependant, pour répondre aux attentes des habitants, notamment des parents qui travaillent tous deux, la commune a mis en place un système de garderie qui fonctionne de 7h30 à 8h30 et de 16h30 à 19h.

##### LA CANTINE

La commune propose un service de cantine pour les enfants des écoles.

#### V. ACTIVITES ECONOMIQUES

A Grez-sur-Loing, les activités commerciales et artisanales sont assez développées avec :

- **Les commerces :**
  - Une boulangerie - pâtisserie
  - Une épicerie
  - Un fleuriste – pépiniériste
  - Une pharmacie
  - Un coiffeur
- **La restauration :**
  - Deux bars - Restaurants
- **Les entreprises**
  - ⇒ **Métiers de la Santé**
    - Masseur-Kinésithérapeute (Mme Latimier)
    - Médecin généraliste (Mme Bertin)
    - Psychologues-Psychanalystes (Mme Zimmer)
  - Infirmière (Mme CRETON)
  - Naturopathe (Mr DEMEURE)
  - ⇒ **Travaux de maçonnerie générale**
    - SARL Crea'Bati
    - BETA RENOVA
    - Mr MOREIA
    - SARL POL BAT
    - La MODERNA
  - ⇒ **Menuiserie Bois et Matières**
    - Mr CHAPUIS
    - Mr PESCHEUX
  - ⇒ **Distribution et commerce**

-SA Electricité et Réseau

⇒ **Commerce de pièces de véhicule**

-SAS Grez Pièce Autos

⇒ **Distribution de Combustible**

-SA GRT GAZ

⇒ **Fabrication de Béton**

-SAS Larfrage Bétons Vallée

⇒ **Formation des adultes**

-SARL Action et Perspectives et Compétences

⇒ **Secrétariat et Traduction**

-Mme GUERRERO

⇒ **Locations de logements**

-INDI LECUYER

⇒ **Conseil en Systèmes informatique**

-Mme LEGER

-Mme LEVOT

⇒ **Conseil pour les affaires**

-SARL LINGUA O.B

-SARL WEYERS Advisors

-Mr MAHUET

⇒ **Travaux d'installations**

-SARL Maduli Electricité

⇒ **Marbrerie**

-SARL d'Art QUIGNAUX

⇒ **Fabrication des Pièces TECH**

-SARL Montages DECHANS MD

⇒ **Gestion d'infrastructure**

-ETP RFF Réseau ferré

-SA Société des Autoroutes

⇒ **Transport de voyageur**

-Mr PETTINNOTTI

⇒ **Commerce de Gros alimentaire**

-SARL SERENA

⇒ **Etude de marché et Sondage**

-Mme SIDOS

⇒ **Activité de loisirs**

-SARL Sport et Nautique

⇒ **Carburants**

-SARL WOZNIAK

⇒ **Chauffagiste**

- Mr IAROVAY

⇒ **Artisans**

- Mr GONCALVES

- Mr MADULI

- Mr MAS

- Mr KOSMOWSKI

- Mr MOTTE

⇒ **Vente à domicile**

- Mme GRENIER

⇒ **Exploitation de terrain de camping**

-BIVOUAC Service

⇒ **PMI**

-BOULAY Plastiques

-TY BRAZ

-LES JARDINS DE PROVENCE

Beaucoup des services et des commerces de proximité (boulangerie, épicerie, docteurs, pharmacie, coiffeur), ainsi que les bars-restaurants sont situés dans le centre-bourg et participent de son animation, notamment place de la République.

Entre la rue des Cailloux et la rue d'Hulay, une petite zone d'activités s'est développée un peu à l'écart du village, entre le bourg et le hameau; elle a été peu à peu rattrapée par l'urbanisation et ne peut plus se développer. Elle comprend notamment l'entreprise Boulay-Plastiques et l'entreprise TyBraz, ancienne activité de montage de châssis de fenêtres reprise en 2009.

La D607 (ex-Nationale 7) est toujours la vitrine de commerces et d'activités plus ou moins liés à la route : tailleur de pierre/sculpteur, jardinerie (Les Jardins de Provence), etc...

Il existe une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sur le territoire : la société Grez Pièces Auto située en bordure de la D607.

## **VI. ACTIVITES ET EQUIPEMENTS EN MILIEU NATUREL PROTEGE**

La commune veille à la pérennité des activités dans certaines zones naturelles. Dans la vallée, il existe des habitations et occupations bâties (la ferme des Chapelottes, les vestiaires des équipements sportifs, les constructions liées au fonctionnement du camping, à l'activité du ski nautique à la Bouleaunière,... Les activités telles que centre équestre, élevage de chevaux ou autres en rapport au tourisme doivent être possible en site naturel classé.

## **VII. LES ACTIVITES AGRICOLES**

Plus qu'un agriculteur exploitant de la commune : la Société Agricole du Moulin de la Fosse - 19, Hameau de Laval. 77320 Jouy-sur-Morin.  
Il exploite tous les terrains des anciens agriculteurs de la commune et épand les boues de la STEP.

## **VIII. LA COMMUNE COMME POLE STRUCTURANT**

Au regard de son tissu économique, de sa situation géographique en entrée de la Communauté de Communes du pays de Nemours, La commune est définie comme pôle structurant au Schéma de cohérence territoriale (SCOT) du SMEP Nemours-Gâtinais . Ce statut lui accorde des droits en termes de développement, notamment pour les éventuelles extensions qui seraient prévues au PLU, mais lui impose par ailleurs des obligations en termes de densité d'habitat et d'aménagement des zones économiques.

## Chapitre 6 - ENVIRONNEMENT URBAIN DE GREZ-SUR- LOING

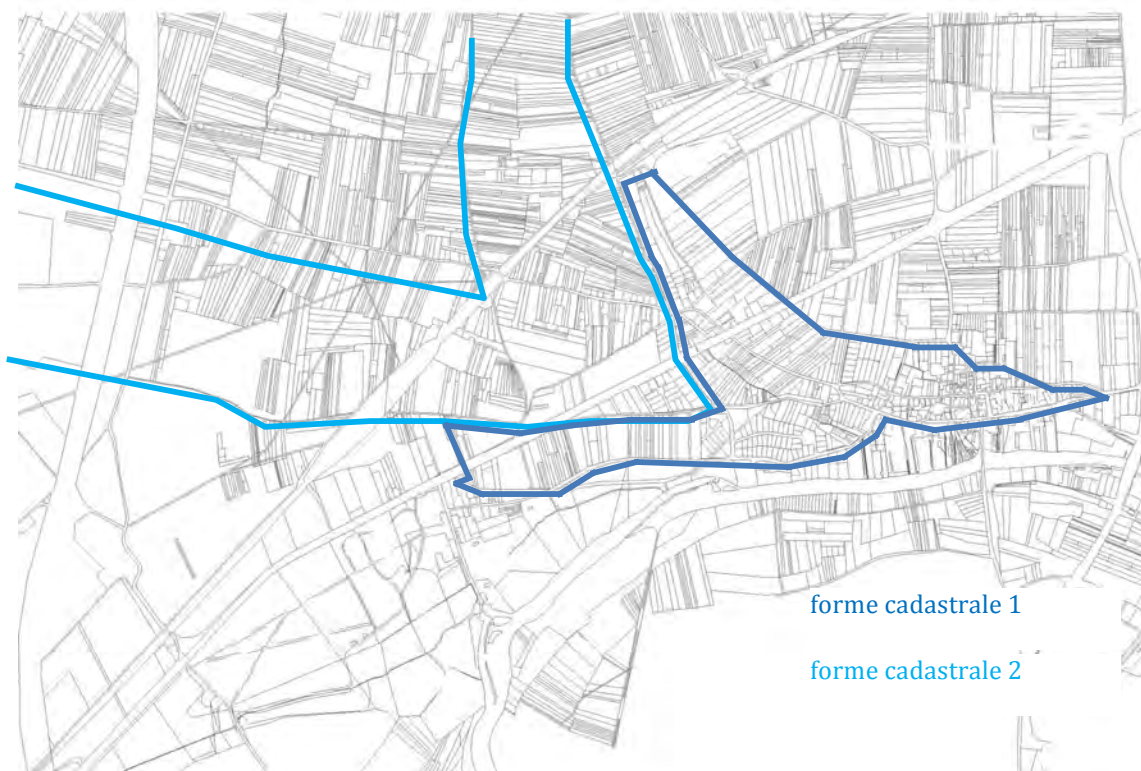
## I. ANALYSE DU PARCELLAIRE

Dans cette analyse, nous considérons le dessin des parcelles sur la carte comme une « écriture graphique » à étudier. Cette écriture met de côté ce qui à priori a trait de façon directe aux éléments du paysage, au visuel, à la perception du marcheur ; cet aspect vient d'être abordé dans l'analyse paysagère ci-dessus.

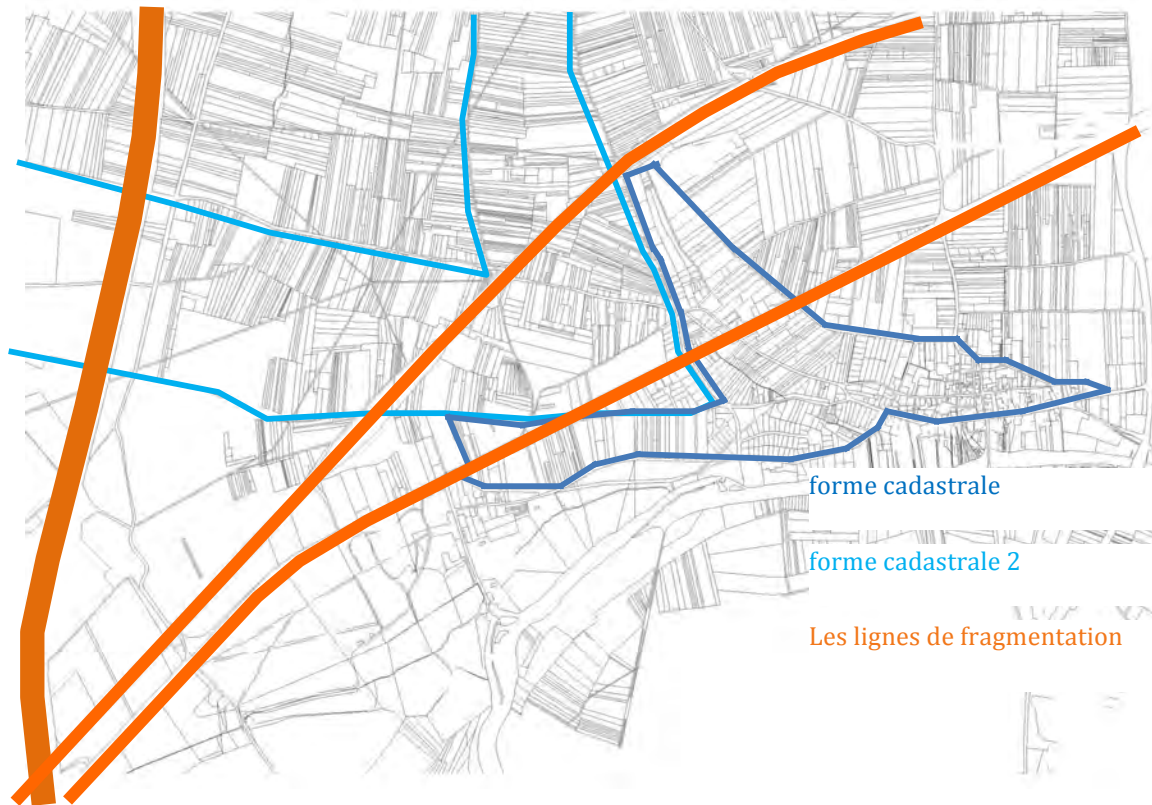
Ce « regard à plat » met en exergue la complexité et les formes du dessin que construisent les lignes du parcellaire, c'est un « scanner » qui par défaut va à l'essentiel, fait apparaître et fait se correspondre :

- Les grands mouvements de la topologie (fond de vallée, plissement, plateau), mise en exergue par la complexité du dessin
- La nature des secteurs (boisement, secteur de grande culture), mise en évidence par le repérage du tissage parcellaire agricole, forestier, maraîcher (orthogonale ou non, serré ou lâche, etc)
- Les cheminements, repérés par les lignes de trajet, les lignes qui distribuent les terrains
- L'insertion de l'urbanité dans son milieu rural, repérable par la densité, le resserrement des lignes

Ces éléments sont finalement de très importants marqueurs du paysage ; ils donnent sens au territoire.



Les formes qui se dégagent (en bleu clair et en bleu foncé) suivent les fonds deux vallées sèches en direction des lieux dits La petite plaine à l'Ouest et Les vallées au Nord. Les infrastructures récentes (l'A6) comme anciennes (la Nationale, ex route royale ou la voie ferrée) passent outre le relief et créent leur propre paysage.

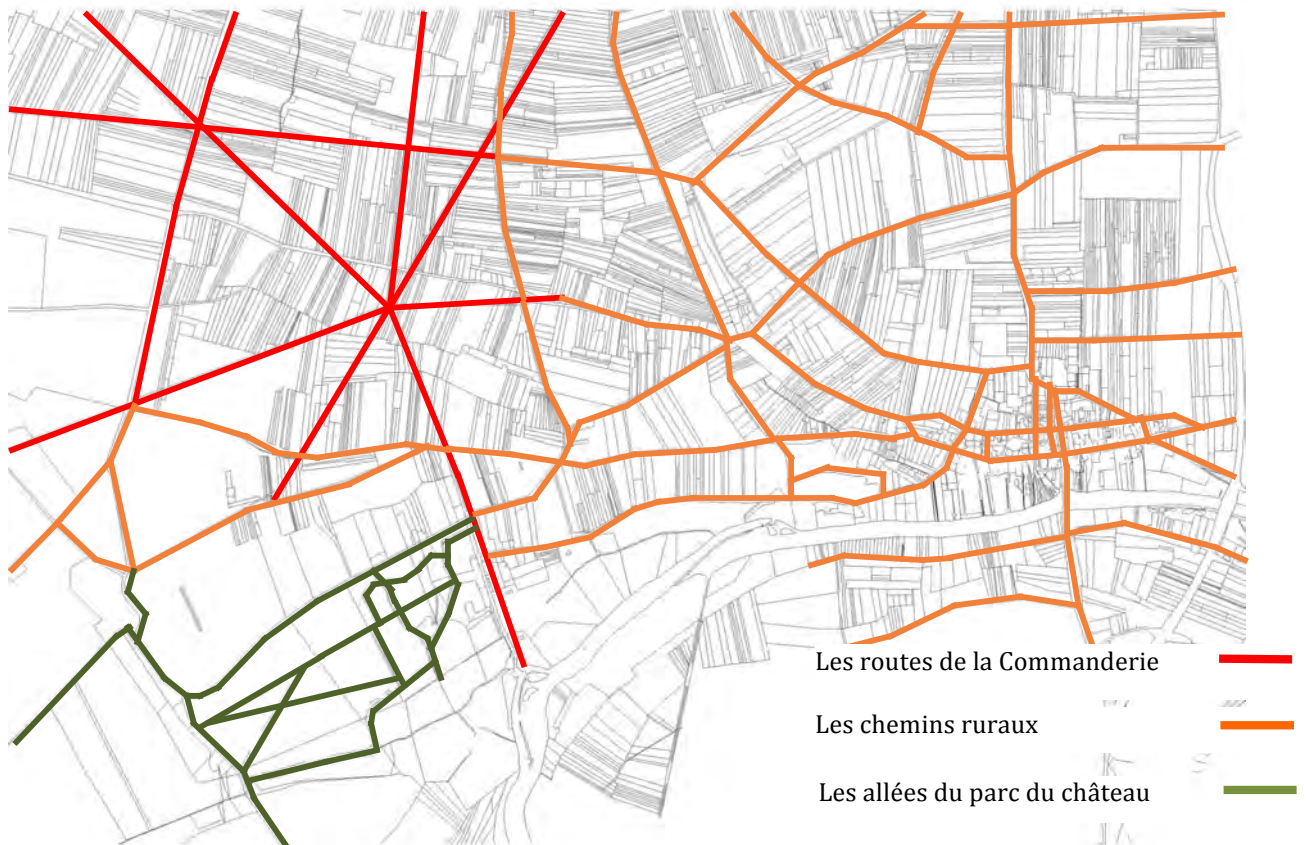


On notera cependant qu'il faut distinguer la RD 607, plus ancrée dans le territoire de Grez-sur-Loing, des autres infrastructures telle que l'A6 et les voies ferrées qui traversent le territoire sans échange avec celui-ci.



Le parcellaire reconstitué

Le parcellaire reconstitué sans les infrastructures s'inscrit parfaitement dans les mouvements naturels du terrain. Seules les grandes allées rectilignes et en étoile du Bois de la Commanderie n'obéissent pas au courbes de niveau, mais elles se situent sur le plateau, sur une partie assez plane. Ce tracé rassembleur et démonstratif au cœur de la forêt fait montre d'une volonté et d'une puissance politique.



Les routes de la Commanderie

Les chemins ruraux

Les allées du parc du château



#### Les Liaisons douces :

L'ensemble des chemins, allées et voies de communication recoupe le parcellaire. Beaucoup des anciens chemins sont coupés. Ce qui est frappant c'est de constater que ce travail de rupture du maillage rural des cheminements s'est opéré à différentes époques. A la fin du XVIIIème siècle avec la route royale (l'ex-Nationale), mi XIXème avec le chemin de fer, 1965 avec l'A6. Mais alors que les échelles de la voie royale (ou nationale) et des chemins locaux pouvaient encore dialoguer, les tracés récents et purement fonctionnels de la voie ferrée et de l'autoroute fragmentent définitivement le territoire. L'apparition et l'augmentation du trafic motorisé entraînent la route nationale dans le giron des infrastructures coupantes pour le territoire communal.

#### Les points de passages :

Il n'existe plus que 8 points de passage sur le territoire communal, traversant les infrastructures :

- La D607 : 3 passages
- La voie ferrée : 3 passages
- L'autoroute A6 : 3 passages (en comprenant le passage de la D607 sous l'A6)



l'actuelle RD63 (rattrapée par la RD 104 au niveau du bourg) qui a dû constituer l'épine dorsale de la Châtellerie.

## 2. Un parcellaire urbain caractéristique

La régularité et l'homogénéité du parcellaire dans le cœur historique sont frappantes.



Entre la rue Victor Hugo et la rue Wilson, Le centre-bourg se découpe en îlots inscrits dans une trame régulière. Le module de base en serait un rectangle d'environ 50m par 60m, soit qu'il s'assemble avec d'autres, soit qu'il se subdivise (autour de la rue Jolivet).

L'échelle de ces îlots correspond parfaitement aux modes de transport alors en vigueur : pédestre ou équestre, la trame urbaine rend particulièrement aisés et agréables les déplacements à pied. Cette taille « humaine » ne se retrouve pas dans les formes urbaines plus récentes de l'habitat diffus ou des lotissements pavillonnaires.



Au cours de l'histoire ces îlots ont favorisé un parcellaire régulier et fin. Un rythme de façade sur rue est sensiblement décelable. La largeur de la façade est comprise entre 10 et 15 mètres avec là encore des cas d'assemblage ou de subdivision au gré des aléas de l'histoire.

L'îlot le plus finement découpé fait apparaître des largeurs de parcelles de 5 mètres environ.

Entre la rue Wilson et la rivière, le découpage parcellaire est très différent, il s'enrichit de formes en lanières, qui correspondent soit à des cheminements qui mènent jusqu'à l'eau depuis la rue, soit à des bras de rivière qui s'enfoncent en épine dans les jardins et vergers. Ces bras servaient à l'irrigation et à l'alimentation des lavoirs (existence d'un lavoir, propriété communale et remis en état dernièrement). La fracture topologique à cet endroit correspond au fond des parcelles construites, rue Wilson.



Ainsi, l'emplacement du pont se situe à un endroit où justement la distance entre les deux rives s'agrandit. L'infrastructure ne franchissant pas uniquement la rivière mais aussi son lit majeur, elle a certainement servi à l'amenée de l'eau le plus loin possible vers les maisons du bourg,

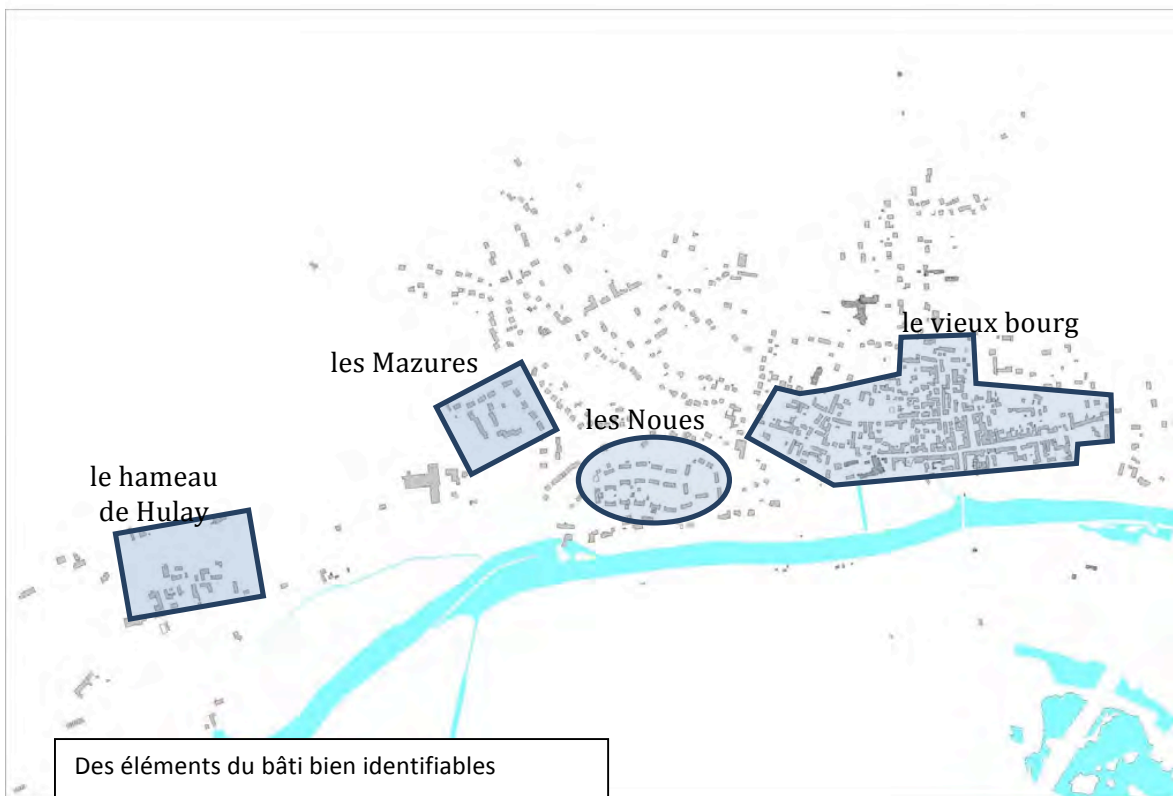
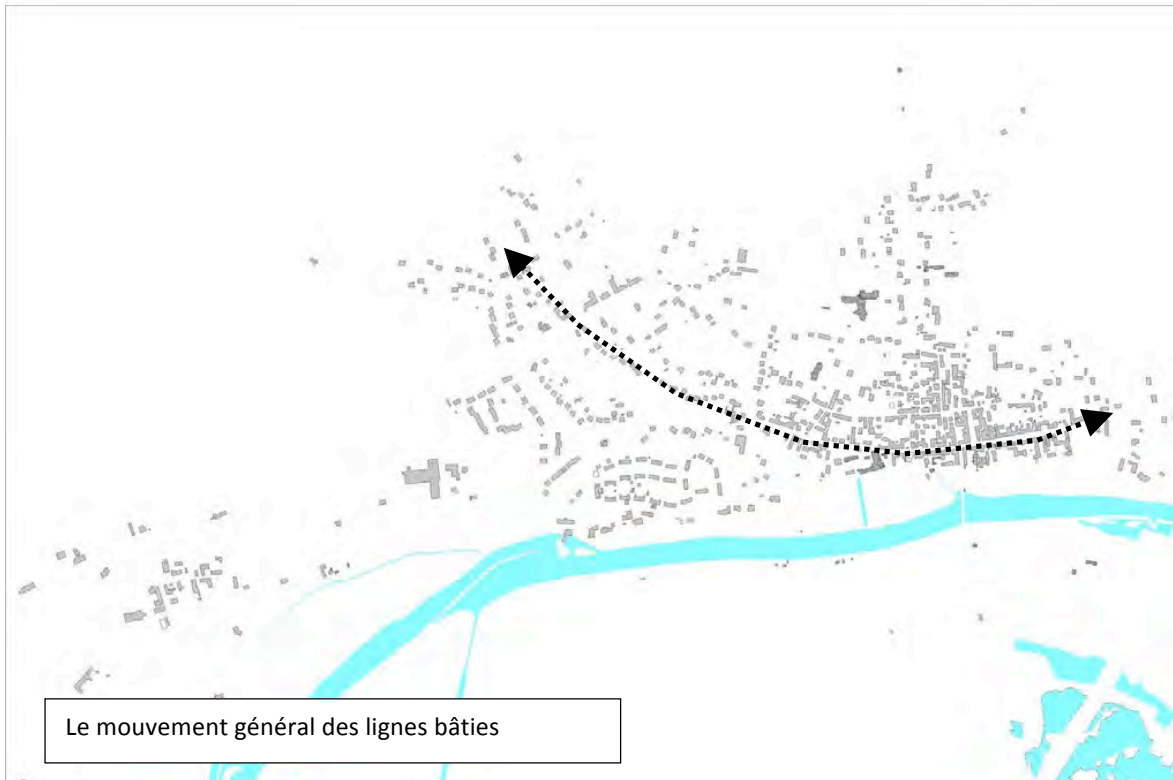
Le caractère très ramassé du parcellaire urbain tient vraisemblablement à la fonction urbaine et militaire de la cité au Moyen-Âge, qui dût contraindre à une densification à l'intérieur des fortifications aujourd'hui disparues. Il convient de souligner que les édifices les plus remarquables sont situés du côté du Loing, le long de la rue Wilson : Eglise, Tour et Vieux Pont.

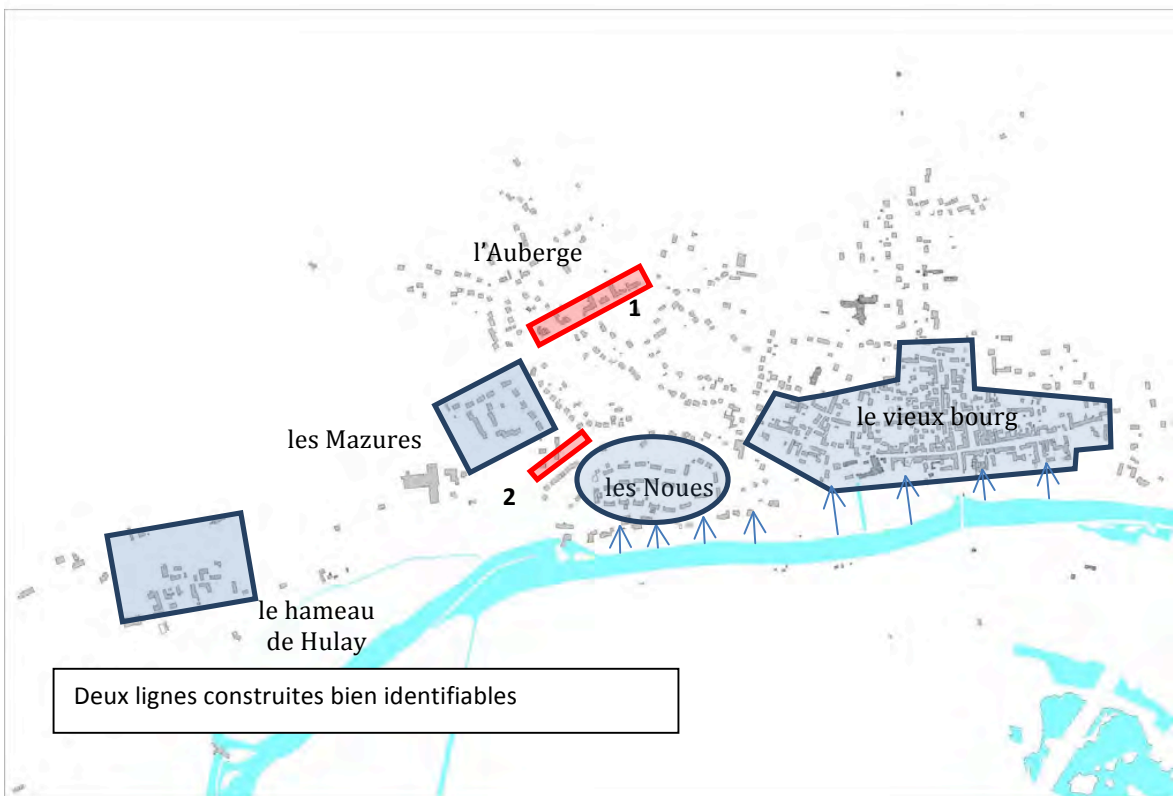
La trame urbaine et les usages locaux ont donné naissance à une architecture urbaine le long de la rue principale (rue Wilson) et plus rurale dans les autres rues. Les alignements (limite du domaine public) sont construits en continu, alternant façades, pignons ou murs de clôture.

A noter la grande cohérence du paysage urbain avec ses façades, ses hauteurs, la pente des toits, mais aussi le traitement minéral des sols : pavés, noues, chasse-roues aux angles de certaines rues comme au passage des porches.



- Le bourg est bien lisible, dense, les rues sont inscrites en creux dans le bâti comme des traits blancs
- Hors centre-bourg le bâti est diffus, les rues ne sont quasiment plus lisibles, mais on détecte néanmoins un mouvement général orienté sur des courbes Nord-Ouest/Sud-Est
- L'ex-route nationale, si présente dans le paysage, n'est presque pas lisible sur ce plan du bâti
- Les éléments sont bien perceptibles :
  - Le centre-bourg
  - Les Mazures
  - Les Noues
  - Hulay, détaché du reste
  - Deux lignes construites : sur la départementale et un petit lotissement en diagonale rue du Moulin du Roi
- L'ensemble du bâti est nettement en retrait de la rivière, exception faite des moulins.





### III. INFRASTRUCTURES

#### 1. Réseau général autour de Grez-sur-Loing/réseau routier

La route à grande circulation majeure traversant la commune est l'autoroute A6, reliant Paris à Lyon ; l'A6 traverse la commune, au sud de son territoire. D'autre part on remarque deux sous-axes majeurs, avec les routes à grande circulation RD607 et la D104.

La RD 607 a été déclassée de route à grande circulation. Puis a été reclassée. Il passe environ 20000 véhicules/jour.

Il existe au POS un zonage bruit pour cette voie.

#### 2. Réseau ferroviaire

La commune est bien desservie par le train.

La ligne de chemin de fer Paris-Nevers traverse le territoire communal. S'il n'y a pas de gare sur le territoire communal, Grez est néanmoins bien desservie et même identifiée sur la gare très proche (arrêt Bourron/Grez) qui se situe à Bourron-Marlotte.

Il y a aussi la gare (arrêt St-Pierre/Nemours) située sur la commune voisine Saint-Pierre-lès-Nemours.

La gare de Bourron/Grez est à 50 minutes de Paris ; les trains qui s'arrêtent à la gare de Bourron/Grez s'arrêtent aussi à celle de St-Pierre/Nemours. Il y a environ un train toutes les heures (carte orange).

#### 3. Transport en commun

Le réseau ferré est complété par un bon rabattement des lignes de bus à partir des 2 gares. La ville de Grez-sur-Loing est desservie par 6 lignes de bus du Syndicat des Transports du Sud Seine-et-Marne et par le réseau Seine-et-Marne Express géré par le département, et qui passe sur la D607.

#### 4. Réseau aérien

Les aéroports les plus proches de Grez-sur-Loing sont ; l'aéroport Orly situé à environ 70km et l'aéroport Charles De Gaulle situé à environ 100 km.

#### 5. Réseau local sur le territoire communal

Il faudra profiter du PLU pour faire un inventaire actualisé des voies communales.

On rappelle que pour rendre un plan d'alignement caduc, on peut faire une enquête publique conjointe de déclassement à celle du PLU.

#### 6. Stationnement des véhicules

Un des problèmes récurrent auquel il faudra être attentif est le stationnement des voitures sur la commune. C'est en vue de résoudre ces problèmes que la municipalité a instauré un droit de préemption urbain (DPU) sur le village. Les nouvelles AU devront impérativement traiter la question.

## 7. Chemins de randonnées/circuits pédestres

Le projet de voie verte qui était prévu entre Grez et Montcourt-Fromonville, le long de la D40d, est aujourd'hui réalisé.

Il existe un PDIPR (plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée).

Le tracé du chemin Stevenson allant de Barbizon à Grez est officialisé (publié).

## 8. L'accidentologie à Grez-sur-Loing

Sur la période 2005/2010 :

On recense 11 accidents survenus sur le territoire de la commune de Grez-sur-Loing ; parmi ses 11 accidents on compte : 1 tué, 1 blessé grave, 13 blessés légers et 10 personnes indemnes.

# IV. LES DEPLACEMENTS/LE STATIONNEMENT

## 1. Les déplacements extra-territoriaux et péri-urbain

L'A6 est classée route à grande circulation. Au vu du trafic, elle engendre une source de pollution atmosphérique. Cependant, elle est éloignée des habitations.

L'A6 est elle est incluse dans le site Natura 2000 du massif de Fontainebleau.

La D607 est classée route à grande circulation. Le trafic important et la vitesse limitée à 70 km/h (uniquement dans la traversée du Hameau de l'Auberge) ne permettent pas une appropriation urbaine « douce ». Le tunnel de la rue des Fours résoud en partie l'accès au hameau de l'Auberge depuis le vieux bourg qui regroupent les équipements.

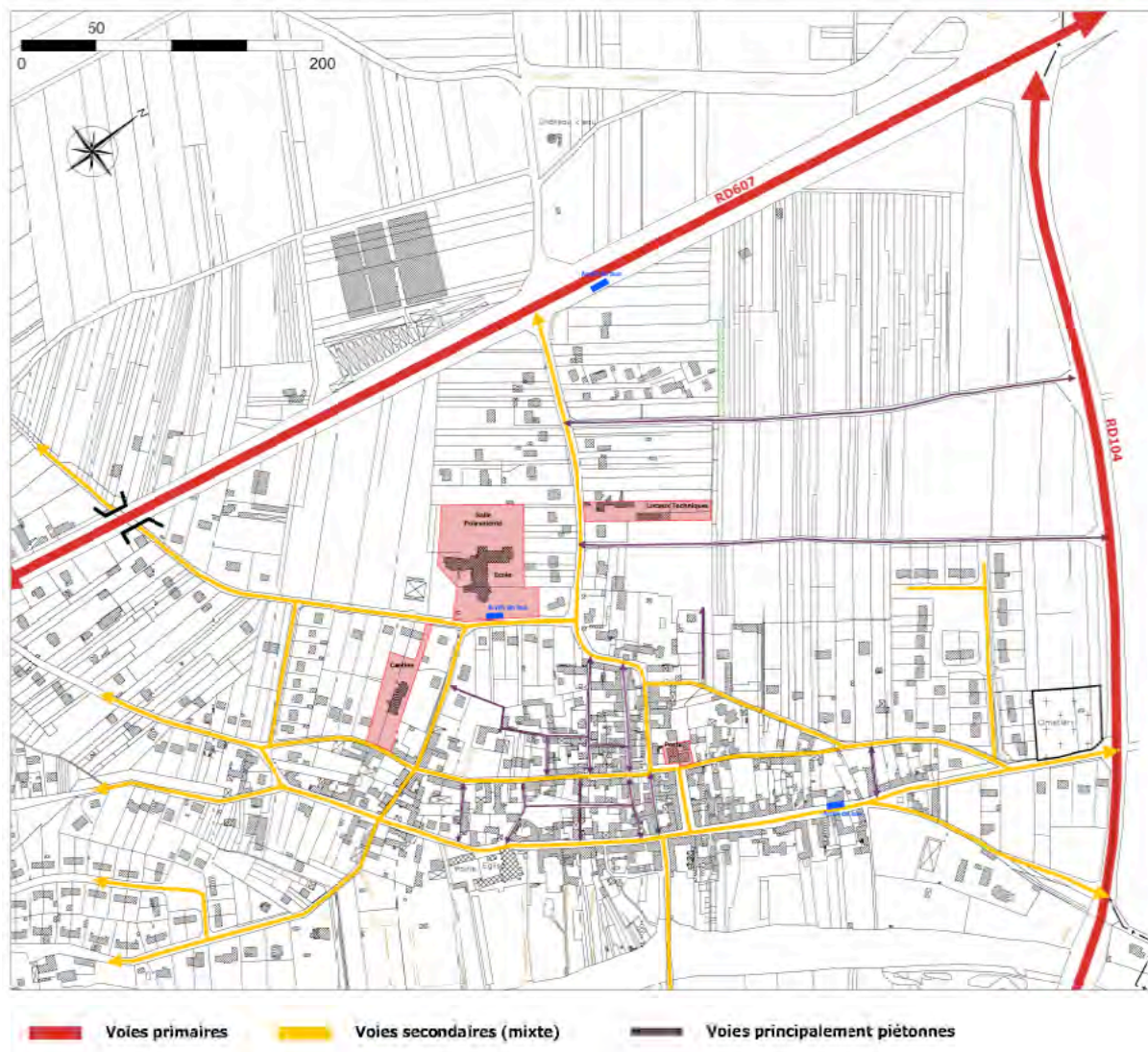
La D104 et D40d ne sont pas classées routes à grande circulation, ils forment un trajet de contournement des espaces urbains.

## 2. Réseau communal et problèmes de stationnement

Le réseau communal proprement dit absorbe un trafic modéré corespondant à de la desserte locale (sans transit). Néanmoins il existe une problématique du stationnement dans le bourg ; le manque de stationnement ou même la difficulté spatiale pour se garer dans le tissu urbain serré du centre-bourg engendrent des conflits entre usagers. Les élus en sont témoins au quotideien et sont sollicités pour résoudre ce type de problème.

Dans tous les cas, le règlement du PLU sur le stationnement devra être compatible avec le Plan de Déplacements Urbains Îles de France (PDUIF).

## PLAN DES CIRCULATIONS DANS LE BOURG



## V. TRANSPORTS EN COMMUN A GREZ-SUR-LOING

La gare de Bourron/Grez est à 50 minutes de Paris ; les trains qui s'arrêtent à la gare de Bourron/Grez s'arrêtent aussi à celle de St-Pierre/Nemours. Il y a environ un train toutes les heures (abonnements Navigo). Le réseau ferré est complété par un bon rabattement des lignes de bus à partir des 2 gares. La ville de Grez-sur-Loing est desservie par 6 lignes de bus du Syndicat des Transports du Sud Seine-et-Marne et par le réseau Seine-et-Marne Express géré par le département, et qui passe sur la D607.

## VI. LES RESEAUX DIVERS

### 1. Electricité

ERDF est le gestionnaire du réseau de distribution d'électricité à Grez-sur-Loing. Le zonage moyenne et basse tension sur Grez fait apparaître une couverture régulière et homogène du territoire. Les principales lignes suivent la D607, la D104, l'A6, la D40d et les voies du bourg et des hameaux.

### 2. Téléphonie

C'est France Télécom qui gère les lignes téléphoniques sur Grez-sur-Loing. On a un réseau aérien sur le bourg et le hameau de Hulay, un réseau en souterrain pour le hameau de l'auberge, et un autre qui suit le tracé de l'A6.

### 3. Eau potable

La production d'eau potable est assurée par le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de Grez-sur-Loing/Moncourt-Fromonville.

Points de captage : carte « Hydrographie » Chapitre 1 – l'environnement naturel.

La Déclaration d'Utilité Publique définissant les périmètres de protections et les servitudes associées a été prise par l'arrêté n° 82/DDA/AE2/117 du 31 mars 1982 valable pour les 2 captages :

- Grez-sur-Loing 1 dit « Des Vallées », code BBS n° 02946X0004
- Grez-sur-Loing 2 dit « Prés de Belle Île », code BSS n° 02946X0100

### 4. Assainissement/eaux pluviales

La commune est en réseau de type unitaire et séparatif d'assainissement.

#### a. Les eaux pluviales

Le zonage eaux pluviales repose sur l'évaluation des problèmes de transit naturel (ruissèlement) et artificiel (collecteurs eaux pluviales, eaux unitaires) et d'acceptation par le milieu naturel en quantité et en qualité.

Dans le cadre du Schéma Directeur d'Assainissement de Grez-sur-Loing, des problèmes de transit artificiels (hameau de l'Auberge et secteur des Nous) ont été diagnostiqués.

#### b. Les eaux usées

La commune de Grez-sur-Loing, dispose à ce jour d'un zonage d'assainissement et d'un zonage des eaux pluviales qui sont joint, en annexe, au PLU.

La compétence de l'assainissement collectif et non collectif est déléguée à VEOLIA Eau.

#### **Assainissement collectif**

Le bourg est assaini par un système de collecte des eaux usées et pluviales constitué de :

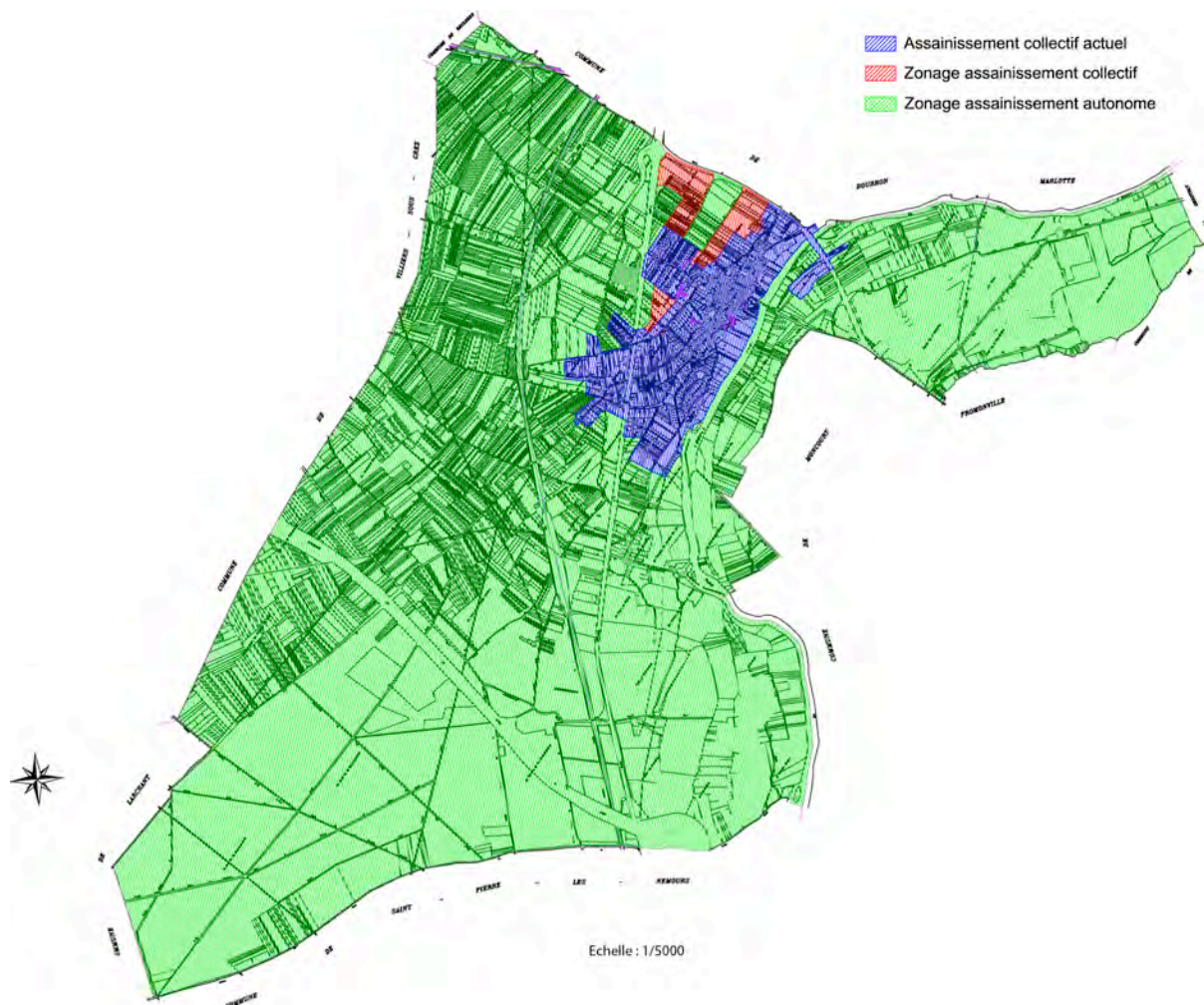
- 2800 m de collecteurs unitaires,
- 7900 m de réseaux séparatifs EU,

- 3500 m de réseaux séparatifs EP,
- 2 postes de refoulement sur réseaux unitaires et 2 postes de relèvement dont un en tête de station d'épuration, fonctionnement en cascade,
- 4 déversoirs d'orage,

La compétence de l'assainissement collectif et non collectif est déléguée à VEOLIA Eau.

La quasi-totalité de la commune est en assainissement collectif (sauf les écarts, comme les hameaux Hulay et l'Auberge, les Mazures et autres logements situés sur la D607).

Le traitement des eaux usées collectés sur la commune, s'effectue à la station d'épuration communale de capacité nominale 1800EH, dont le procédé de traitement est de type boues activées en aération prolongée, et dont le niveau de rejet est défini par l'arrêté préfectoral F437 MISE 2005/175. Elle est implantée depuis 1982 sur la rive droite du Loing, en aval de la commune. Elle a été réhabilitée en 2012.



## 5. Gaz

### Distribution locale :

La distribution moyenne et basse pression est gérée par GRDF. Seuls le bourg, compris le secteur des Noues et des Mazures, et le hameau de l'Auberge sont desservis. Le hameau de Hulay ne possède pas de réseau gaz.

### Transport de gaz :

La commune est traversée par une canalisation de transport de gaz. La canalisation suit la D104 en provenance du village de Bourron-Marlotte pour longer ensuite la D40d et traverser le secteur de la vallée en direction de Montcourt-Fromonville.

Voir carte 5.1fa dans le sous-dossier 5 - Annexes : servitudes d'utilité publique autour de la canalisation.

## 6. Sites géodésiques

On répertorie trois sites géodésiques sur le territoire de Grez-sur-Loing.

### Le site géodésique n° 77216A :



### Le site géodésique n° 7721602 :

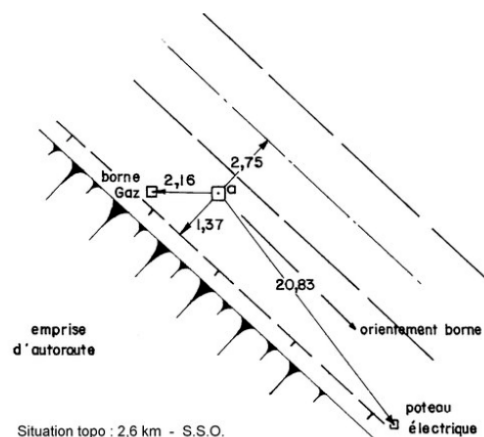


### Le site géodésique n°7721601 :



mètres

### 7. Ordures ménagères



C'est le Syndicat Intercommunal de Collecte et de Traitement des Résidus Ménagers qui gère cette activité.

Il existe une déchetterie gérée par le syndicat intercommunal, elle est ouverte gratuitement et se situe à Saint-Pierre-Lès-Nemours.

## Chapitre 7 – LA DIMENSION SUPRACOMMUNALE

## I. INTERCOMMUNALITE/SUPRACOMMUNALITE

On rappelle que les collectivités publiques harmonisent dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. C'est une obligation figurant au cœur de la démarche de planification territoriale.

En application de l'article L111-1-1 du Code de l'Urbanisme, Le PLU doit notamment être compatible avec :

- ✓ Le SCOT du SMEP du Pays de Nemours et du Gâtinais
- ✓ Le Schéma Directeur d'Île-de-France (SDRIF)
- ✓ Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie
- ✓ Le [Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux](#) (SAGE) de la Nappe de Beauce et de ses milieux aquatiques associés

A l'inverse du lien de conformité qui exige une stricte adéquation entre le document contrôlé et le document qui lui est supérieur, le lien de compatibilité admet l'existence de contradictions, même importantes, entre les deux documents que l'on compare.

Trois critères doivent, entre autres, être pris en compte pour apprécier la compatibilité ou non du PLU :

- La superficie concernée par la contradiction
- Le caractère irrémédiable ou non de la contrariété
- L'existence de mesures compensatoires

## II. LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE NEMOURS (CCPN)

Source : <http://www.paysdenemours.fr/>

La commune de Grez-sur-Loing fait partie de la Communauté de communes du Pays de Nemours. Cette Communauté de Communes créée au 1<sup>er</sup> janvier 2010, est composée de 12 communes soit près de 26 598 habitants. Son siège se situe à Bagneaux-sur-Loing<sup>6</sup>.



« Une communauté de communes est un établissement public de coopération intercommunale (EPCI), fondé sur la libre volonté des communes qui le constituent de se fédérer autour d'un projet commun, pour développer et aménager le territoire qu'elles forment ensemble. »

Une communauté de communes n'a pas pour vocation de se substituer aux communes existantes, mais de leur permettre d'exercer ensemble des compétences choisies qu'elles peuvent exercer plus efficacement à un échelon intercommunal.

Elle a aussi pour vocation de permettre de développer des services à la population qui ne seraient pas à la portée des petites communes notamment. Ce cadre étendu permet également de réfléchir de manière globale

<sup>6</sup> Au 1<sup>er</sup> Janvier 2017 le périmètre de la CCPN sera étendu à 9 communes supplémentaires (soit alors un total de 21 Communes)

et élargie sur les questions environnementales, de cadre de vie, et d'aménagement du territoire et ainsi de ne pas subir des décisions de communes voisines, mais de les inscrire dans un projet et un aménagement global.

### III. SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SMEP NEMOURS-GATINAIS)

Le Syndicat Mixte d'Etudes et de Programmation (SMEP) Nemours Gâtinais a été créé par arrêté préfectoral du 29 novembre 1991

Aujourd'hui, ce syndicat regroupe 38 communes réparties sur 3 communautés de communes :

- la communauté de communes du Pays de Nemours,
- la communauté de communes Gâtinais Val de Loing,
- 5 communes de la communauté de communes des terres du Gâtinais nouvellement créée

Les 21 mars 8 juillet 2011, les membres du Syndicat Mixte d'Etudes et de Programmation (SMEP) Nemours Gâtinais ont délibérées afin d'engager l'élaboration d'un schéma de cohérence territoriale.

Situé au sein des franges sud de l'Île-de-France, en limite des Régions Centre et Bourgogne, le territoire du SCOT dispose d'un profil essentiellement rural, avec un pôle principal.

Le SCOT du pays de Nemours et du Gâtinais a été approuvé en juin 2015.



#### IV. SDAGE BASSIN SEINE NORMANDIE / SAGE DE LA NAPPE DE BEAUCE ET DE SES MILIEUX AQUATIQUES

Source : <http://www.eau-seine-normandie.fr/index.php?id=1490>

##### Le SDAGE Bassin Seine Normandie

Se reporter au paragraphe 5 du titre IV (Chapitre 1) p17.

Pour être concret le SDAGE est accompagné d'un programme de mesures (actions) qui décline les moyens techniques, réglementaires et financiers.

Les [10 défis du SDAGE et des actions à mener](#).

1. [Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques](#)
2. [Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques](#)
3. [Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses](#)
4. [Réduire les pollutions microbiologiques des milieux](#)
5. [Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future](#)
6. [Protéger et restaurer les milieux aquatiques humides](#)
7. [Gérer la rareté de la ressource en eau](#)
8. [Limiter et prévenir le risque d'inondation](#)
9. [Acquérir et partager les connaissances](#)
10. [Développer la gouvernance et l'analyse économique](#)

Du 15 avril au 15 octobre 2008, le projet de SDAGE a été soumis à l'avis du public et à celui des assemblées de janvier à avril 2009.

Le comité de bassin du 29 octobre 2009 souligne le mode d'élaboration particulièrement démocratique du SDAGE et adopte le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.

La première édition du tableau de bord de suivi du SDAGE est parue en mai 2011.

##### Le SAGE de la nappe de Beauce et de ses milieux aquatiques

Se reporter au paragraphe 5 du titre IV (Chapitre 1) p17.

#### V. SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE-DE-FRANCE (SDRIF)

Nous rappelons les grandes orientations du SDRIF. Ce dernier n'est pas directement applicable pour l'élaboration du PLU communal, puisqu'il est décliné au niveau du territoire du SMEP Nemours-Gâtinais par le schéma de cohérence territorial (SCOT) qui a été approuvé.

Néanmoins, dans l'élaboration du PLU, il est important d'avoir à l'esprit les grandes orientations et les prescriptions du SDRIF afin de parfaitement assimiler les exigences du SCOT.

La mise en application du Schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) est un acte majeur : la Région définit, en association avec l'État, le projet à long terme de la métropole francilienne. Le SDRIF a été approuvé le 30 décembre 2013.

Il s'agit de construire l'Île-de-France de demain en formulant des choix et en s'appuyant sur des stratégies nécessaires à l'aménagement du territoire régional.

Le SDRIF n'est cependant pas une synthèse des projets et propositions des collectivités et acteurs d'Île-de-France, il constitue un projet stratégique et partagé, et un cadre concret pour l'aménagement du territoire régional en lien avec le Bassin

On comprend aussi que l'avenir de l'Île-de-France ne se joue pas seulement au sein des frontières régionales : il est conçu dans une logique d'ensemble, à commencer par la place et le rôle de la région dans le Bassin parisien, en Europe et dans le monde.

En lien avec les politiques de l'État, il revient à chaque collectivité de se saisir des objectifs et orientations du schéma, pour lequel est créée une conférence territoriale régionale, associant l'ensemble des territoires franciliens, du cœur de l'agglomération aux territoires interrégionaux, des pôles de dynamisme aux secteurs encore fragiles de l'agglomération, des territoires urbains aux espaces ruraux.

Les trois défis et les cinq objectifs pour un développement durable :

Visant la robustesse, la qualité de vie et la cohésion régionales, le SDRIF fixe trois défis majeurs, transversaux à ses orientations, et cinq objectifs fondamentaux pour un développement durable de l'Île-de-France.

Ils correspondent à la fois aux enjeux de proximité et à ceux liés aux effets de la mondialisation et du changement climatique.

Les trois défis sont de :

- Favoriser l'égalité sociale et territoriale et améliorer la cohésion sociale ;
- Anticiper et répondre aux mutations ou crises majeures, liées notamment au changement climatique et au renchérissement des énergies fossiles ;
- Développer une Île-de-France dynamique maintenant son rayonnement mondial.

Les cinq objectifs qui répondent à ces défis visent à :

- Offrir un logement à tous les Franciliennes et Franciliens, avec un objectif central : construire 60 000 logements par an pendant 25 ans et viser un taux de 30 % de logement locatif social à terme ;
- Accueillir l'emploi et stimuler l'activité économique, garantir le rayonnement international ;
- Promouvoir une nouvelle approche stratégique de transports au service du projet régional ;
- Préserver, restaurer, valoriser les ressources naturelles et permettre l'accès à un environnement de qualité ;
- Doter la métropole d'équipements et de services de qualité. Il s'agit de répondre aux enjeux franciliens, tout particulièrement en mettant l'accent sur la question du logement, condition de base du développement durable et en souhaitant créer la première Ecorégion d'Europe, ce qui conduit aussi à gérer toutes les dimensions de la solidarité à l'intérieur même du territoire régional et en relation avec le Bassin parisien.

## **VI. PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS ILE-DE-FRANCE (SDRIF)**

Le PLU doit s'articuler avec le Plan de Déplacements Urbains Île-de-France (PDUIF). Le PDUIF comporte des orientations en matière de stationnement des véhicules motorisés, à respecter, mais en précise aussi pour le stationnement des vélos.

On précise aussi que les logements locatifs sociaux comprendront au maximum une place de stationnement par logements (art. 151-34 et L151-35 du code de l'urbanisme).

Nous rappelons les grandes orientations du SDRIF. Ce dernier n'est pas directement applicable pour l'élaboration du PLU communal, puisqu'il est décliné au niveau du territoire du SMEP Nemours-Gâtinais par le schéma de cohérence territorial (SCOT) qui a été approuvé.

Néanmoins, dans l'élaboration du PLU, il est important d'avoir à l'esprit les grandes orientations et les prescriptions du SDRIF afin de parfaitement assimiler les exigences du SCOT.

## Chapitre 8 – BILAN DU POS / SYNTHESE DU DIAGNOSTIC

## I. BILAN DU POS

### 1. Evolution

La dernière révision du POS de 2000 rendait compte d'une augmentation effective des espaces bâtis traduite par la prise en compte du lotissement du Moulin du Roi, celle de la zone d'activités aux Mazures, et la mise en place d'un zonage réglementaire approprié pour l'autoroute, la station service, le terrain d'emprise pour la production de granulats.

Les surfaces agricoles et naturelles diminuaient donc, soit de façon effective par un grignotage progressif des zones NA, soit d'une façon purement réglementaire pour officialiser des activités initialement classées en NC. Aujourd'hui, dans ses grandes lignes, et si l'on fait abstraction de l'activité des Jardins de Provence classée en zone NC (zone agricole à rebasculer en zone urbaine économique au PLU), et de la zone hors POS qui est à définir au PLU, le zonage du dernier POS semble satisfaisant.

Le PLU est élaboré dans la continuité du POS, il doit plutôt permettre de connaître la valeur de l'actuel plan de zonage au regard de l'évolution démographique que les élus veulent promouvoir, cela notamment au regard des superficies des zones à urbaniser, et assurer par ailleurs le nécessaire toilettage du document au regard de l'évolution des lois d'urbanisme.

### 2. Bilan démographique

Lors du débat au sein du Conseil Municipal de 2006/7 faisant sur l'état des lieux du POS au regard de la satisfaction des besoins en logements, il est rappelé l'objectif du maintien du seuil de population à 1500 habitants à l'horizon 2015, les marges de manœuvre réduites de la commune compte tenu des contraintes physiques et réglementaires (Site classé, PPRI, infrastructures de transport), les zones d'extension à courts et moyens termes qu'il faudra ouvrir à l'urbanisation pour accéder au seuil des 1500 habitants.

Le potentiel du POS permettait la création de 65 logements pour atteindre 1500 habitants, et 35 logements pour arriver à 1350 habitants à moyen terme (soit en 2005) ; en 2006/7, au moment du débat municipal, il y avait eu 41 logements créés depuis la révision du POS.

En conclusion, le POS en vigueur, au regard des prévisions élaborés en 2000 et 2001 et satisfaisait dans de bonnes mesures aux besoins en logements de la Commune.

Les travaux de PLU doivent permettre de constater si le cap démographique du POS reste maintenu, et de savoir si les élus souhaitent le reconduire et dans quelles conditions.

## II. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

### 1. La grande qualité des paysages :

Il va sans dire que le paysage fait partie du patrimoine de la commune, la préservation des espaces naturels de grande qualité qui le compose est un impératif urbanistique dont le PLU doit être l'un des principaux outils. Néanmoins, le diagnostic paysager fait état de certaines disparités de valeur dans la façon dont on peut ressentir ou investir les différentes composantes du paysage communal. Nous illustrons la réflexion sur le paysage par quelques questions.

#### ✓ **Quelle identité pour le paysage contemporain de Grez-sur-Loing?**

Comment faire cohabiter histoire, art et bien être des habitants?

Grez-sur-Loing est riche en éléments paysagers mais ils sont peu mis en scène.

Une mise en scène s'est faite, au cours des temps pour le vieux bourg en bord de Loing, cela fonctionne très bien, c'est un atout touristique indéniable. Néanmoins, le reste de l'espace communal mérite peut-être d'avantage d'attention paysagère.

Les étangs, anciennes sablières, offrent des éléments de paysage très intéressants. Ils semblent très bien utilisés pour les activités de loisirs (pêche, ski nautique, plage, tacot des lacs), mais leur importance paysagère n'est pas vraiment optimisée.

On peut dire la même chose pour les points de vue sur la rivière, sur le plateau.

Peut-être leur dégagement et leur accès pourraient-ils être améliorés ?

#### ✓ **Grez-sur-Loing, un territoire en attente?**

Le territoire communal (et en particulier agricole) a été conquis sur la forêt. Les parcelles délaissées retournent vite au climax forestier. Grez-sur-Loing est plus tourné vers sa rivière que vers sa forêt ou son agriculture.

La question du devenir des parcelles non entretenues des anciens vergers, sur le plateau et proche ou en bordure du village, est posée. Il en résulte un aspect de délaissement et de territoire en attente contrastant avec la qualité des secteurs patrimoniaux de la vallée.

#### ✓ **Améliorer les circulations entre les parties de Grez?**

Le Bois de la Commanderie est riche en chemins forestiers. Un réseau de circulations douces irrigant le territoire communal peut être à envisager, dans la continuité des actions actuelles (liaison douce cycle sous forme de voie verte Grez-Moncourt).

Il semble cependant que la capacité d'entretien des chemins par la commune soit utilisée au maximum.

#### ✓ **Les abords de la D607 ne sont pas à la hauteur de Grez-sur-Loing.**

Comment montrer lorsqu'on passe par la D607 qu'on traverse un village historique ?

Comment attirer l'œil sur Grez et mieux regarder les abords de cette voie à grande circulation?

Le PLU peut être une occasion de réfléchir à l'image que Grez-sur-Loing souhaite donner aux voyageurs de cette route.

Le beau village de Grez-sur-Loing, son histoire et son patrimoine ne sont valorisés ni dans la signalétique ni dans le paysage routiers.

#### ✓ **La zone hors POS**

La redéfinition d'une partie du territoire communal située en ZONE HORS POS fait partie de l'un des objectifs importants de la délibération du Conseil Municipal prescrivant l'élaboration du PLU. Bande de terre en longueur logée entre la D607 et la voie de chemin de fer, la zone hors POS se situe dans le périmètre du site

naturel classé « Bois de la Commanderie, de la Justice et abords ». Il se trouve aussi à proximité de la coupure paysagère d'urbanisation inscrite au SCOT.

## 2. La problématique démographique

Avec une croissance annuelle moyenne proche de 1%, mesurée mais réelle, le développement démographique de Grez-sur-Loing semble satisfaisant. Les élus veulent rester dans cette logique de développement raisonnable, tout en veillant au risque de vieillissement de la population. Ce sont aussi les très jeunes, assez présents dans le village, qu'il faut retenir. Les étudiants sont aussi en diminution.

Avec un taux de chômage deux fois inférieur à la moyenne nationale, Grez marque des signes de stabilité de l'emploi. Excepté le secteur agricole, on travaille dans tous les secteurs.

## 3. Le logement

Le parc, que ce soit la part neuve comme le bourg ancien, est de bonne qualité. Le village est aussi un village de villégiature. Il manque cependant des logements plus petits correspondant à la demande des jeunes, des jeunes ménages. Une diversification des logements (habitat intermédiaire, 2 et 3 pièces, locatif) peut être envisagée sur les secteurs à urbaniser pour enrichir le panel de l'offre résidentielle et mieux répondre aux besoins des habitants.

## 4. Transport et déplacements

A Grez-sur-Loing, bourg touristique à taille humaine, les déplacements piétonniers doivent être privilégiés. On veillera à l'accroche des cheminements (doux ou mixtes) des zones à urbaniser (AU) avec les chemins et voies existants.

Un vrai problème de stationnement reste récurrent, qui est accentué dans la trame extrêmement serrée du vieux bourg.

On ne négligera pas les possibilités de rabattement sur les gares (Bourron-Grez et Saint-Pierre-Nemours), et le covoiturage, par exemple lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AUéco.

## 5. Le secteur économique

Avec ses 77 entreprises, le tissu économique communal est bien développé avec une répartition équilibrée entre les différents secteurs. Pour un village de 1400 habitants, le ratio entre nombre d'emplois et nombre d'habitants est bon (241 pour 1399, soit 5,8%).

Même si la plupart des entreprises sont des entrepreneurs individuels sans salarié, il existe à Grez-sur-Loing un crédo commercial et artisanal avec quelques commerces dans le vieux bourg et en bordure de la Départementale. Les Mazures accueillent aussi de la petite industrie.

On doit veiller à ce que le nombre de personnes qui travaillent dans la commune reste à un bon niveau. Il a tendance à baisser. Les élus comptent continuer d'offrir de l'emploi dans leur commune, et ne pas restreindre la politique urbaine communale à l'offre résidentielle. Il est envisagé de reconduire la zone NAX du POS au PLU (2 AUéco).

## 6. Le tourisme

C'est évidemment un domaine très important pour le village.

Il faut rechercher des synergies intercommunales, travailler à développer des filières touristiques, offrir des parcours de découverte à l'échelle de la vallée du Loing, et faire découvrir Grez, son histoire et ses paysages, à partir de thèmes offrant un cadre global (l'eau, la cité médiévale, la peinture). A ce titre la municipalité

participe aux travaux de la Communauté de Communes du Pays de Nemours (création d'un schéma touristique intercommunal et d'un agenda culturel avec promotion de produits touristiques).

Outre la valorisation des patrimoines exceptionnels, le renforcement des filières touristiques doit s'accompagner d'une montée en gamme de l'offre, et notamment de l'hébergement, pour accroître les retombés en terme d'image et d'emplois durables qualifiés.

A Grez, l'hébergement doit être plus diversifié (gîtes, chambres d'hôte).

Le site structurant de la vallée du Loing est porteur du développement d'activités diffuses en lien avec les espaces naturels (tacot du lac, camping, activités nautiques, sports, promenade, détente). Il importe aussi de soutenir les activités économiques liées au tourisme et aux activités de loisir et de détente qu'offre le milieu naturel communal et ses sites d'exception, sans porter atteinte bien entendu à la valeur de ce patrimoine.

### III. RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA COMMUNE

- ✓ **Valoriser le paysage urbain tout en préservant l'identité rurale de la commune**
- ✓ **Favoriser l'émergence de nouvelles formes urbaines dans le respect de la qualité des sites bâtis et naturels**
- ✓ **Développer la mixité sociale et fonctionnelle (habitants/commerces/équipements/activités économiques...)**
- ✓ **Privilégier l'urbanisation des secteurs équipés avant d'envisager des extensions qui nécessiteraient des besoins nouveaux en équipements publics et services**
- ✓ **Mettre en adéquation population à accueillir et besoin en équipements futurs : savoir phaser dans le temps l'arrivée des nouvelles populations.**
- ✓ **Réfléchir à la mise en œuvre de dispositifs permettant de réduire les nuisances environnementales (bruits des infrastructures terrestres notamment).**
- ✓ **Mettre en valeur les lieux, paysages ou bâtiments qui concourent à maintenir le caractère de Grez sur Loing.**
- ✓ **Mieux partager l'espace public en créant les conditions de déplacements, circulations et stationnement répondant aux besoins en sécurité de tous les usagers, y compris bien entendu les personnes à mobilité réduite (PMR)**
- ✓ **Protéger l'environnement dans la conception de nouveaux projets d'urbanisation.**
- ✓ **Assurer la pérennité et la promotion de l'activité commerciale, artisanale et industrielle ainsi que des emplois subséquents en secteur sinistré du Sud Seine-et-Marne**

## **PARTIE 3 – JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD ET LES OAP**

## Chapitre 1 - JUSTIFICATION DES PRINCIPES DU PADD

## I. RAPPEL DES OBJECTIFS DES PLANS LOCAUX D'URBANISME

A son échelle, et en rapport aux capacités communales, le PLU de Grez-sur-Loing doit respecter les objectifs de fond fixés par les articles L101-1 et L101-2 du Code de l'Urbanisme.

Nous rappelons ces objectifs.

Article L101-1 :

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.  
Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.  
En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article **L. 101-2**, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

Article L101-2 :

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

## II. REPONDRE AUX ENJEUX :

Le **projet d'aménagement et de développement durable de Grez-sur-Loing (PADD)** répond aux enjeux suivant :

### Un enjeu démographique

- Développement raisonné et maîtrisé de la population communale
- Diversification de l'offre de logements

### Un enjeu économique

- Participer à la consolidation et la pérennisation des activités existantes
- Continuer l'accueil des activités économiques en privilégiant le segment commercial
- Développer l'activité touristique
- Préservation de l'activité agricole

### Un enjeu paysager et urbain

- Préserver le cadre de vie des habitants dans **un environnement naturel très fort**, dans **un paysage urbain à forte valeur patrimoniale**, dans **un paysage agricole encore présent**
- Améliorer la lisibilité du territoire communal, notamment par une valorisation du paysage de la RD607, et la préservation de chemins et cheminements structurants

### Une démarche qualitative établie sur des marqueurs urbains et paysagers existants

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Grez-sur-Loing** s'inscrit dans une démarche urbanistique qualitative. Les grandes orientations du PADD s'appuient, en les renforçant, sur les valeurs territoriales, paysagères et urbaines que représentent :

- La bonne situation géographique de la commune au regard de sa connexion sur les réseaux de transport : la D607, l'autoroute A6 depuis sa sortie Fontainebleau, les gares de Bourron Marlotte-Grez et de Nemours Saint-Pierre bien desservies par les lignes de bus
- Son inscription paysagère dans un environnement naturel très fort, entre le Massif de Fontainebleau (la forêt domaniale de la Commanderie) et la vallée du Loing (rivière et étangs)
- Un patrimoine urbain riche qui convie plusieurs moments de l'Histoire avec le vieux bourg, le pont, la Tour de Ganne, l'Eglise Notre-Dame et Saint-Laurent, mais aussi le Château de Hulay, les moulins, les lavoirs, l'hôtel Chevignon...

Ces « marqueurs » territoriaux, paysagers et urbains correspondent à une qualité du cadre de vie des habitants.

Pour développer la commune, le PADD se place sur ce plan qualitatif.

Sur le plan démographique, il s'agit de diversifier l'offre de logements pour accueillir des populations plus jeunes et faire valoir la mixité générationnelle (jeunes, jeunes ménages et personnes âgées).

Du point de vue économique, il faut développer, consolider et pérenniser le tissu économique, notamment autour du tourisme, pour offrir à la commune et ses habitants des ressources et de l'emploi.

### Le choix d'une croissance démographique maîtrisée

Dans ce cadre, le choix des élus s'est porté sur une croissance démographique communale d'une valeur moyenne de 1,25% par an sur les dix ans à venir. Il s'agit de soutenir la croissance actuelle mesurée mais réelle.

### Le soutien au développement économique

Il s'agit de maintenir et de pérenniser les activités existantes (en zone Uéco), de préparer l'avenir en maintenant au PLU la zone à vocation économique et commerciale du POS (NAX), en tant que zone économique à urbaniser ; elle se nommera 2 AUéco.

Enfin le développement d'activités touristiques spécifiques en cœur de la vallée fait aussi partie des objectifs économiques

### Un PADD avec des objectifs environnementaux

Les objectifs environnementaux se déclinent sur 3 vecteurs :

- ✓ le tourisme et la préservation des paysages naturels et urbains
- ✓ l'amélioration de la lecture du territoire et de ses paysages, et notamment l'amélioration de l'entrée de ville nord, et la prise en compte du paysage de la RD607
- ✓ la réhabilitation et la valorisation des chemins

## III. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS

### 1 Une croissance de 1,25 % par an

Lors de l'élaboration de son projet ont été formulés plusieurs scénarii de développement démographique.

Pour prévoir le nombre de logements répondant à un scénario donné nous devons d'abord partir du calcul du « point mort » correspondant à une croissance nulle.

La croissance nulle correspond à la stabilité du nombre d'habitants sur plusieurs années, mais elle ne signifie pas l'absence de création de logements ; il faut en effet tenir compte du phénomène du desserrement, c'est-à-dire de la variation de la taille moyenne des ménages qui décroît depuis plusieurs décennies. On rappelle que la diminution de la taille moyenne des ménages est en corrélation étroite avec les phénomènes sociétaux de décohabitation (séparations, divorces).

#### Besoin en logements correspondant au point mort

On considère que ce besoin (PM) correspond à la somme du besoin en logements dû au renouvellement urbain (RU) et de celui dû au desserrement (DE), cette somme pouvant être augmentée ou diminuée selon l'augmentation ou la diminution des résidences secondaires, des logements vacants, des logements occasionnels (RS). Ces augmentations ou ces diminutions pouvant représenter des créations ou au contraire des pertes de logements.

$PM = \{(RU + DE) - ou + (RS)\}$
----------------------------------

Les données :

Nombre d'habitants en 2012 = 1420 (donnée Insee)

Nombre de logements en 2012 = 688 (donnée Insee)

Nombre de résidences principales en 2012 = 579 (donnée Insee)

Entre 2007 et 2012, il y a eu une progression démographique avec un taux de variation annuelle moyen (TVAM) de +0,1%. Cependant, l'Insee prévoit **1448 habitants en 2016**, ce qui correspond à une progression démographique de 0,049% de 2009 à 2016.

On constate donc qu'il existe un ralentissement avec une progression annuelle moitié moins forte sur cette période.

Pour le « logement », il faut considérer les logements créés depuis 2012. Nous avons donc réévalué les chiffres 2012 du logement en tenant compte des permis de construire ayant occasionné des créations de logements (données Mairie). Ce qui donne :

579 résidences principales en 2012 + 34 logements PC = **613 logements (résidences principales)**

La taille moyenne des ménages (nombre d'habitants divisé par le nombre de résidences principales) pour 2016 est ainsi estimée à : **2,36** (1448 habitants / 613 résidences principales).

Besoin en logements dû au renouvellement urbain (RU) :

On a estimé que 0,5% du parc communal est susceptible de disparaître sur les 10 ans qui viennent. Nous sommes ici en dessous du taux national de dégradation du parc (1,5%), car les logements sont peu dégradés à Grez, peu de logement sont donc susceptibles d'être détruits (logements abandonnés, insalubres, etc).

Soit :  $RU = 0,5\% \times 580 = 2,9$  arrondi à **RU = 3 logements**

Besoin en logements dû au desserrement (DE) :

A Grez-sur-Loing, on peut donc estimer que la taille moyenne des ménages (TMM) en 2016, de 3,36 personnes par logement, peut diminuer sensiblement de 0,05 point pour s'établir à 2,31 habitants/logement (arrondi à 2,3) sur les dix qui viennent.

A population égale, il faudra donc sur 10 ans :

1448 habitants / 2,3 = 630 logements,

soit 630 logements en 2026 – 613 logements (nombre de logements en 2016),

à savoir 16 logements supplémentaires

**DE = 16 logements**

Augmentation/diminution des résidences secondaires, logements vacants, logements occasionnels :

Les résidences secondaires sont en nombre important à Grez, 65 logements en 2013. Cependant ce chiffre restant à peu près stable depuis plusieurs décennies (lente diminution), il n'est pas envisageable d'y voir un réservoir de résidences principales pour l'avenir.

Les logements vacants, (40 logements en 2013), peuvent aussi correspondre à des maisons ou logements mis en vente. Augmentant sensiblement jusqu'ici, ils ne peuvent être considérés comme un réservoir de logements.

Résumons :

**PM = {(RU + DE)} – ou + RS = (3 + 16) – 0 = 19 logements**

**PM = 19 logements**

Une croissance démographique théorique nulle demanderait donc à Grez la création de 19 logements supplémentaires pour les dix à venir.

**Proposition de scénarii de développement :**

Les scénarii de développement ci-dessous prennent en compte le calcul du besoin en logements au point mort (+19 logements).

Simulations	Nombre d'habitants en 2025/26	Nombre de logements à prévoir dans 10 ans
0,5%	1522	32 + 19 (point mort) = 51
0,75%	1560	49 + 19 (point mort) = 68
1%	1599	66 + 19 (point mort) = 85
1,25%	1640	83 + 19 (point mort) = 103

**Choix du scénario 1,25%**

Afin d'assurer une croissance raisonnée et maîtrisée de la commune, et pour rétablir à la hausse une tendance baissière de l'évolution démographique récente, le PADD table sur une augmentation moyenne de 1,25 % par an de la population communale pour les dix ans qui viennent, soit environ 192 habitants supplémentaires en 2026.

Ce chiffre de 192 habitants, répartis sur une taille moyenne des ménages de 2,3 personnes par logement, impose la création de 83 logements supplémentaire auxquels il faut ajouter 19 logements correspondant au besoin du point mort, soit 103 logements.

**Cette hypothèse implique la création de 103 logements dans les 10 prochaines années.**

**2 Potentiel en logements des « dents creuses »**

On doit cependant pondérer ce chiffre de 103 logements. En effet, il existe sur la commune des terrains inscrits dans le périmètre actuellement urbanisé (PAU), qu'on nomme communément les « dents creuses ».

A Grez-sur-Loing, les « dents creuses » correspondent à un potentiel de 49 logements. Se reporter au tableau de justification du potentiel des dents creuses et au plan des dents creuses en annexe 2 du présent rapport de présentation.

**3 Nécessité d'une zone à urbaniser**

Pour une simulation à 1,25% par an, les besoins globaux étant de 103 logements, il s'avère nécessaire de construire 54 logements en secteur d'extension AU (103 – 49).

Nous porterons ce chiffre à 58 logements pour tenir compte de la superficie de la zone AU retenue et de la densité SCOT qu'il faut respecter (voir chapitre 2, titre II, paragraphe 7, page 158).

**Nombre de logements en zone AU = 58**

#### 4 Un nouveau urbain comprenant 1 zone de développement résidentiel et 1 zone pour le développement économique

Il est prévu la création d'une aire d'extension résidentielle dans le village. Cette nouvelle aire de développement ou zone AU est conçue pour rassembler le village et ne pas compromettre les objectifs environnementaux du PADD. Elle s'insère dans les surfaces de pâtures situées en arrière du vieux-bourg, autant dire au cœur du village.

Sur le plan économique, la trame bâtie actuelle doit permettre d'accueillir les petites entreprises artisanales ou de services susceptibles de s'y insérer.

Cependant, afin de conforter son rôle de pôle structurant qui est dévolu à la commune par le SCOT, le PADD de Grez-sur-Loing confirme la vocation économique de la zone NAX du POS. La zone NAX du POS s'intitule désormais zone 2 AUéco au PLU.

Le dessin de la zone prend en compte une meilleure insertion paysagère et les prescriptions du SCOT. Afin de répondre à la volonté exprimée au SCOT de limiter les extensions à vocation économique en linéaire le long des voies à grande circulation, la zone n'a plus de périmètre en contact direct avec la D607.

La future zone économique 2AUéco répond aux objectifs spécifiques de développement d'activités artisanales, ou mixtes (activités artisanales et petits commerces limités en surfaces de vente) définis au SCOT.

Il s'agit de développer un petit secteur économique spécifique à l'image touristique du territoire.

Y seront favorisés les activités artisanales et les commerces de taille modérée tournés vers le tourisme, la pêche, le camping, les loisirs, la nature.

L'aménagement de la zone a été évalué au regard de celui plus général d'une entrée de ville qui coïncide avec celle de la Communauté de communes.

Les atouts de la zone 2AUéco sont nombreux :

- Facilités d'accès avec la proximité de la route ; préserve le bourg des nuisances inhérentes aux types d'occupation (livraison, poids lourds, afflux routier).
- Emplacement qui minimise les impacts sur les plans écologiques et agronomiques. C'est le secteur du territoire communal qui offre le plus de recul vis à vis des zones naturelles sensibles (Trame Verte et Bleue), il est hors sites naturels protégés, hors zones Natura 2000, hors zone humide ou inondable ; la « face » urbaine de la zone est tournée uniquement sur la RD40
- Proximité du centre-bourg et accroche urbaine au bourg, via la zone AU, par un cheminement doux prévu en emplacement réservé.

#### 5 Cheminements pour construire le village et mieux relier les différents secteurs

La qualité de l'environnement communal est aujourd'hui fortement appréciée par la pratique de la promenade, de la randonnée et donc des cheminements. Les cheminements doux font partie de la valeur touristique des sites urbains et paysagers de Grez-sur-Loing.

Le PADD met en avant :

- des cheminements à l'échelle du territoire communal.
- des cheminements à l'échelle du village

**Il s'agit par ces cheminements de relier entre elles les grandes parties distinctes du paysage environnant, de relier ces parties au village, mais aussi de relier les différents secteurs urbains entre eux.**

Dans cette optique, les cheminements communaux actuels, la physionomie tripartite du village (vieux bourg, hameau de l'Auberge, hameau de Hulay) et l'équilibre spatial apporté par le bon positionnement des équipements publics (écoles et salle polyvalente, mairie, bibliothèque, tennis, terrains de sport) ont été pris en compte pour que **le nouveau secteur d'extension AU soient parfaitement intégré** à l'urbanité existante.

A l'échelle du territoire communal, on rappelle que la préservation des chemins et des structures végétales qui les accompagnent répond aussi au besoin de préservation des petits écosystèmes (petites faunes), peu nombreux et donc fragiles sur la commune.

## 6 Trame urbaine et équipements

Le développement démographique tel qu'il est prévu au PADD n'engendrera pas, à priori, de besoins supplémentaires en équipements.

Cependant il est apparu judicieux de réserver un terrain adjacent à l'école pour une éventuelle extension ou l'installation de petits équipements publics municipaux ; touchant le périmètre de l'école, un secteur (AUE) dédié à cet effet est prévu.

## 7 Redéfinition de la ZONE HORS POS

Pour tenir compte de son emplacement au sein du site naturel classé du Bois de la Commanderie, de la Justice et de ses abords, et du fait qu'elle se trouve dans le prolongement au sud de la coupure paysagère d'urbanisation inscrite au SCOT (et au SDRIF), la zone hors POS est rebasculée en zone naturelle N au PLU.

### IV. LA « PHILOSOPHIE » DU PROJET

#### 1 Assurer une dynamique démographique

Du point de vue démographique, Grez-sur-Loing est un peu à part : la commune n'est pas encore touchée par l'apathie démographique qui caractérise la CCPN. La courbe évolutive reste ascendante avec un TVAM de +0,5% sur la période 2009-2016.

Ainsi, les objectifs du POS de 2005 qui prévoyait 1500 habitants pour 2015 sont en voie d'être atteints (rappel : il y a 1448 habitants en 2016), Cependant, aujourd'hui la démographie marque le pas<sup>7</sup>.

On l'a vu, l'attractivité communale est issue de plusieurs facteurs : un cadre de vie de qualité qui s'appuie sur un patrimoine urbain et naturel fort, des facilités d'accès routiers qui favorisent le maintien d'activités artisanales et de petites industries, une assez bonne desserte routière et ferroviaire, une politique régulière de création de logements, des activités touristiques et de loisirs, quelques commerces de proximité.

Aujourd'hui, le développement de Grez-sur-Loing doit prendre en compte :

- la préservation des atouts patrimoniaux tant urbains que naturels et paysagers
- les risques et l'ensemble des nombreuses servitudes inhérentes à son environnement
- son rôle particulier de pôle urbain structurant au sein de la CCPN

Le principal enjeu de demain pour Grez sera de chercher à maintenir **une logique de développement qui préserve « sa » dynamique** tout en se positionnant sur de nouvelles exigences écologiques, énergétiques et préventives vis-à-vis du climat et des risques naturels.

Pour préserver son patrimoine urbain et naturel et sa dynamique démographique et économique, la commune entend s'appuyer sur **le levier de l'ensemble de ses atouts**.

Du point de vue démographique, il s'agit de lutter contre le risque de vieillissement de la population qui guette, de retenir les jeunes, de les faire venir. Il faut pour cela créer des logements.

<sup>7</sup> TVAM 1990-1999 = 1,6%, TVAM 1990-2009 = 0,8%, TVAM 2009-2016 = 0,5%

## 2 Des zones d'extension (AU et 2AUéco) justifiées

L'espace urbain existant est appréhendé au PLU pour être mutualisé au profit des besoins en logements, avec la validation d'un potentiel assuré d'une cinquantaine de logements (après rétention). Néanmoins, les limites des possibilités de la trame parcellaire urbaine nécessite la création d'une zone à urbaniser ; il est donc retenu d'activer l'une des zones à urbaniser du POS (la zone IINA le long du chemin des Harengs devient AU au PLU).

En effet, l'analyse de la densification, à l'appui des études complémentaires réalisées, démontre la nécessité de prévoir une extension à usage d'habitat pour l'accueil d'une nouvelle population localisée en continuité du bourg (zone AU : volume en hectares et densité moyenne de 24 logements/ha). Cela permet de répondre aux objectifs de logements tout en assurant l'intégrité urbaine et paysagère du village existant et de sa future extension.

Sur le plan économique, il s'agit de mettre en place un dispositif spécifique et local (la zone 2AUéco) qui doit être exemplaire dans sa réalisation, assurer l'entrée de ville tout en annonçant l'image du territoire plus vaste de la CCPN. C'est la condition pour conforter la continuité d'une certaine dynamique économique<sup>8</sup>, promouvoir la position de pôle structurant et assurer la pérennité des activités existantes.

## 3 Développer sans déstructurer

Positionnée au nord de Nemours, Grez doit assurer son rôle de pôle structurant. Afin de respecter son organisation urbaine et le contexte paysager de qualité, le mode opératoire de développement (PADD et OAP) est ici très important.

Dans les domaines de l'habitat comme de l'activité, l'objectif du projet communal est de développer sans déstructurer, de laisser croître de nouvelles capacités sans détruire celles qui existent. Il faut par exemple préserver le petit commerce qui, tourné sur l'échelle communale, reste fragile : c'est une économie qui fonctionne aussi avec l'afflux des estivants.

Pareillement, la zone des Mazures est confirmée dans l'accueil des activités artisanales et micro industrielles, ceci en conformité avec le SCOT qui privilégie la mise en valeur des parcs économiques existants. Cependant, Les Mazures et le commerce existant ne permettent pas à eux seuls de promouvoir le rôle de pôle structurant dévolu à la commune par le SCOT.

La zone NAX du POS est donc reconduite au PLU tout en tenant compte des adaptations indispensables pour répondre aux objectifs qualitatifs concernant les sites et les paysages<sup>9</sup> (zone N placée en front de route).

Pour l'habitat, l'intégration de la zone AU est assurée par son emplacement à proximité du centre, des commodités, des arrêts de bus, par son organisation interne qui prolonge la structure viaire et piétonnière des espaces urbanisés, et par son rôle de nouvelle limite urbaine en frange de la zone agricole Ap (chemin des Harengs).

Quant à la micro zone monofonctionnelle AUE, conçue pour une possible extension de l'école, elle ne remet pas en cause, de par sa position et sa taille modeste, le potentiel que présente à plus long terme la parcelle agricole Ap enclavée le long de la D607.

Les extensions urbaines sont donc respectueuses d'un existant urbain et environnemental sensible qu'il est important de préserver.

<sup>8</sup> On rappelle qu'entre 2008 et 2013 le nombre d'emplois sur la commune a augmenté.

<sup>9</sup> La force patrimoniale du bourg ne doit pas faire oublier la fragilité de ce type de territoires. Certaines franges urbaines banalisantes peuvent parfois frapper irréversiblement des espaces urbains de très grandes qualités.

#### 4 Entrée de ville, entrée de la Communauté de communes du Pays de Nemours

A Grez-sur-Loing, la RD 607 doit continuer de jouer un rôle d'accès économique et d'irrigation plus générale du territoire.

Sur la séquence de Grez-sur-loing, c'est un point d'accès aux villages voisins, Moncourt-Fromonville, Villers-sous-Grez, Recloses. Ici, dans le même temps, la route doit assurer une image forte de territoire rural et naturel. L'entrée de ville de Grez est ainsi perçue comme un moment paysager routier bien particulier : nous sommes en lisière du bois de la Commanderie et en rive du hameau historique de l'Auberge, Les Jardins de Provence présentent une structure tournée vers le jardin et la nature, assez bien intégrée à l'environnement. Le caractère patrimonial de la commune pousse à aller dans le sens d'une accroche économique de très grande qualité.

On rappelle que, pour les pôles structurants, le SCOT exige des spécificités organisationnelles des zones économiques, avec la prise en compte d'un urbanisme qui évite les effets banalisants de vitrines commerciales le long des infrastructures.

« La définition des périmètres – des parcs d'activités économiques – ne peut proposer une forme étirée le long des axes de circulation auxquels ils s'accrochent, mais doivent privilégier des développements en profondeur et minimiser le linéaire en contact avec les axes routiers structurants » (SCOT – DOO – page 74)

#### 5 La prise en compte du moyen terme : un projet comme un maillon vers le futur

##### Le choix d'une zone IINA du POS plutôt que l'autre

Le devenir de la RD607, le recul exigé pour les constructions vis à vis de l'infrastructure et les études imposées pour s'en départir ont incité à différer les aménagements en rapport ou trop proche de la route. Pour cette raison, la pièce agricole enclavée entre la RD607 et la rue des Fours, qui peut être considérée a priori comme une future poche logique pour une urbanisation future, n'a pas été retenue. Le choix de la zone à urbaniser AU dont a besoin la commune pour son développement s'est orienté sur les parcelles en arrière du bourg, le long du petit secteur agricole nord.

##### Le classement en Ap

En classant les deux secteurs agricoles enclavés dans les espaces urbains du bourg en zone Ap<sup>10</sup>, on les laisse pour le moment pour l'exploitation agricole, sans possibilité de construire de bâtiment. Il s'agit d'une part de ne pas aggraver les problèmes de circulation des engins agricole dans le bourg, et d'autre part de conserver pour plus tard une zone urbaine à construire.

##### 2AUéco à ouvrir après modification du PLU

2AUéco ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après prise en compte d'un projet abouti.

Le PADD est construit sur un développement qui ne mette pas en péril l'urbanisation à venir. Il pose la question du moyen et du plus long terme. Cette urbanisation plus lointaine se fera aussi avec la D607. Le PLU ne précise pas d'avantage les modalités d'aménagement et d'urbanisation de la route, mais prépare ou du moins n'hypothèque pas les possibilités urbanistiques liées au potentiel qu'elle représente. On peut considérer que le PLU est en soi un document de temporisation.

### V. RESPECT DANS LE PADD DES PRINCIPES D'EQUILIBRE DE L'ARTICLE L-101-1 ET L-101-2 DU CODE DE L'URBANISME

Le Projet d'Aménagement et de développement Durable de Grez-sur-Loing respecte les principes légaux du Code de l'Urbanisme définis dans l'article L-101-1.

<sup>10</sup> « p » signifie secteur protégé de toutes futures constructions

Les principes d'**équilibre spatial** (développement urbain maîtrisé, préservation des espaces agricoles, des espaces naturels, des paysages) et d'**équilibre fonctionnel** (mixité sociale, besoins des habitants, intérêt général des équipements, etc.) ont été respectés avec notamment les idées suivantes :

- En terme de renouvellement urbain, prise en compte des dents creuses dans le potentiel constructif dont a besoin Grez pour se développer (49 logements)
- Ponction raisonnable et motivée sur les espaces agricoles :  
On prévoit une consommation d'espaces agricoles limitée à 9,22 hectares, soit 2,44 ha pour AU + 0,65 ha pour AUe + 6,13 ha pour AUéco) ; AU est construite sur des pâtures et des fonds de jardins de terrains construits.
- Chercher à rassembler les différents secteurs urbains :  
Les zones à urbaniser, résidentielle AU, et économique 2 AUéco, sont accrochées à des itinéraires piétonniers qui font partie de la structure urbaine du bourg ; elles s'inscrivent en complément de secteurs construits pour les conforter.
- Produire une variété d'habitat sur le zone AU pour répondre aux besoins globaux de mixité sociale, en privilégiant une densité jusqu'alors inusitée pour les zones d'extension de Grez (24 logements/hectare), en favorisant le petit collectif et des logements de petite taille adaptés à l'offre
- Penser l'équilibre fonctionnel (la diversité des fonctions urbaines) en proposant une zone 2 AUéco pour ne pas cantonner le village dans une logique purement résidentielle (village-dortoir)

## **Chapitre 2 – ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DE L'ENSEMBLE DES ESPACES BÂTIS**

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

L'Etat a fait de la lutte contre l'étalement urbain l'une de ses priorités. C'est l'un des axes majeurs de la loi ALUR.

Pour y parvenir, plusieurs possibilités s'offrent au niveau de l'aménagement des espaces urbains :

- Améliorer en premier lieu la densité dans les tissus urbains existants pour limiter les extensions urbaines ; ce qui peut aussi passer par la réaffectation de bâtiments pour du logements (ex : ancien corps de ferme qui ne servent plus pour l'exploitation,
- Lorsque cette source inventoriée est insuffisante pour répondre au besoin en logements, s'efforcer de trouver des secteurs de friches urbaines ou de « ventre mou » à l'intérieur du Périmètre Actuellement Urbanisé (PAU). Ex : petites usines ou bâtiments artisanaux désaffectés, cœurs d'îlot suffisamment larges et peu exploités, secteur de fonds de jardins ne présentant pas de valeur paysagère ou environnementale,...
- Enfin, inscrire dans les zone à urbaniser (AU), lorsqu'elles s'avèrent indispensables, des densités plus importantes que celles qui prédominaient auparavant dans les extensions des POS ou anciens PLU et, en tout état de cause, respecter les densités inscrites au SCOT (lorsqu'il existe).

## II. DISPOSITION POUR FAVORISER LA DENSIFICATION DES ESPACES BATIS

### 1 Définition de la Partie Actuellement Urbanisée (PAU 2016) à partir du MOS 2012

Les différents espaces des communes et leurs destinations sont définis dans la carte du Mode d'Occupation des Sols établie par les services de l'IAURIF (Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Ile-de-France). Cette carte a été établie à l'instant « t » = 2012. Le MOS 2012 est donc le document de référence à partir duquel nous devons travailler.

Il peut exister des différences entre la superficie des espaces urbanisés telle qu'elle apparaît aujourd'hui dans la réalité urbaine du bourg et des hameaux et la superficie des espaces urbanisés définis au MOS 2012. Nous proposons de lever toute ambiguïté par l'établissement d'une carte qui définit précisément la PAU (Partie actuellement urbanisée).

Nous avons établi deux cartes à partir de celle du MOS 2012 pour établir la PAU :

- la Carte 1 qui tient compte de la réalité du terrain en reportant les périmètres des zones du MOS 2012 sur le plan cadastral avec une précision à la parcelle (le MOS 2012 n'a pas cette précision)
- la Carte 2 qui prend en compte les constructions réalisées depuis 2012 (actualisée à partir des PC déposés) et des parcelles en dents creuses parfaitement insérées à l'intérieur des espaces urbains ; par ailleurs quelques erreurs du MOS 2012 sont aussi rectifiées.

## Carte MOS 2012 en données brutes

	Chiffres MOS 2012	Sous-total 1	Sous-total 2
Habitat individuel	47,29 ha	51,05	53,35
Habitat collectif <sup>1</sup>	3,76 ha		
Equipements	2,30 ha		
Activités	13,47 ha		
Transport = domaine autoroutier <sup>2</sup>	44,23 ha		

<sup>1</sup> sont défini ici comme « habitat collectif » certains îlots denses du centre bourg qui ne sont pas nécessairement des immeubles collectifs

<sup>2</sup> n'est pas pris en compte dans les calculs de densité

## Carte 1 : MOS 2012 en tenant compte de la réalité du terrain (report de la carte du MOS sur le plan cadastral avec une précision à la parcelle)

	Chiffres selon carte PAU	Sous-total
Habitat individuel/collectif <sup>1</sup>	52,28 ha	53,97 ha
Equipements	2,23 ha	
Activités	11,5 ha	15,89 ha
Aqueduc	4,39 ha	
Transport = domaine autoroutier <sup>2</sup>	44,23 ha	

<sup>1</sup> pas de différenciation pour les calculs entre habitat collectif et habitat individuel (il n'y a pas véritablement d'espace d'habitat collectif à Grez)

<sup>2</sup> n'est pas pris en compte dans les calculs de densité

## Carte 2 : PAU 2016 chiffres déduits en tenant compte des constructions réalisées depuis 2012, des PC déposés récemment et des dents creuses, et en rectifiant les erreurs du MOS

	Chiffres selon carte PAU	Sous-total
Habitat individuel/collectif <sup>1</sup>	59,81 ha	<b>62,05 ha</b>
Equipements dans la PAU	2,24 ha	
Equipements hors PAU	0,21	Non pris en compte dans les calculs
Activités	11,5 ha	
Aqueduc	4,39 ha	
Transport = domaine autoroutier <sup>2</sup>	44,23 ha	

<sup>1</sup> pas de différenciation pour les calculs entre habitat collectif et habitat individuel (il n'y a pas véritablement d'espace d'habitat collectif à Grez)

<sup>2</sup> n'est pas pris en compte dans les calculs de densité

**C'est à partir de ce chiffre de 62,05 hectares qu'est défini la superficie des espaces urbanisés en 2016 (PAU 2016).**

## 2 Améliorer la densité d'habitat dans l'espace urbanisé existant.

Grez-sur-Loing offre la particularité d'hériter d'un vieux bourg dense en habitat.

Nous avons fait une simulation de sa densité à partir du cadastre. Nous avons estimé ensuite la densité du village hors le vieux bourg, ce qui a permis de comparer ces densités entre elles mais aussi de les confronter avec celles des lotissements identifiés, les Mazures, Les Noues, le lotissement de l'Épine ; en effet, nous montrons ainsi que des densités sensiblement élevées (24 logements/ha exigé au SCOT ou plus) sont tout à fait compatibles avec l'aménagement du village.

### De grandes disparités de densité : un atout

#### Le vieux bourg

Nous avons étudié la densité du vieux bourg en analysant les 13 îlots les plus denses (voir annexe 1 en fin du Rapport de présentation)<sup>11</sup>.

Nous atteignons une densité brute (comprenant le domaine public), assez remarquable pour un village, de 31 logements par hectare, ce qui signifie qu'un logement est construit sur un terrain qui fait en moyenne 320 m<sup>2</sup>.

Dans chaque îlot la densité en habitations est forte, et lorsqu'on inclut le domaine public dans les surfaces pour le calcul des densités, on est aussi très performant dans la mesure où les rues et voies sont très étroites.

#### Le village hors le vieux-bourg

Nous avons aussi évalué la densité du village hors le vieux bourg : 1470 m<sup>2</sup> de terrain par logement, soit 6,8 logements à l'hectare. Nous sommes sur des constructions construites depuis les années soixante sur d'anciens vergers et potagers. Ce sont généralement des terrains en lanière dont la partie arrière, importante et tout en longueur, n'est exploitée que pour le jardin.

La densité est 4,5 fois moins forte que dans le vieux bourg.

#### Les lotissements

A titre de comparaison, la densité du lotissement des Noues est de 16 logements à l'hectare (surface moyenne de 625 m<sup>2</sup> par logement), ici on est deux fois moins dense qu'en centre bourg.

Pareillement, le lotissement de l'Épine, construit plus récemment, offre une densité encore moins forte de 9,5 logements à l'hectare (1 logement pour 1050 m<sup>2</sup> de terrain, densité proche de celle du lotissement des Mazures avec 11 logements à l'hectare).

Il faut tenir compte de la répartition de ces densités sur l'ensemble de tissu urbain.

La densité importante du vieux bourg concerne tout de même un quart des logements de Grez-sur-Loing.

Avec son vieux bourg constituant une « petite ville » au sein du village, Grez-sur-Loing offre une diversité dans les densités d'habitat.

Il existe une implication des densités fortes du bourg sur l'offre en logements ; le tissu serré du centre-ville offre des logements plus petits, souvent sans jardin. Cela peut parfois correspondre à un habitat plus abordable : maisons et terrains plus petits donc mécaniquement moins chers, mais aussi parc locatif plus développé dans des maisons redivisées.

On a vu dans la partie 2, chapitre 3 (page 84 et suivantes) que Grez-sur-Loing présente un parc locatif privé relativement fourni (13% de locataires), et que les « petites » habitations de 1,2 et 3 pièces représentent tout de même près de 19% du parc.

On peut s'inspirer pour AU de cette logique de densité assez serrée porteuse de mixité sociale.

### Améliorer les densités des zones UA et UB

#### La zone UA :

Le règlement de la zone UA prend en compte la densité actuelle du vieux-bourg. Les articles UA 6 et UA 7 permettent de « remplir » les terrains, sans obligation cependant.

<sup>11</sup> Délibéré nous n'avons pas retenu les maisons de l'îlot compris entre la rue Wilson et la rivière. En effet ces parcelles en longueur ont leur majeure partie rendue inconstructible à cause des crues ; bien qu'elles appartiennent au centre-bourg, leur prise en compte aurait artificiellement réduit sa densité.

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

On rappelle par ailleurs qu'on a positionné en zone UA des parties de territoire urbain initialement placés en zone pavillonnaire au POS, c'est le cas du front urbain côté Hameau de l'Auberge qui donne sur la D607 et de quelques maisons rue de Hulay : ce qui va dans les sens de la densité, la marge de recul depuis la voie n'étant pas obligatoire.

#### La zone UB :

La zone UB est moins dense, elle doit aussi correspondre à un choix alternatif à la densité du vieux bourg, ce sont des espaces plus verts, plus aérés.

Néanmoins une réglementation de UB particulièrement propice à la construction va dans le sens de l'amélioration de la densité.

Les articles UB 7 et UB 9 offre un potentiel de densification important. Avec UB 7 (implantation par rapport aux limites séparatives), il y a la possibilité de construire en limite séparative comme en UA ; et l'article UB 9 avec une emprise au sol limité uniquement à 40% offre un potentiel de densification important sur des terrains relativement grands

Les restrictions au droit de construire sont très limitées : avec UB3, pour des raisons paysgères et d'usages, nous avons limité la construction en drapeau avec une restriction à 2 logements supplémentaires et une longueur maximale de voirie en appendice de 80 m de long ; ces restrictions correspondent à la prise en compte des terrains en lanière peu propice à la construction et particulièrement nombreux à Grez.

Enfin, UB 6 impose, aussi pour des raisons de continuités paysagères, un recul de 6m par rapport aux voies ; sur des grands terrains, cette limitation n'hypothèque pas les possibilités constructives.

En terme de densification raisonnée du village, l'étude des « dents creuses » apporte un bon aperçu du potentiel du tissu urbain existant (voir volet « dents creuses » au titre VI qui suit) .

### 3 Une zone AU relativement dense

Avec une densité de 24 logements par hectare pour la zone AU, on se rapproche de la densité du tissu du vieux-bourg. On rappelle que la zone AU jouxte la zone UA.

### 4 Le PADD et ses objectifs de modération de la consommation de l'espace

Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain sont inscrit au Projet d'Aménagement et de développement Durable de Grez :

- Préserver les espaces agricoles fonctionnels de toute extension urbaine
- Diriger les efforts de densité sur :
  - la zone AU avec une densité minimale de 24 logements par hectare inscrite à l'OAP
  - la zone UA avec un règlement qui prend en compte la densité actuelle du vieux-bourg
  - la zone UB dont le règlement offre un potentiel de densification
  - certaines parties du tissu urbain repositionnées en zone UA alors qu'elles étaient initialement identifiées en zone pavillonnaire au POS
- Modérer la consommation de l'espace en appliquant une limitation des surfaces à urbaniser à 9,2 hectares, se répartissant comme suit :
  - Total de la surface à urbaniser résidentielle (AU) et de la surface à urbaniser pour équipement communal (AUe) = 3,1 hectares ;
  - Surface à urbaniser économique (2 AUéco) = 6,1 hectares.

Ces surfaces seront prises sur de l'espace agricole peu fonctionnel et/ou enclavé, des milieux semi-naturels ou des espaces ouverts artificialisés (jardins).

## 5 Analyse des dents creuses

L'analyse des « dents creuses » permet d'évaluer les possibilités d'améliorer la densité du tissu existant<sup>12</sup>.

### Méthodologie :

Cette analyse a consisté en un repérage sur site et à partir de photos aériennes.

Les terrains susceptibles de contenir des logements ont été analysés un à un.

Ont été ainsi listées des parcelles ou parties de parcelles pouvant être construites. Ce ne sont pas uniquement des terrains d'un seul bloc, les parcelles peuvent aussi correspondre à une partie d'un terrain plus grand et divisible. Certains terrains peuvent accueillir du très petit collectif (n° 76 et n° 78 de la carte et du tableau).

Cette liste a été soumise aux élus, connaisseurs du terrain, pour validation.

Ce travail est traduit au PLU sous forme :

- d'un dossier de repérage sur photos aériennes où sont repérées toutes les parcelles susceptibles d'accueillir du logement,
- d'un tableau analytique qui reprend les parcelles identifiées et motive leur validation ou non en terme de dents creuses (avec le nombre de logements par parcelles),
- enfin d'un tableau récapitulatif indiquant le nombre de logements obtenus.

Raisons de non validation d'une parcelle :

- Impossibilité ou grande difficulté d'accès ;
- Certains terrains en lanière trop étroits ou trop longs, incompatibles avec de la construction en second front, notamment avec une desserte véhicule trop éloignée de la rue ou bien qui prend trop de surface sur le premier terrain ;
- Terrain faisant partie d'un « domaine » fortement paysager, assimilable à un parc (privé) et constitutif de la qualité du paysage urbain de Grez-sur-Loing ;
- Terrain proche de la lisière ou en limite urbaine (à l'extérieur du PAU)
- Terrain soumis à un risque (inondation, zone humide)

Sur la carte des dents creuses (Annexe 2 du Rapport de présentation) il existe un potentiel hors rétention de **105 logements**.

## 6 Le choix du taux de rétention :

Tous ces terrains ne seront pas construits. Il faut en effet établir un nombre réaliste de logements qui vont se créer.

C'est pourquoi on applique au potentiel de logements identifiés dans les dents creuses un taux de rétention. Pour donner un exemple, un taux de rétention de 75% revient à considérer que seuls 25 logements seront effectivement construits sur 100 identifiés en dents creuses (100 – 75).

Le raisonnement pour établir ce taux a été établi comme suit :

### Première façon de procéder :

On a l'habitude de prendre des taux de rétention variant entre 50% et 75%.

Ce taux varie en fonction de la connaissance qu'ont les élus de leurs administrés et du contexte foncier, de l'attractivité de la commune, de la pression foncière sur le secteur, etc...

### Seconde façon :

On peut aussi évaluer le nombre de logements qui va se construire dans l'espace urbanisé dans les 10 ans en faisant un raisonnement au fil de l'eau se référant aux logements créés depuis 10 ans (à partir des Permis de Construire ayant généré des logements).

<sup>12</sup> Se reporter à l'annexe 2 du présent Rapport de présentation.

A Grez-sur-Loing, le nombre de création de logement dans l'espace urbanisé sur la période 2006-2015 est de 69 logements.

Partir de ce dernier chiffre semble peu réaliste au regard du fait que beaucoup des grands terrains sont déjà partis, que la contrainte de stationnement prise en compte dans le règlement (2 places minimum par logement) peut freiner la construction, et qu'aujourd'hui l'attractivité de la commune semble marquer le pas (ce que montre les données INSEE sur la population).

Reprenons les chiffres :

Taux de rétention de 75% : il y aura $105 - (105 \times 75\%) =$	26 logements effectivement construits
Taux de rétention de 50% : il y aura $96 - (96 \times 50\%) =$	52 logements effectivement construits
Nombre de logements créés depuis 10 ans : il y a aura	69 logements effectivement construits

Nous pensons que la moyenne de ces 3 chiffres pourrait donner une bonne approximation de ce qui va effectivement se construire dans les 10 ans qui viennent, nous sommes donc partis du chiffre de :

**49 logements** qui seront effectivement construits sur la durée du PLU.

Cela correspond à un taux de rétention de 53%.

Ce chiffre reste une moyenne. Il peut paraître fort, mais il est réaliste. En effet, nous assistons depuis une dizaine d'années à une accélération de la construction dans les dents creuses des villages péri-urbains. Cette nouvelle densité intra-urbaine tient compte des « obligations » instaurées dans les nouveaux documents d'urbanisme, mais surtout de la cherté des terrains et des constructions, elle correspond à de nouvelles façons de construire pécuniairement abordables.

## 7 La justification de AU

Le besoin de logements en zone AU:

Sur le besoin total de créer 103 logements (page 146), en tenant compte des données ci-dessus, il faut prévoir de construire :

**103 – 49 = 54 logements en zone d'extension AU**

La zone AU fait 2,44 hectares. Si nous divisons cette surface par 54 logements nous arrivons à une densité de 22,13 un peu inférieure à la densité requise pour être conforme au SCOT.

En prenant une obligation de construire **58 logements**, la densité du SCOT de 24 logements à l'hectare est respectée. Et ce nombre est proche du besoin (et même un peu supérieur ce qui va dans le bon sens pour atteindre l'objectif résidentiel).

Nombre minimal de logements à construire en AU :

<b>58 logements</b>
---------------------

### III. LE TRAVAIL DU PLU EN COHERENCE AVEC LE SCOT

#### 1 Les objectifs de production de logements de Grez-sur-Loing et le SCOT

Grez-sur-Loing et Moncourt-Fromonville sont définis au SCOT comme pôle élargi de Nemours.

En effet, au sein de la répartition des communes par bassin de vie de proximité et niveau de pôle définie par l'armature territoriale du SCOT, Grez-sur-Loing fait partie, avec la commune voisine de Moncourt-Fromonville, des 2 pôles structurants chargés d'accompagner la maîtrise démographique et le dynamisme économique du pôle de Nemours.

On rappelle que le SCOT vise une maîtrise de son évolution démographique lui permettant d'atteindre 50 000 habitants à l'horizon 2030.

A terme, l'objectif est d'assurer la production de 3 400 nouveaux logements sur le territoire.

Dans ce cadre :

- Grez-sur-Loing et Moncourt-Fromonville peuvent prétendre à créer ensemble 240 logements nouveaux
- Ils doivent chacun entreprendre de réaliser au minimum 45% de part des logements neufs dans les tissus urbains existants
- La densité nette moyenne que leur octroie le SCOT est de 24 logements par hectares
- Enfin, l'enveloppe foncière maximale pour les extensions à vocation résidentielle est, pour les 2 communes, limitée à 7 hectares.

	Logts nouveaux à créer	Part des logt neufs à réaliser dans les tissus existants	Densité nettes moyennes pour les extensions résidentielles (logt/ha)	Enveloppe foncière maximale pour les extensions à vocation résidentielle (ha)
Pôles structurant de Nemours (dont Grez-sur-Loing)	240	45%	24	7

#### BESOIN DEMOGRAPHIQUE

besoin global de 58 logements en zone AU

zone AU	surface (en ha)	dont pâtures ou bois (en ha)	dont cultures (en ha)	nombre de logements	ratio surface terrain/logement (en m <sup>2</sup> /logt)	nombre de logements à l'hectare (en ha)
AU	2,44	2,44	0	58	421	23,8
AUe	0,65	0	0,65	0	-	-
<b>totaux :</b>	<b>3,09</b>	<b>2,44</b>	<b>0,65</b>	<b>58</b>	<b>421</b>	

23,8 logts/ha densité PLU

24 logts/ha densité SCOT

**La production de logements**

Les besoins sont globalisés à 107 logements (besoin calculé de 103 logements + 4 logements supplémentaires en AU pour atteindre le taux de densité de 24 logements par hectare), à créer pour respecter le taux de variation annuelle moyen de 1,25% retenu au PLU.

Ce qui représente 44% des 240 logements nouveaux à se répartir entre Grez-sur-Loing et Moncourt-Fromonville (page 6 du Document Orientation et d'Objectifs du SCOT Nemours-Gâtinais, Objectifs de production de logements)..

La programmation des 107 logements prévus au PLU de Grez-sur-Loing est compatible avec l'objectif global des 240 logements à construire sur l'ensemble des deux pôles, dans la mesure où le PLU approuvé de Moncourt-Fromonville s'est imposé la construction de 166 logements. L'addition des objectifs des deux communes nous amène sur un chiffre qui dépasse les 240 logements (166 + 107 = 273 > 240).

On notera que l'objectif SCOT est à l'horizon 2030, alors que les PLU sont prévus pour une durée de 10 ans, donc leurs objectifs seront à reconsidérer avant cette date. Ce qui laisse une marge supplémentaire de 3 à 4 ans pour les compléter.

D'autre part, avec un potentiel de 49 logements répertoriés dans les dents creuses après rétention sur un total de 107 à créer, la part des 45% de logements neufs à réaliser au minimum dans le tissu existant est atteinte.

**L'obligation de production de logements sociaux**

Toutes les communes sont concernées par l'accueil de logements sociaux. Pour les pôles structurants comme Grez-sur-Loing, l'offre de logements locatifs sociaux doit être portée, à travers l'OAP de la zone AU, à hauteur de 20% de l'offre de constructions nouvelle.

Le taux de 25% ne peut être appliqué car avec la zone AU nous ne sommes pas dans le cas de projets de renouvellement urbain au sein d'espaces urbains mixtes ou de centres-villes.

**Densités et enveloppe foncière requises**

Le PLU crée une zone AU de 2,44 hectares pour accueillir 58 logements. La densité nette de 24 logements par hectare est donc respectée (23,8).

Enfin les 3,09 hectares réclamés par les extensions AU de Grez-sur-Loing (AU et AUe) sont parfaitement compatibles avec l'enveloppe foncière globale de 7 hectares octroyés par le SCOT pour les 2 communes. Ce qui donnent une part de 44% pour Grez-sur-Loing.

**2 Les objectifs économiques de Grez-sur-Loing et le SCOT**

Le SCOT vise la création de 2 500 nouveaux emplois permettant d'assurer un développement équilibré et harmonieux du territoire.

La mise en œuvre de la stratégie de développement économique du SCOT s'appuie :

- en priorité, sur le déploiement du pôle de Nemours qui assure le positionnement et la lisibilité économique du territoire dans son environnement régional,
- et, à un second niveau, sur celui de pôles structurants, qui assurent la dynamisation du territoire en développant des coopérations spécifiques avec les territoires limitrophes. L'atteinte des objectifs économiques du SCOT nécessite le déploiement d'une offre foncière et immobilière adaptée aux besoins des entreprises.

Les vocations économiques dominantes attribuables au pôle élargi (Grez/Moncourt) sont l'artisanat et les activités mixtes compatibles avec les vocations résidentielles et touristiques (commerce, éventuellement la petite industrie, hébergement hôtelier).

	Objectifs emplois suppl 2030	Emplois dans enveloppes urbaines existantes	Emplois en extension	Enveloppe foncière maximale pour les extensions à vocation économiques (ha)
Nemours pôles structurants	1500	450	1050	49

Les 1050 emplois envisagés au SCOT en zone d'extension se répartissent sur les bases de :

- 65% (683 emplois) dans le tertiaire (18 emplois/ha)
- et 35% (368 emplois) dans les PME/PMI intégrant logistique, et stockage, artisanat (10 emplois/ha)

Le SCOT prévoit l'adaptation des capacités des sites économiques existants à l'échelle du pôle économique élargi.

Les extensions éventuelles des parcs d'activités doivent être associées à une optimisation des espaces aménagés existants voire à une requalification qui assurera l'attractivité et l'adaptabilité de l'ensemble du parc aux besoins des entreprises.

Dans cette optique, Grez-sur-Loing reconduit les zones économiques existantes de son territoire, qu'elles soient spécifiquement liées à une activités particulières (Uéco-a, Uéco-b) ou bien qu'elles représentent de petits pôles diversifiés à préserver (Uéco, Uéco-s). Néanmoins l'évolution de ces pôles est limitée par leur emplacement dans le territoire communal. Les zone Uéco-a et Uéco-b sont en secteur naturel, la zone Uéco (secteur des Mazures) est enclavée, la zone Uéco-s (jardinnerie) quasi remplie et limitée par des impératifs d'intégration paysagère.

C'est pourquoi, au vu de l'objectif de renforcement du pôle économique élargi de Nemours, la zone NAX est reconduite au PLU, transformée en zone 2 AUéco (ouverture ultérieure à l'urbanisation pour cause d'équipement des réseaux à réaliser).

#### BESOIN ECONOMIQUE

zone AU	surface (en ha)	dont pâtures ou bois (en ha)	dont cultures (en ha)
2 AUéco	6,13	3,60	2,53

#### Justifications en termes de chiffres

La zone 2 AUéco ne comprendra ni logistique et entrepôts (il s'agit de répondre à sa vocation SCOT artisanat/activité mixte, de tenir compte de ses capacités en surface, et du besoin touristique et stratégique de mettre en valeur l'entrée de ville de Grez).

La zone 2 AUéco n'a pas vocation au tertiaire (18 emplois/ha), mais sa vocation mixte excluant logistique et entrepôt (10 emplois/ha) peut tirer vers le haut le nombre d'emplois à l'hectare (12 emplois/ha).

Il semble que le chiffre de 12 emplois/ha est par conséquent le plus approprié pour tenir compte du potentiel en emplois de la zone 2 AUéco.

Avec 6,13 hectares, la zone peut théoriquement recevoir en pleine capacité 73 emplois.

C'est 7% des 1050 emplois envisagés au SCOT pour les zones d'extension du pôle de Nemours, et 20% de ses emplois dans les PME/PMI.

En surface, c'est 12,5% de l'enveloppe foncière maximale prévue pour les extensions économiques du pôle.

### 3 Conclusions

Conformément aux objectifs du SCOT, le PLU de Grez vise à contribuer :

- ✓ à l'effort de production résidentielle impliquant la satisfaction des besoins liés à l'accueil de nouvelles populations mais également ceux liés aux populations existantes - notamment la prise en compte des phénomènes de desserrement - ,
- ✓ au positionnement et au dynamisme économique du territoire, et à son irrigation en termes de services et d'équipements à destination des entreprises et des habitants,

tout en justifiant d'une utilisation rationnelle de l'espace permettant une diminution des prélèvements fonciers sur les espaces agricoles et naturels.

Le document de travail « Analyse de la compatibilité des PLU de Moncourt-Fromonville et de Grez-sur-Loing au regard de la programmation résidentielle et économique du SCOT Nemours-Gâtinais », en date du 4 janvier 2017, conclue :

« Les PLU de Moncourt-Fromonville et de Grez-sur-Loing tels qu'ils ont été arrêtés sont compatibles avec les orientations fixées par le SCOT Nemours-Gâtinais en ce qui concerne la maîtrise de la consommation d'espace, tant pour la programmation résidentielle que pour la programmation économique ».

Le document de travail est annexé au sous-dossier 6.2 du PLU.

## **Chapitre 3 – LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

## I. LES ZONES AU ET LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

L'une des spécificités des PLU par rapport aux anciens POS est de pouvoir créer des zones d'extension appelées zone AU (zone à urbaniser). Elles diffèrent des anciennes zone Na (les zones potentiellement urbanisables des POS) par le fait qu'elles sont obligatoirement organisées à partir d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ces OAP sont explicitées dans le PLU de Grez-sur-Loing par des schémas d'aménagement.

Remarque : les zones à urbaniser prévues au PLU mais non encore équipées ne sont ouvrables à l'urbanisation qu'après leur équipement (prolongation des réseaux jusqu'à la périphérie immédiate de la zone). Par conséquent, ces zones ne sont pourvues ni de règlement ni d'OAP. C'est le cas de la zone 2 AUéco.

### 1. Les principes urbains qui définissent les OAP de Grez-sur-Loing

- ✓ Accroche organisationnelle des zones AU avec les chemins et les voies existantes, la juxtaposition avec le vieux bourg
- ✓ Gestion des eaux pluviales
- ✓ L'approche de la densité
- ✓ La mixité urbaine fonctionnelle et sociale

#### Les chemins, la proximité avec le vieux bourg

La qualité de l'environnement communal est aujourd'hui fortement appréciée par la pratique des cheminements à travers le bourg et les espaces naturels qui l'environnent. Les espaces du vieux bourg s'apprécient à pied, son urbanisme serré fait de ruelles étroites répond à des pratiques et à des activités pédestres ancestrales.

Les zones AU et 2 AUéco de Grez-sur-Loing mettent en avant un réseau de cheminements doux ; véritables liants à l'échelle du village en son entier, ces chemins irriguent chaque zone et se raccrochent aux chemins et aux voiries existants. On notera que le choix de la zone AU jouxtant le vieux bourg lui donne un statut spatial valorisant et source d'intégration urbaine.

#### Espace vert, espace public et gestion des eaux de ruissellement

Les eaux de ruissellement des zones AU seront gérées collectivement (mais pas uniquement) en prévoyant leur retenue, en multipliant les points et les surface d'infiltration, tous ces dispositifs seront aussi synonymes d'autant d'aménagements paysagers et urbains de qualité.

#### L'effort de densification

Il existe une tendance générale à la densification urbaine en milieu rural depuis quelques années. Elle se manifeste par la diminution de la taille des terrains ou par l'apparition de petits collectifs en zone rurale. Cette diminution est d'abord une réponse à la cherté des terrains, c'est une adaptation au revenu des ménages ; mais les besoins et les « rêves » des habitants ont aussi changé : les familles veulent des terrains plus petits, moins chronophages dans leur entretien, leurs permettant une vie quasi-urbaine incluant sorties, détente, nouvelles pratiques (technologiques, numériques), nouveaux loisirs.

Ce phénomène est observable à Grez-sur-Loing. Alors que les terrains construits en lot libre dans les années 70/80 de la rue Wilson et de la rue des Fours font généralement plus de 1000 m<sup>2</sup>, les terrains du lotissement de l'Epine et ceux construits récemment dans le hameau de l'Auberge ne dépassent pas les 700 m<sup>2</sup>.

On rappelle par ailleurs que, pour répondre à la nécessité de loger tout le monde quelque soit les revenus, la loi exige de la part des communes un effort de densification. Cet effort est exigé au niveau du SDRIF (Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France). Mais depuis l'approbation du SCOT en juin 2015, c'est ce dernier qui s'impose comme document supra-communal de référence, et qui dicte la densité de logements à l'hectare à prévoir dans les zones AU. Pour Grez-sur-Loing cette densité est de 24 logements/hectare.

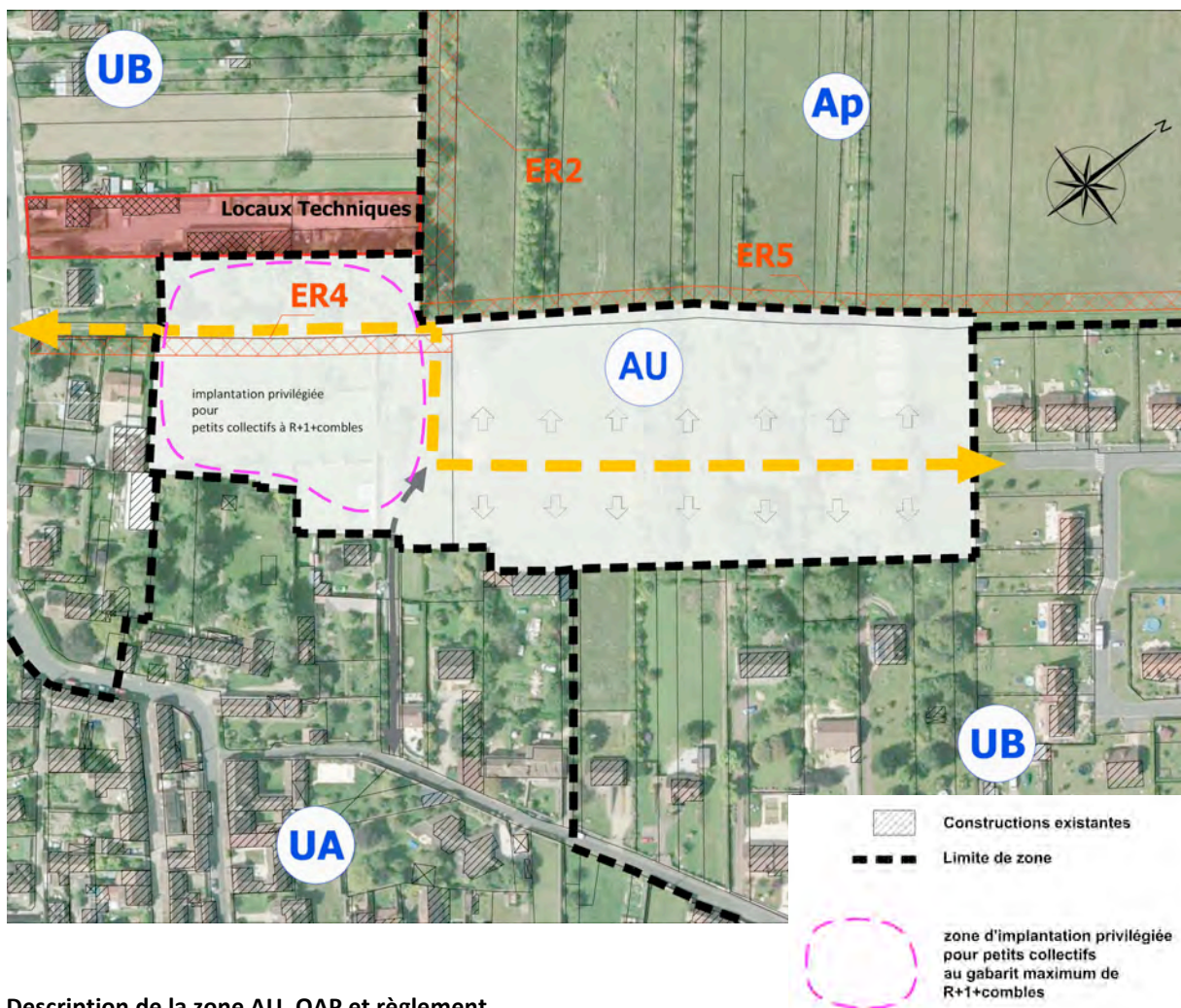
La recherche d'une certaine densité fait donc partie des principes de l'OAP de la zone AU.

### La mixité fonctionnelle et sociale

Mixer les fonctions dans le respect des usages et des pratiques, c'est offrir à l'habitant une diversité d'activités et de services dans l'espace de son quartier. Comme pour les zones urbaines existantes, la zone AU pourra aussi accueillir des commerces, des activités ou des services de proximité dans la mesure de leur compatibilité avec le tissu résidentiel.

D'autre part, dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la zone la mixité sociale peut être obtenue par la diversité dans l'offre de différents types de logement. La densité requise dans la zone AU engendra nécessairement la création de petits logements qui manquent à Grez. La création de très petits collectifs prévue à l'OAP va aussi dans le sens d'une offre pour l'installation des jeunes et des jeunes ménages.

## 2. OAP de la zone AU



### Description de la zone AU, OAP et règlement

C'est un secteur formé de fonds de jardins, de vergers et de pâtures peu exploités. La zone AU est un lieu stratégique déjà identifié comme tel au POS (zone NAII).

Elle est « naturellement » limitée au nord-ouest par le chemin des Harengs qui lui même longe un secteur agricole.

La zone vient en complément du lotissement de l'Epine comme l'une des pièces du puzzle urbain, calée entre les fonds des terrains construits de la rue du Vieux Pont et de la rue Pasteur et les terrains agricoles.

- Constructions existantes
- Limite de zone
- zone d'implantation privilégiée pour petits collectifs au gabarit maximum de R+1+combles
- distribution voie mixte (véhicules et déplacement doux)
- Cheminement piétonnier à créer (principe d'emplacement)
- Cheminement piétonnier existant
- Equipement existant
- Emplacement réservé

Les principes de l'OAP concernant l'aménagement :

- ✓ Se servir des cheminements existants pour structurer la zone et l'accrocher au quartier :
  - Concernant la desserte des véhicules la zone n'est desservie que par une seule voirie afin de limiter les conflits de carrefour avec, d'un côté, un accès dans le prolongement de la voirie qui dessert le lotissement de l'Epine, et de l'autre, un accès piqué sur la rue du Vieux Pont.
  - Outre ces accès qui sont mixtes (voirie, trottoirs), la desserte piétonne est complétée par le chemin dit « de Recloses à Grez » depuis la rue Pasteur.
  
- ✓ Accrocher la zone à un secteur d'équipements communaux et aux transports en commun
  - La zone via l'accès donnant rue du Vieux Pont est proche du complexe Ecole-Salle polyvalente, de la cantine et des écoles. c'est une garantie de plus pour la prise du « greffon urbain ».
  - La zone est à moins de 300 m de l'arrêt de bus rue des Fours (arrêt école), et environ 400 m de l'arrêt sur la D607 et de l'arrêt rue Wilson (voir plan de circulation page 125).

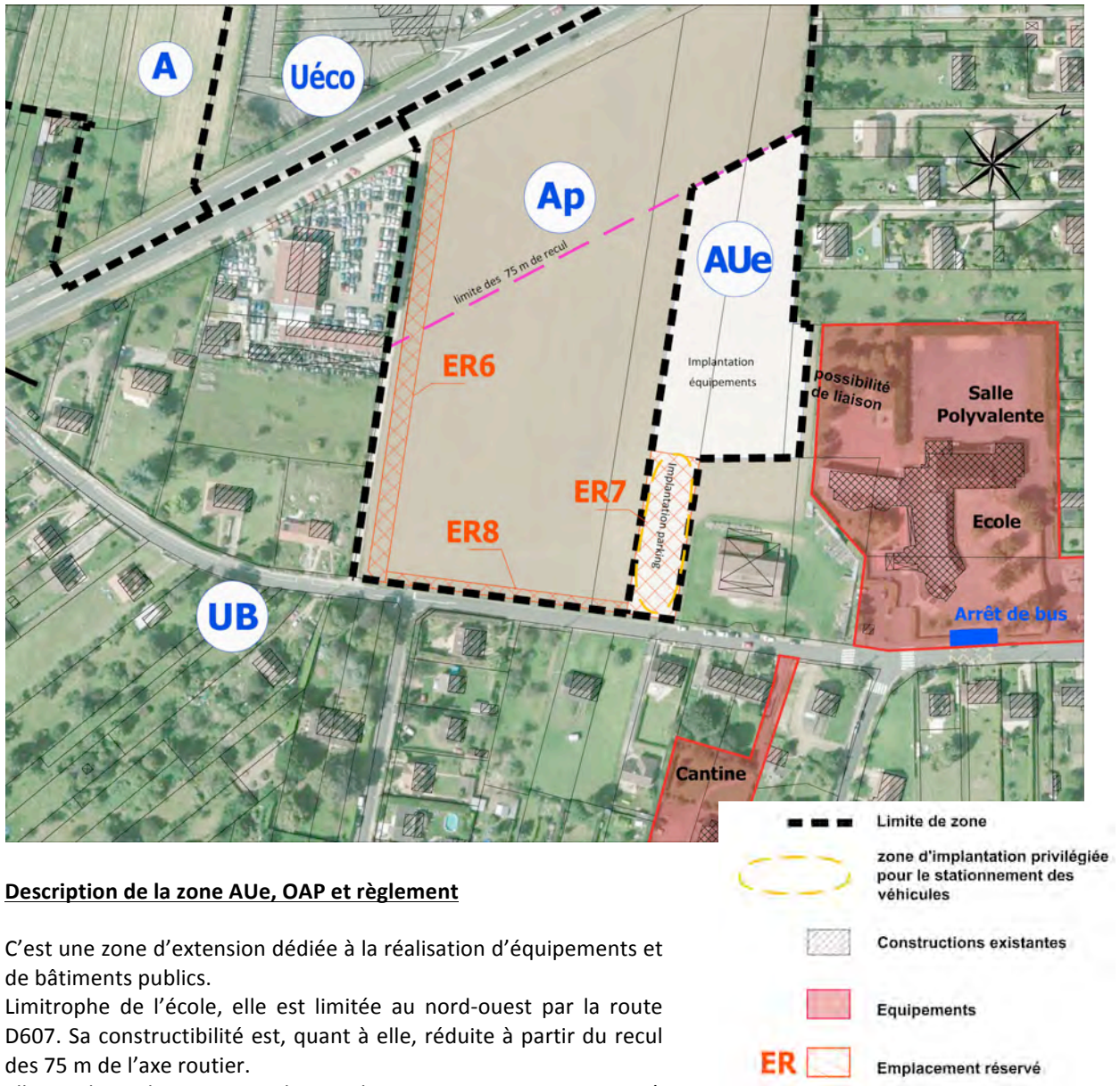
Les principes de l'OAP concernant la programmation :

- Construction obligatoire de 58 à 60 logements
  
- En plus des stationnements VL rapportés au nombre de logements et demandés au règlement de zone (2 places VL par logement), l'OAP prescrit des places de stationnement VL sur les voiries (1 place VL par logement).
  
- Comme dans les autres zones urbaines commerces, activités et services de proximité peuvent s'installer s'ils bénéficient à la vie de quartier et s'ils s'inscrivent dans la morphologie urbaine formulée au règlement de la zone.
  
- Taille des logements :  
Afin de répondre aux différents parcours résidentiels, de répondre au besoin des jeunes qui envisagent de s'installer ou de rester à Grez, et de répondre au besoin des plus anciens qui désirent demeurer dans leur village (dans l'impossibilité d'entretenir leur maison devenue trop grande), l'OAP prévoit l'obligation de construire dans la zone entre 5 et 10% de studios, un minimum de 10% de T2 et un minimum de 10% de T3
  
- Production de logements locatifs sociaux à hauteur de 20%

Les principes de l'OAP concernant les eaux pluviales :

- Il est indiqué à l'OAP que les eaux pluviales seront prises en charge afin de ne pas altérer le fonctionnement hydrographique du territoire et de ne pas aggraver les risques de ruissellement. Pour tout projet, il est demandé de gérer les eaux pluviales et leur infiltration à la parcelle. Les eaux de ruissellements provenant des parkings d'une capacité dépassant les 20 places devront subir un prétraitement. Les impluviums sont limités à une surface de 1000m<sup>2</sup> chacun. Pour l'habitat collectif, les eaux de ruissellement seront gérées en prévoyant leur retenue et en multipliant les points et les surfaces d'infiltration ; tous ces dispositifs seront synonymes d'autant d'aménagements paysagers et urbains de qualité.

### 3. OAP de la zone AUe



#### Description de la zone AUe, OAP et règlement

C'est une zone d'extension dédiée à la réalisation d'équipements et de bâtiments publics.

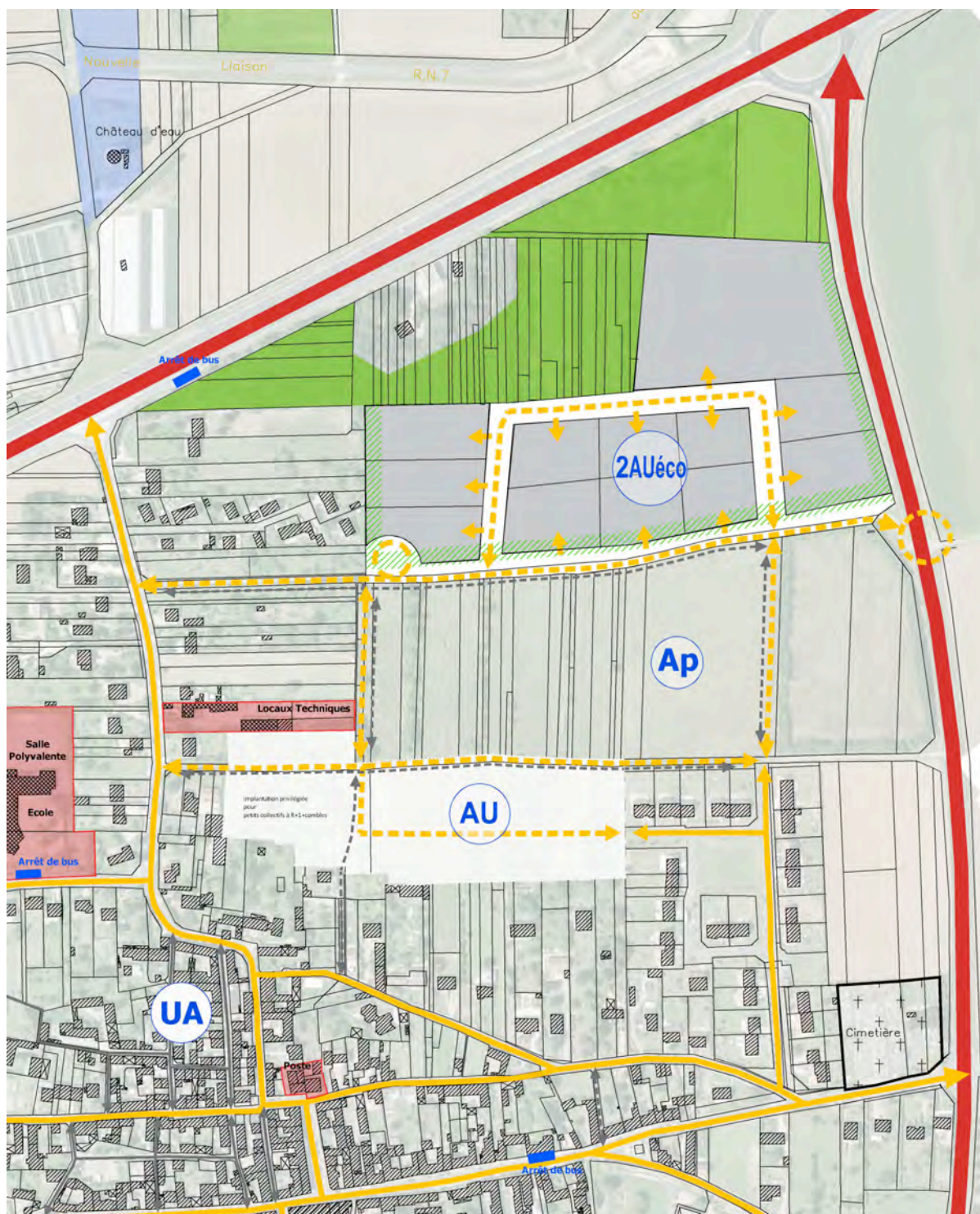
Limitrophe de l'école, elle est limitée au nord-ouest par la route D607. Sa constructibilité est, quant à elle, réduite à partir du recul des 75 m de l'axe routier.

Elle est bien desservie par la rue des Fours. Ce qui permettra à terme d'y réaliser un petit parking pour la dépose des enfants.

Le terrain agricole adjacent reste accessible, bien qu'en l'état il ne fasse pas partie d'un ensemble fonctionnel cohérent. Situé en cœur de village, à plus ou moins long terme, c'est un secteur stratégique de développement urbain.

Le secteur est pourvu sur 2 emplacements réservés ayant pour objectif d'élargir le domaine public pour le faciliter le stationnement et les cheminements piétonniers.

#### 4. La zone 2 AUéco : principes d'aménagement



Plan d'aménagement (principes)

##### Description de la zone 2 AUéco

La zone 2 AUéco correspond au secteur à urbaniser à vocation artisanale et mixte. Elle fait partie de l'ensemble urbain au nord du bourg. Elle sera dédiée à l'artisanat et au petit commerce. Ainsi les surfaces de vente y seront limitées à 1000 m<sup>2</sup> pour rester compatibles avec la pérennité des commerces du centre-ville.

Elle fera l'objet d'une ouverture ultérieure à l'urbanisation liée à son équipement, car les réseaux d'eau potable et d'assainissement ne peuvent venir que de la rue du Vieux Pont.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AUéco nécessitera par conséquent une modification du PLU. Dans le cadre du présent PLU, elle ne fait donc l'objet ni d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ni d'un règlement de zone.

Les principes d'aménagement :

La desserte directe des terrains sur la D607 et la D104 est interdite ; la zone 2 AUéco sera donc desservie par une nouvelle voirie piquée depuis la D104. Cette voie de desserte se superpose à l'actuel chemin rural dit « chemin des Sables » qui sera reconfiguré. Cette voie pourra se faire par tronçon en fonction de l'arrivée des établissements et de leur implantation.

L'aménagement de l'accès au chemin des sables au niveau de la RD104 devra nécessiter l'association des services de l'ART de Moret-Veneux.

A terme cette desserte principale qui se superpose au chemin des Sables, moyennant des aménagements et la prise en compte du trafic de livraison, devra déboucher sur la rue du Vieux Pont. Le passage des PL doit être interdit à l'autre bout dans le tronçon résidentiel qui mène à la rue du Vieux Pont.

La distribution routière de la zone s'accompagne d'un réseau et d'une interconnexion de cheminements doux à créer ou existants (chemin des Sables, chemin des Harengs, chemin de l'Epine). Pour des raisons de nuisance propre aux activités, cette nouvelle zone se trouve volontairement un peu éloignée du centre bourg ; on notera cependant que pour la commodité des habitants les chemins doux la rendent facilement accessible.

Le retrait de la zone par rapport au centre-ville doit donc être pris en compte pour l'aménagement des cheminements qui mènent au site : il faut privilégier les modes doux pour limiter les déplacements courts en voiture.

**L'aménagement d'une liaison modes doux depuis le chemin des sables et en interconnexion avec le lotissement de la rue Delachaux** permettra une bonne desserte du centre-ville avec la nouvelle zone et pourrait permettre un report modal en faveur des TC (interconnexion avec les arrêts bus) et des modes doux (marche à pied, 2 roues).

**En parallèle de cet aménagement, il conviendra de prioriser la valorisation des cheminements déjà existants**, rue du Vieux Pont, rue Pasteur, rue Wilson, rue Victor Hugo... par un ensemble de mises en conformités PMR notamment (trottoirs élargis, surbaissés, bandes podo-tactiles...).

Enfin, en plus des cheminements créés en interconnexion avec les arrêts de bus existants, **il conviendra de réfléchir à l'aménagement d'un nouvel arrêt au droit de l'accès depuis la RD 104.**

**Le PLU crée des emplacements réservés (ER) en vue de réaliser ou d'agrandir les cheminements, qu'ils soient mixte (VL/doux) ou doux uniquement, qu'ils soient existants ou à créer totalement.**

Enfin, de façon plus générale, les projets d'aménagements ou de constructions devront faire l'objet obligatoirement des études nécessaires à leur justification du point de vue géotechnique, hydraulique et hydrogéologique.

## II. PRESCRIPTION DU SCOT A RESPECTER

### 1. Augmentation des densités

Il est rappelé que comme le SDRIF, le SCOT impose une augmentation des densités humaines et d'habitat de 10% à l'horizon 2030.

Rappel :

$$\text{Densité d'habitat} = \frac{\text{Nombre de logements}}{\text{Surface des espaces urbains résidentiels}}$$

$$\text{Densité humaine} = \frac{\text{Nombre d'habitants} + \text{nombre d'emplois}}{\text{Surface des espaces urbains}}$$

### 2. Calcul des densités d'habitat

#### Densité 2016

Surface PAU 2016 (selon Carte 2) + Surface équipements municipaux = **62,05 ha**

Chiffre ramené aux 613 résidences principales de 2016, soit une densité de 9,88 logements/ha

Le SDRIF exige une surdensité de 10% par rapport à ce chiffre, soit : 10,87 logements/ha

#### Densité 2026 dans la PAU 2016

Calcul de densité dans la PAU 2016 avec accroissement de 49 logements (après rétention)

62,05 ha ramenés aux 662 résidences principales (= 613 + 49), soit 10,67 logements/ha.

Nous sommes légèrement en-dessous du chiffre SDRIF.

Nous avons vu par démonstration à la parcelle (carte des dents creuses) que la mutualisation de la PAU est poussée à son maximum pour construire 105 logements (soit 49 avec la rétention).

#### Densité 2026 dans la Partie urbanisée de 2026 (= PAU 2016 + surface équipements municipaux + AU + AUe)

Reprise du calcul avec AU et AUe (surface à urbaniser pour petit équipement communal) :

Surface PAU 2016 (avec PC et dents creuses) + Surface AU + surface AUe + Surface équipements municipaux = **65,14 ha**

Chiffre ramené aux 720 résidences principales prévues pour 2026, soit une densité de 11,06 logements/ha.

Le chiffre de densité du SDRIF 10,87 ha est respecté.

On rappelle que dans la zone AU (2,44 ha), il doit être construit 56 logements (= 105 – 49), ce qui correspond à une densité de 23 logements à l'hectare.

Ce chiffre de 56 est poussé à 58 pour répondre à la prescription du SCOT de 24 logements/ha.

Ce chiffre de 58 logements peut répondre aux besoins en logements du PLU dans la mesure :

- où l'appréciation des 54 logements estimés en besoin en zone AU ne résulte pas d'un raisonnement fait à 4 logements près ;
- où l'appréciation des 50% de rétention des 105 logements identifiés comme potentiellement constructibles ne résulte pas d'un raisonnement fait à 2 logements près (105 – 49 = 56) ;

### 3. Calcul des densités humaines

Les résultats dépendent du nombre d'emplois par hectare retenu pour les nouvelles zones économiques. Nous sommes partis pour les estimations à l'horizon 2030 du fait que la zone 2 AUéco sera entièrement remplie.

Ce qui donne 73 emplois pour une surface globale de 6,13 hectares en considérant un ratio d'environ 12 emplois/ha (voir justification page 164).

	Nombre d'habitants	Nombre d'emplois	Total habitants + emplois
En 2013	1448	241	1689
A l'horizon 2030	1723*	241 + 73 = 314	2037

\* nous avons calculé le chiffre 2030 en indiquant le chiffre de 2026 d'un TVAM de 1,25%.

	Surface PAU	Surface AU	Surface urbaine totale à l'horizon 2030
En 2013	62,05		
A l'horizon 2030		9,22	71,27

	Densité humaine (X)	Densité humaine attendu (X + 10%)	Densité humaine prévue au PLU
En 2013	$1689/62,05 = 27,21$ habts+emplois/ha		
A l'horizon 2030	$2037/71,27 = 27,93$ habts+emplois/ha	29,93 habts+emplois/ha	28,58 habts+emplois/ha

La densité humaine est légèrement inférieure au chiffre du SDRIF.

Cependant, nous devons relativiser ce chiffre, car nous n'avons pas considéré d'augmentation d'emplois dans la PAU, or cette augmentation est possible, le télétravail, l'artisanat, et l'hôtellerie avec les synergies attendu au niveau d'un touristique intercommunal peuvent dégager des emplois plus qu'aujourd'hui.

Il faudrait pour cela qu'une centaine d'emplois puissent être créés hors zone 2 AUéco.

### 4 Stratégie du SCOT (décilnaison du SDRIF) respectée au niveau du PLU

Le choix des élus, pour :

- une progression annuelle moyenne de la population de 1,25%,
- une densité de 24 logements/hectare pour les zones AU,
- et la création d'une zone économique de 6,13 hectares,

permet de respecter la progression de la densité démographique attendu à l'horizon 2030 par le SCOT.

La pastille orange du SDRIF correspond à une capacité théorique d'urbanisation préférentielle de 25 hectares, mais c'est une possibilité de développement, et non un objectif, qui dépasse le territoire communal (même si cette pastille est représentée dans le périmètre de Grez-sur-Loing).

Cette orientation SDRIF est donc déclinée par le SCOT au niveau d'un territoire plus vaste.

Le PLU utilise la mutualisation disponible des capacités d'extension des « bourgs, villages, hameaux » qu'offre le SCOT (limité à 66 ha) : l'extension de 9,22 hectares sur les 62,05 actuels correspond à une augmentation de 14,85%.

C'est un pourcentage d'extension en rapport avec le rôle de pôle structurant de la commune.

La zone 2 AUéco au nord du territoire communal est incluse dans le cercle du SDRIF qui délimite la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité de la gare de Bourron/Grez.

Enfin la densité moyenne de l'ensemble des nouveaux espaces d'habitat au moins égale à 35 logements par hectare, conditionnée à la possibilité d'atteindre 25 hectares d'urbanisation n'est, bien entendu, pas applicable au territoire de Grez-sur-Loing (voir la densité requise au SCOT = 24 logements à l'hectare).

Le PLU en privilégiant un développement « hors vallée » respecte la continuité écologique du Loing, indiquée au SDRIF par la flèche verte (E).

## **PARTIE 4 – JUSTIFICATION DES DELIMITATIONS DE ZONES ET DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES**

## Chapitre 1 - JUSTIFICATION DU ZONAGE

## I. JUSTIFICATION DU ZONAGE GENERAL

### 1 Les zones urbaines, agricoles et naturelles

Le plan de zonage s'applique à tout le territoire communal.

Il comporte :

- des zones urbaines existantes, nommées U lorsqu'elles sont à vocation résidentielle et nommées Uéco lorsqu'elles sont à vocation économique ;
- des zones à urbaniser, nommée AU lorsqu'elles sont à vocation résidentielle et nommées 2 AUéco lorsqu'elles sont à vocation économique ;
- 1 zone agricole A ;
- 1 zone naturelle N.

Au PLU, le village et les hameaux de l'Auberge et de Hulay sont composés de 7 zones urbaines, dont :

- 4 zones urbaines (UA, UB, UX<sup>13</sup>, Uéco)
- 2 zones résidentielles à urbaniser (AU et AUe)
- et 1 zone économique à urbaniser (2 AUéco).

### 2 Les zones urbaines existantes U

Ces zones correspondent aux espaces urbanisés du village et des hameaux, et sont composées par des terrains construits ou constructibles, agglomérés, raccordés ou facilement raccordables aux réseaux.

#### La zone UA

La zone UA correspond au vieux-bourg. Spatialement et architecturalement, elle est nettement identifiable et garde un rôle structurant et symbolique : le vieux-bourg c'est le cœur du bourg, la « chair » du village. Elle s'organise principalement autour d'une séquence urbaine ancienne composée de la rue du Vieux Pont, de la rue Wilson, de la rue Victor Hugo, de la place de la République, de la place Jolivet, et d'une partie de la rue de Hulay. Peuvent y coexister de l'habitat, des équipements, des services et des commerces, lorsque ceux-ci sont intégrables dans la structure du bâti existant. La zone UA est caractérisée par une architecture traditionnelle construite majoritairement en front continu à l'alignement de la rue. Le tissu urbain est serré.

Pour des raisons de typologie architecturale, la rive urbaine du hameau de l'Auberge donnant sur la D607 est incluse dans la zone UA. Pour les mêmes raisons le hameau de Hulay est en zone UA en tant que sous-secteur UAh (avec restrictions réglementaires pour cause de situation en site classé).

#### La zone UB

La zone UB correspond aux parties plus récentes du village, à des secteurs résidentiels et pavillonnaires, construits au coup par coup, lot par lot de façon « ordinaire ». Elle s'organise en continuité du cœur historique (le prolongement Sud de la rue Wilson, le haut de la rue du Vieux Pont, la rue des Mazures, la rue de Hulay hors

<sup>13</sup> La zone UX recouvre le domaine de l'autoroute A6, ce n'est pas une zone urbaine proprement dite, mais une zone fonctionnelle spécifique. Bien qu'elle traverse essentiellement de la zone N, on a choisi de ne pas la retenir en tant que sous-secteur de N (sous-secteur qui aurait pu autoriser les aménagements autoroutiers). En effet, il paraît plus logique de la qualifier en « U » parce qu'elle inclut nécessairement des aménagements lourds (ouvrages, voiries lourdes, surfaces imperméabilisées,...).

centre-bourg, la rue du Moulin du Roi, la rue des Fours, la rue des Cailloux, le lotissement de l'Épine). Elle comprend aussi le hameau de l'Auberge.

Peuvent coexister dans la zone UB de l'habitat, des équipements, des services et des commerces, si ceux-ci sont faciles à intégrer dans la structure bâtie existante, plutôt discontinuée.

Le sous-secteur UBx accueille des maisons d'habitations sur des terrains peu profonds; il réclame quelques adaptations du règlement UB : pour des raisons de difficultés de stationnement et de commodités, y sont interdits les commerces, les activités artisanales, les hébergements hôteliers ; on donne aussi une certaine souplesse sur le recul par rapport à l'alignement sur rue en rapport au manque de profondeur des terrains.

Trois trames de jardins sont identifiées dans la zone UB, au niveau du Hameau de l'Auberge, pour préserver les fonds de jardin en contact avec les zones agricoles ou naturelles : deux, au niveau du chemin dit des Guillaume Denis, l'autre, le long du chemin dit des Fours à Chaux.

La zone UB comprend aussi un sous-secteur UBcim correspondant au cimetière et à son extension.

### **La zone UX**

Cette zone constitue l'emprise utilisée pour l'exploitation de l'autoroute A6 ; il convient évidemment dans le règlement de confirmer sa vocation et d'en faciliter l'exploitation.

### **La zone Uéco**

La zone Uéco correspond aux secteurs existants à vocation économique. Elle inclut aussi 3 sous-secteurs :

- Uéco-a : secteur économique existant lié aux activités de production de granulats et de béton ; c'est un secteur restreint situé au nord du territoire communal le long de l'A6, mais sans accès direct depuis l'autoroute.
- Uéco-b : secteur économique lié à la distribution de carburant ; ce sous-secteur est positionné à l'ouest du territoire communal, en bord de la D607, c'est une station-service de carburant existante.
- Uéco-s : secteur économique particulier intégralement inclus dans le site classé « Bois de la Commanderie de Larchant et de la Justice et leurs abords »

Le sous-secteur Uéco-s est intégralement compris au site classé « Bois de la Commanderie de Larchant et de la Justice et leurs abords ». L'existence de cette servitude implique que, dans ce sous-secteur, les projets ont l'obligation d'un traitement qualitatif de leurs aménagements et qu'ils font l'objet d'une procédure d'autorisation spéciale comportant la saisine de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) et le recueil de la décision ministérielle.

Excepté dans les sous-secteurs Uéco-a et Uéco-b qui sont définis en fonction de leur destinations spécifiques (production de granulats ou distribution de carburant), peuvent s'installer dans la zone Uéco (y compris Uéco-s) artisans, services, commerces, équipements, bureaux.

## **3 Les zones à urbaniser AU**

Les zones AU correspondent à des extensions urbaines, c'est-à-dire qu'elles sont situées hors le périmètre actuellement urbanisé (PAU) du village. Comme la loi l'exige, chaque zone AU ouvrable à l'urbanisation est encadrée par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Les zones AU doivent être faciles à équiper par les réseaux, ceux-ci doivent arriver en limite de zone et posséder les capacités de desserte qu'exigent les nouvelles zones.

### **La zone AU**

La zone **AU** correspond au futur secteur d'urbanisation à vocation principalement résidentielle du village. Elle est proche du vieux bourg. Située à l'arrière de la rue du Vieux Pont, de la rue Pasteur et du lotissement de l'Épine, elle est susceptible de recevoir de l'habitat individuel ou intermédiaire et du très petit collectif. Peuvent

aussi y coexister des petits équipements, des services et des commerces, si ceux-ci sont intégrables dans la structure bâtie de la zone.

### **La zone AUe**

La zone AUe est créée pour l'extension éventuelle de l'école. Elle touche la zone UB et se greffe sur la rue des Fours. Parallèlement à sa vocation scolaire peuvent aussi s'y construire d'autres petits équipements municipaux. Elle recevra dans un premier temps un parking pour la pose des enfants.

## **4 La zone à urbaniser à caractère économique 2 AUéco**

Elle s'inscrit en place de la zone NAX du POS ; c'est une zone à vocation économique, proche de la D607 et facile à desservir depuis la D104 à partir d'un accès principal ; son emplacement permet à la fois une bonne accroche sur le réseau routier et une certaine proximité avec le village.

Elle est conçue dans le respect de l'environnement avec notamment l'objectif d'une amélioration du traitement de l'entrée de ville Nord : ainsi une modification du périmètre de la zone originelle NAX a permis d'inscrire en N la rive Est autour du giratoire de la RD607 pour réaffirmer le caractère rural et naturel du secteur ; on rappelle que la rive opposée est directement située en site classé.

La zone 2 AUéco fera l'objet d'une ouverture ultérieure à l'urbanisation, n'étant pas encore équipée. Cette ouverture à l'urbanisation nécessitera une modification du PLU.

La zone 2 AUéco ne fait pas l'objet d'un règlement, ni d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

## **5 La zone A**

C'est principalement une zone agricole non équipée, dont la destination doit être protégée en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

La zone agricole A correspond à l'ensemble des terres agricoles et peut éventuellement recevoir des bâtiments directement liés et nécessaires aux exploitations agricoles. Elle est comprise principalement entre les arrières du hameau de l'Auberge et la Forêt domaniale de la Commanderie. Quelques parcelles subsistent entre la D607 et la voie ferrée, mais aussi de part et d'autre de la voie ferrée dans les bois, et enfin au nord du village le long de la D104.

C'est aujourd'hui une zone assez fractionnée, le développement du village, et notamment celui du hameau de l'Auberge ayant réduit au fil du temps les surfaces agricoles ; le PLU vise à conserver l'intégrité des principales pièces du territoire agricole communal.

La zone A comprend un sous-secteur Ap réparti sur deux secteurs distincts, et dans lequel la construction de bâtiment agricole est interdite. Il s'agit en effet de préserver les rues du village d'un trafic accru d'engins que pourrait engendrer ce type de bâtiment, mais aussi, au vu du caractère enclavé et peu fonctionnel des parcelles en question, de préparer des zones stratégiques pour un développement à plus long terme.

## **6 La zone N**

La zone naturelle N est la zone du territoire communal la plus importante en surface (86%).

C'est une zone naturelle caractérisée par ses qualités paysagères, la qualité de ses sites, de ses boisements et de ses forêts, et son intérêt écologique et touristique ; elle peut comprendre des petits secteurs agricoles parfaitement insérés dans le milieu naturel et des secteurs à vocation arboricole.

Elle comprend aussi des secteurs de risques (PPRI) et de nuisances inhérents aux milieux. Elle inclut les zones inondables de la vallée du Loing, les étangs, les plans d'eau.

Elle recouvre principalement des secteurs de bois et de forêt (Forêt domaniale de la Commanderie, les bois situés dans la vallée du Loing, les Pertuis Rompus, le Bois de la Boulinière, le Bois des Beauges) et les parties de la vallée du Loing qui comprend des étangs.

Le grand intérêt de la zone N est signifié par le fait qu'elle est inscrite, sur une grande partie de sa superficie, dans les sites classés et inscrits de la vallée du Loing, dans le site classé et inscrit du bois de la Commanderie, et dans le site Natura 2000 du Massif de Fontainebleau qui inclue la forêt domaniale de la Commanderie. Elle comprend bien entendu la rivière faisant aussi partie du réseau Natura 2000.

La zone N comprend 8 sous-secteurs :

- Un sous-secteur Nz correspondant à la zone naturelle située en zone humide
- un sous-secteur Nh correspondant à des habitations en écart de l'agglomération et aux secteurs des moulins
- un sous-secteur Nhz correspondant à des habitations en écart de l'agglomération et aux secteurs des moulins, et situés en zone humide
- un sous-secteur Nt correspondant à l'accueil d'activités ludiques et touristiques ciblées
- un sous-secteur Ntz correspondant à l'accueil d'activités ludiques et touristiques ciblées, situé en zone humide
- un sous-secteur Nc correspondant au terrain de camping
- un sous-secteur Nnau correspondant aux activités nautiques
- un sous-secteur Ns : les terrains de sports

## 7 La zone hors POS

Cette zone hors POS, incluse dans le site naturel classé du Bois de la Commanderie et impactée par la coupure paysagère d'urbanisation du SCOT, est redéfinie en zone naturelle N au PLU. On rappelle en effet que le site naturel protégé en question franchit la ligne de chemin de fer et la D607 en direction du Loing, et que par conséquent l'inscription de la zone hors POS en N offre une continuité réglementaire cohérente correspondant à la continuité physique des bois et boisements du secteur.

## **Chapitre 2 – LES PRINCIPES URBAINS ET ENVIRONNEMENTAUX QUI SOUS-TENDENT LE REGLEMENT**

## I. UNE URBANITE PATRIMONIALE ET DES PAYSAGES NATURELS A PRESERVER

### 1 Explication du zonage du PLU par rapport au POS

Le zonage du PLU proposé découle du PADD.

Cependant le PLU reste dans le fil du POS 2000, il n'y a pas de changement profond entre les deux documents, et bien que le PLU ne reprenne ni le zonage ni le règlement du POS, il existe beaucoup de similitudes, en rapport bien évidemment à la continuité de la politique des élus en matière d'urbanisme.

Les grandes caractéristiques qui servent à différencier le territoire communal et à identifier les principales zones sont les suivants :

- Il est d'abord identifié une zone UA qui correspond au bâti traditionnel du centre-bourg et des secteurs historiques comme le hameau de Hulay ou le petit segment urbain sur la D607 ;
- La zone UB correspond, quant à elle, aux extensions plus récentes (après 1960), le plus souvent par remplissage de lots libres pris sur d'anciens vergers, d'anciennes pâtures ; elle inclut aussi les lotissements ;
- La zone A correspond au secteur agricole, elle reste assez cohérente et continue spatialement (il existe cependant une pièce isolée sur la D607 en direction de Hulay, et un autre de part et d'autre de la voie ferrée dans le bois de la Commanderie)
- Enfin est identifiée la partie la plus étendue du territoire, la zone N qui est très variée et forte (forêt, vallée majeure du Loing)

Les zones UA et UB du PLU ne collent plus tout à fait, ni dans leurs périmètres ni dans leurs caractéristiques, à celles définies au POS.

Le POS mettait en avant une différence de densité pour exprimer le classement entre zones (s'appuyant pour cela sur les articles 5 et 14 du règlement). Cet aspect de densité existante à préserver étant remis en cause par la loi ALUR de mars 2014 (avec la suppression du COS notamment), il faut appréhender autrement la définition des zones. Ainsi, les aspects urbains et paysagers sont privilégiés dans le PLU comme éléments déterminants de différenciation entre les zones : continuité de front bâti ou non, retrait de l'alignement sur rue ou non, retrait par rapport aux limites séparatives, hauteurs, etc.

Ainsi, du point de vue architectural et urbain, certains secteurs inscrits en UB au POS (le hameau de Hulay, certains bâtis le long de la RD607, quelques bâtiments sur la route de Hulay) participent plutôt du bâti traditionnel de la zone UA ; ils sont inscrits en UA au PLU avec éventuellement des particularités réglementaires caractérisées en termes de sous-secteurs (ex : UAh pour le Hameau de Hulay).

Certains secteurs changent de registre ; c'est le cas du cimetière et de son extension qui passe en zone urbaine UBcim, ce qui permet de petites constructions pour équiper le cimetière et la réalisation de places de stationnement ; le zonage en sous-secteur de U permet ces évolutions.

L'existence du PPRI de la Vallée du Loing a aussi conduit le PLU à affiner la délimitation des zonages en les faisant coller au plus près des zones à risque (rouge, marron, jaune). Une attention particulière est portée au camping, à la station d'épuration, à la station de pompage et de traitement des pesticides, aux équipements sportifs et à tous les écarts urbains selon qu'ils sont situés en site classé et/ou en zone inondable.

### 2 La limite de la zone UA et le PPRI

Au zonage du PLU, la limite de UA sur la vallée est proche des constructions, elle est dessinée pour correspondre à la limite de la zone jaune du PPRI dans la quelle les constructions sont quasi-interdites ; d'où

un retrait plus important par rapport à la limite UA du POS ; il est rappelé que cette limite UA du POS a été instaurée avant la mise en place du PPRI.

La nouvelle limite de UA sur la vallée prend ainsi en compte plusieurs aspects :

- l'aspect patrimonial paysager : ne pas laisser la possibilité de construire les arrières du vieux bourg donnant sur le Loing pour préserver l'image patrimoniale du bourg ; ces arrières sont très exposés, très appréciés visuellement, ils participent de la mise en valeur des lieux avec le Vieux Pont, la tour de Ganne, etc.
- Il faut se référer aussi à la tradition des anciens qui ont laissé des espaces non construits (vergers, jardins) en contrebas pour l'extension des crues, et ont édifié comme des murs de soutènement en limite de la petite falaise naturelle qui borde le village; le bâti s'est édifié sur cette petite marche topographique, pour la conforter dans son rôle de rempart aux inondations.

#### Cas particulier du Moulin du Roi :

Le Moulin du Roi est dans la continuité des espaces urbanisés (UA), mais comme les deux autres moulins, il est intégré dans le sous-secteur Nzh qui correspond à un règlement mieux adapté au fait qu'il est construit en partie sur la rivière.

Le fait de l'inscrire en zone naturelle n'empêche pas les travaux de rénovation, d'entretien ou de reconstruction en cas de sinistre. En revanche, il empêche le changement d'affectation. Le moulin correspond aujourd'hui à une habitation.

### 3 Les écarts urbains en zone N :

Ils sont nombreux ; ce sont dans la plupart des cas des habitations. Quelques exemples : l'ancienne gare devenue une habitation, quelques constructions très anciennes sur les rives de l'ancienne route nationale (RD607) au sud de Grez, les moulins.

Le PLU classe les maisons en écart de l'agglomération et les secteurs des Moulins en zone Nh (« h » pour habitation), pour permettre la réhabilitation et l'extension de ces maisons ; néanmoins, les extensions seront nécessairement limitées car nous sommes en secteur naturel, en site classé, et hors village ; la construction n'a pas vocation à se développer.

Certains écarts sont de plus situés en zone humide ; ils sont indicés « z » pour « zone humide » et se nomment Nhz.

Concernant les autres écarts et les constructions en zone naturelle qui ne sont pas de l'habitation, il existe plusieurs cas différents qui ne peuvent être traités tous de la même façon :

- Les activités propres au secteur naturel et bien insérées à l'environnement de la vallée (ski nautique, *Tacot du lac*) ;
- La station d'épuration, le château d'eau, la station de pompage (constructions et installations d'intérêt public et qui doivent pouvoir évoluer, se transformer suivant les besoins) ; certains équipements sont en zone humide ;
- Les terrains de sport (avec la possibilité de créer des vestiaires), le local des toilettes publiques sur le terrain municipal ;
- Le camping (le nombre d'emplacements sera limité conformément à l'arrêté préfectoral du 22 mai 2000)

Ces secteurs sont traités comme zones spécifiques au PLU, c'est le mode d'occupation des sols qui détermine ce qu'on peut y faire :

- Nc pour le camping,
- Nnau pour la zone nautique,
- Nt pour le Tacot du lac, les chapelottes, secteur à vocation touristique qui entoure les étangs communaux,
- Ns pour les terrains sportifs municipaux.

#### 4 Protection des lisières de bois :

L'obligation prescrite au SDRIF de protection des lisières de bois de plus de 100 hectares, par une bande de 50 m de large s'exprime au PLU par :

- la matérialisation de cette bande aux documents graphiques ;
- l'interdiction réglementaire (aux articles 1 des zones A et N) d'y réaliser toutes constructions.

A été considéré comme entrant dans le massif la totalité des boisements à l'exception :

- du petit bosquet qui longe la D607 autour de la station d'essence, au lieu-dit La Bergerie qui est distant de 150 m du massif et séparé de celui-ci par la route départementale ;
- les deux boisements en pointe Nord-Est qui longent le Loing et qui sont distants de 900 m du massif et dont le plus important d'entre eux fait moins de 20 hectares.

La bande de protection a été matérialisée sur les bases suivantes :

- Elle n'a pas été inscrite sur les zones « U » qui couvrent les sites urbains constitués ;
- Elle n'a pas été portée au-delà du massif dès lors qu'une infrastructure majeure (voie ferrée, autoroute) constituait la lisière effective du massif ;
- Elle n'est pas non plus matérialisée sur les plans d'eau dont le rebouchage est interdit au règlement ;
- Enfin, y ont été exclus les ensembles de constructions du sous-secteur Nh et 6.1 Prescription de l'élaboration du PLU
- 6.2 Porter à connaissance
- 6.3 Autres délibérations du Conseil Municipal
- 6.4 Bilan de la concertation
- 6.5 Délibération du Conseil Municipal arrêtant le projet PLU Nh qui bien que restant en zone naturelle pour y limiter leur évolution sont effectivement des urbanisations à prendre en compte.

Se reporter à la carte des sites urbains constitués et des écarts impactant la bande de protection en annexe 4 du rapport de présentation.

#### 5 Protection des corridors alluviaux :

En compatibilité avec les orientations du SCOT relative à la protection des cours d'eau, et avec le SDAGE 2016-2021 et sa disposition D6.64, la protection des abords des berges du Loing et des petits rus s'exprime au PLU par :

- la matérialisation aux documents graphiques d'une bande non constructible de 50 m à partir des berges de la rivière ;
- la matérialisation aux documents graphiques d'une bande non constructible de 5 m à partir des berges des rus communaux ;
- l'interdiction réglementaire (à l'article N 1) de réaliser toutes constructions dans ces zones non aedificandi représentées aux plans de zonage.

#### 6 Les zones économiques existantes en secteur naturel et protégé :

Le règlement du PLU s'inspire du POS pour les réglementations des zones NBXg (fabrication de granulats), NBXc (station service), et NBXa (A6). Il n'y a pas lieu d'apporter des changements à une réglementation qui a permis jusqu'ici de répondre aux besoins des entreprises concernées.

Ces zones deviennent respectivement Uéco-a, Uéco-b et UX. Leurs périmètres restent inchangés.

La jardinerie, située en site classé et non identifiée réglementairement au POS, devient Uéco-s.

La zone UX passe par une zone humide qui sera intitulée UXz (réglementation particulière de zone humide).

## 7 Choix d'une réglementation cohérente pour la zone N :

On notera que certains sous-secteurs en zone naturelle existaient déjà au POS (NB) pour tenir compte des situations bâties existantes. Mais, ils sont plus précisément définis au PLU sur des aires plus restreintes, c'est le cas de la zone Nt, de la zone Nnau.

Les sous-secteurs Nh et Nhz sont nouveaux, ils n'existaient pas au POS ; ils incluent les écarts urbains correspondant à des habitations situées en zone forestière et dans la vallée, les moulins et leurs ensembles patrimoniaux (en zone humide – Nhz – ou non – Nh). Les restrictions à la construction sont reprises de celles du POS, mais les terrains d'accueil de chaque écart sont limités et parfaitement circonscrits au plan de zonage du PLU ; alors qu'au POS, ces écarts urbains étaient identifiés dans l'ensemble de la zone NAF.

## 8 Les articles non réglementés du PLU

### Pourquoi les articles 5 et 14 ne sont-ils pas réglementés ?

On rappelle que le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) est caduc depuis l'entrée en vigueur de la Loi ALUR de et du décret 2014-253 du 27 février 2014 ; l'article 14 du règlement n'est donc plus réglementé au PLU.

Par la même loi, il en est de même de l'article 5 ; auparavant il pouvait définir une surface minimale pour qu'un terrain soit constructible.

## 9 L'article 9 : l'emprise au sol réglementée ou non suivant le type de zone

Quant à l'article 9, il peut être réglementé en imposant un coefficient maximal d'emprise au sol des constructions par rapport au terrain ou une superficie maximale d'emprise au sol des constructions. On rappelle que l'emprise au sol est définie comme la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Dans un souci de renouvellement urbain, à savoir de construire la ville sur elle-même pour ne pas ponctionner sur les surfaces agricoles et naturelles, il faut favoriser la construction à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante.

Ainsi, pour respecter la logique de densité du vieux bourg, l'emprise au sol n'est pas réglementée dans la zone UA stricte.

En revanche, par souci de continuité paysagère, dans la zone UAh l'emprise au sol est réglementée avec un maximum de 40% du terrain. En effet, nous sommes dans un secteur naturel protégé.

Dans la zone UB l'emprise au sol est réglementée avec un maximum de 40% du terrain, on privilégie là aussi une densité maîtrisée tout en respectant l'aspect ouvert et verdoyant de la zone.

En zone à urbaniser AU, où le lien entre UA (vieux bourg) et UB doit être assuré, l'emprise au sol sera de 50% maximum. Ce qui permet une densité en rapport avec celle exigée au SCOT.

enfin, pour toutes les zones, l'emprise au sol des annexes à l'habitation isolées non maçonnées, type abris de jardin, abris pour vélos et des serres de jardin n'excèdera pas 20 m<sup>2</sup> pour chacun. Il s'agit là d'une mesure garde-fou pour ne pas laisser se transformer au fil des ans en habitation des annexes non prévues à cette destination.

## 10 Les autres articles du PLU :

Les articles 6 (implantation par rapport aux voies), 7 (implantation par rapport aux limites séparatives) et 10 (hauteurs maximales) réglementent la morphologie des constructions dans le respect des tissus urbains existants, des paysages et de l'environnement, et sans s'opposer à la volonté de construire à l'intérieur du village. Ils sont renseignés au PLU et prennent bien en compte les caractéristiques de chaque zone.

On rappelle que seuls les articles 6 et 7 sont obligatoires dans les PLU.

Quant aux articles 3 et 4 du règlement, on a choisi de les renseigner car, conditionnant la construction à la capacité des voiries et des réseaux, ils traitent de considérations environnementales importantes.

## II. JUSTIFICATION DES REGLEMENTS DES ZONES

### 1 La justification du règlement UA

Le règlement du POS apporte satisfaction sur beaucoup d'aspects, notamment dans son l'article 11. Aussi beaucoup de points de rédaction ont été repris du POS.

D'autre part, une majeure partie du village, qui inclut bien évidemment tout le vieux bourg est soumis à la consultation de l'Architecte des Bâtiments de France. Par conséquent les élus n'ont retenu pour leur règlement que les éléments essentiels, notamment touchant aux articles 1 à 10, sans être par trop restrictif dans l'article 11 conditionnant l'aspect extérieur des constructions, et qui est déjà encadré par les avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

On pourra se reporter sur le site de la mairie à la fiche technique « Recommandations pour mener à bien sa demande d'autorisation dans les espaces protégés au titre du patrimoine et des sites ».

	contenu du règlement	justifications
<b>vocation (art. 1 et 2)</b>	Occupations du sol autorisées : habitat et activités (équipements, services et commerces) compatibles avec l'habitat.	Nous sommes dans le vieux bourg ou dans les séquences anciennes du village, il faut : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver la mixité des fonctions urbaines,</li> <li>- Limiter les activités nuisantes,</li> <li>- Interdire les constructions ou activités qui dégradent le paysage (bâtiments industriels, entrepôts, batteries de garages, exploitations agricoles,...).</li> </ul> On rappelle au règlement la loi concernant l'isolation des bâtiments contre le bruit (en rapport à la D607).
<b>Voirie, réseaux et stationnement (art. 3, 4 et 12)</b>	Desserte et accès suffisants (accès direct, par l'intermédiaire d'un passage privé, ou d'un passage sur fonds voisins).  Raccordement aux réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement obligatoire (sauf pour les terrains en assainissement non collectif).  Prise en compte obligatoire de la gestion à la parcelle des eaux pluviales (sauf impossibilité technique).  Stationnement : 1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de SP avec au minimum 2 places par logement.	Nous sommes dans le tissu serré du vieux bourg, il faut: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Assurer une desserte suffisante des constructions par des accès qui peuvent être adaptés (passages privés et/ou sur fonds voisins)</li> <li>- Assurer une desserte suffisante des constructions par les réseaux (en assainissement non collectif, on insiste sur le traitement des eaux usées avant rejet et sur le respect de la réglementation en vigueur)</li> <li>- Pour les eaux usées, on rappelle que les eaux polluées doivent être traitées avant rejet au milieu naturel, que les eaux pluviales ne doivent pas se déverser chez le voisin (rappel du code civil)</li> <li>- Répondre au problème de stationnement dans les rues</li> </ul>

		étroites en imposant 2 places par logement dans le domaine privé
<b>Implantations (art. 6, 7 et 8)</b>	<p>Implantation à la limite de l'emprise des voies ou en retrait minimum de 6m (dans ce cas prévoir une continuité avec une clôture d'une hauteur comprise entre 1,60m et 2,40m et respectant l'article 11).</p> <p>On admet des dérogations pour les constructions existantes qui sont édifiées à moins de 6m de l'alignement.</p> <p>Implantation en limite séparative, en retrait de 2,5 m ou en retrait de 4m et plus.</p>	<p>Favoriser un mode traditionnel d'implantation (en front de rue, en continuité bâtie), pour respecter la morphologie minérale et le tissu serrée du vieux bourg.</p> <p>L'implantation en limite séparative est favorisée, cependant dans le cas d'un retrait de 2,50m il y a obligation de mur aveugle pour ne pas engendrer de nuisances visuelles et sonores entre voisins.</p> <p>On a aussi prévu les petites constructions isolées non maçonnées, annexes à l'habitation, qui seront édifiées avec un retrait d'1 m pour pouvoir en entretenir toutes les façades.</p>
<b>Hauteur maximale (art. 10)</b>	<p>Seuls sont admis les gabarits:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en R+Combles,</li> <li>- en R+Combles avec encuvement (rez-de-chaussée avec un demi-étage),</li> <li>- en R+1+Combles.</li> </ul> <p>chaque gabarit est assorti d'une hauteur au faîtage et à l'égout du toit.</p> <p>Les annexes non maçonnées n'excéderont pas 4m au faîtage du toit.</p>	<p>On se cale sur les hauteurs du bâti ancien, avec des hauteurs maximales définies (au faîtage et à l'égout du toit) pour chaque gabarit pour bien cadrer les choses. Pour limiter les aberrations les annexes non maçonnées sont plus limitées en hauteur (4m au faîtage).</p>
<b>Aspects extérieurs et espaces libres (art. 11 et 13)</b>	<p>Prescriptions garantissant une harmonie générale de l'environnement bâti et végétal. Se reporter au chapitre traitant de ce sujet</p>	Voir ci-dessous

#### Article 11 – Aspect extérieur

Les règles sont définies afin de garantir une bonne insertion paysagère, de rechercher une certaine qualité architecturale et paysagère, ainsi que la préservation du style architectural traditionnel.

La seconde phrase du volet Généralités, « le permis de construire... ... paysages urbains » est reprise RNU ; C'est un garde-fou réglementaire qui permet de s'opposer à un projet aberrant dans le paysage urbain, mais qui serait parvenu tout de même à respecter le PLU.

On recherche aussi une bonne intégration de la construction par rapport au terrain (Les mouvements de terres créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel avant travaux sont interdits).

Parce que la zone UA est en limite des zones inondables, et parce que les rampes de parking sont incompatibles avec le tissu traditionnel du bourg, on a interdit le stationnement des véhicules en sous-sol (mais pas les sous-sols ou les caves).

Certains types de matériaux, certaines architectures, certains équipements, fortement dévalorisant pour le paysage urbain de grande qualité qui est celui de Grez sont interdits (pastiche d'architecture, emploi à nu des matériaux à recouvrir, briques « léopard » flammées, citerne, dépôts de matériaux, yourte, tente,...)

#### Les règles sur les toitures

- Les inclinaisons de pentes

Pour respecter les gabarits traditionnels, les constructions sont obligatoirement à 2 pentes d'égale inclinaison. Pour réduire l'impact constructif, les bâtiments les plus haut (en R+1+combles) peuvent admettre des pentes plus faibles à partir de 30° ; les autres cas (R+combles et R+combles avec encuvement) respectent des pentes comprises entre 35 et 45°, ce qui correspond aux pentes usuelles du vieux bourg.

Pour des raisons d'intégration dans le milieu urbain traditionnel, les toits terrasses sont interdits.

Des tolérances sont admises :

- pour se mettre en harmonisation avec les pentes des toits mitoyens,
- pour les petites constructions de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol non contiguës à la construction principale (mono-pente possible avec inclinaison réduite de 12 à 30°),
- pour les extensions de maison de moins de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, non visible depuis la rue.

Ces tolérances s'appliquent aux petites constructions et permettent des ajustements architecturaux concernant les toitures compatibles avec la tradition constructive (traditionnellement ces ajustements existent pour les petits bâtiments).

- - Les couvertures

Les toits à la Mansart sont interdits dans la mesure où il ne font pas partie de la tradition urbaine du bourg (à l'origine Grez-sur-Loing est une cité médiévale).

Sont repris ici les règles du POS qui donnent toutes satisfactions, et qui sont validées par l'Architecte des Bâtiments de France (petites tuiles plates vieilles - 60 u / m<sup>2</sup> minimum, tuiles plates vieilles petit moule - 22 u/m<sup>2</sup>).

Le règlement admet des assouplissements ou des autorisations pour les ouvrages ou parties d'ouvrages ayant vocation à faire des économies d'énergie (panneaux en toiture s'ils sont intégrés au plan de toiture). Il préconise une bonne intégration des antennes paraboliques.

On admet les vérandas, à condition qu'elles soient en verre ou matériaux translucides (pas de panneaux de remplissage pleins).

Dans le cas d'extension, la couverture pourra être traitée à l'identique de l'habitation principale existante.

- - Ouvertures et éléments de toiture

Pour faciliter la compréhension du règlement, cet aspect est agrémenté de schémas

Là encore, le règlement autorise des modénatures traditionnelles concernant les lucarnes (lucarne jacobine à 2 pans, lucarne à croupe, lucarne passante, lucarne passante) et interdit des façons constructives par trop contemporaine ou économiques (chien assis, lucarne rampante ou en trapèze, en triangle,...).

#### Les murs

Afin de se prémunir des décors inadaptés, saugrenus, rapportés, on interdit les pierres et les briques apparentes dispersées dans l'enduit, les motifs fantaisistes formant relief.

En revanche, les éléments d'ornement traditionnels des murs, comme les pilastres, les bandeaux, les encadrements, les chaînages verticaux, les corniches, les linteaux, etc...) sont admis à condition qu'ils soient en brique clair (silico-calcaire) ou brun-rouge (terre cuite). Ces éléments sont très présents dans le bourg ; ils peuvent être repris.

Il est exigé une homogénéité architecturale des bâtiments

Les ouvertures ne sont pas réglementées

### Les clôtures

C'est un élément très important du paysage urbain, un élément qui crée du liant spatial.

Le règlement insiste sur la sobriété des clôtures qui doivent rester en harmonie avec le style local et les constructions avoisinantes.

Pour informer le pétitionnaire, il est rappelé ici que l'édification de clôture est soumise à Déclaration Préalable.

Sont définis dans le règlement 2 types de clôtures, les clôtures sur rue et les clôtures en limite séparatives.

Il existe aussi une réglementation spécifique pour le hameau de Hulay, dans la mesure où les constructions traditionnelles du hameau se situent dans un environnement naturel fort et protégé, plus vert, plus aéré que le vieux bourg.

#### - Les clôtures sur rue

Elles sont à réaliser à l'alignement, comme elles le sont actuellement dans le bourg et les parties traditionnelles du village identifiées au PLU ; cependant un retrait ponctuel est admissible en cas d'un accès automobile (porche, portail). C'est une disposition qui est cohérente avec le fait d'exiger, même dans le bourg, du stationnement à l'intérieur des terrains.

Pour les matériaux, le PLU reprend les prescriptions du POS, qui donnent satisfaction (pierres naturelles appareillées, moellons à joints « beurrés » recouverts d'enduit gratté ou taloché fin). Comme pour les murs, certains éléments d'ornement ciblés sont admis (poteaux, chapeaux de mur, en briques claires silico-calcaire ou en brique de terre cuite brun-rouge).

Ces clôtures sur rue sont soit d'un seul tenant d'une hauteur comprise entre 1,60m et 2,40m (article 6), mais sont admis aussi les murs bahuts d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,20m et surmontés d'une grille ou d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale. Nous avons ainsi balayé toutes les possibilités offertes actuellement par le paysage urbain du centre bourg.

#### - Les clôtures en limites séparatives

Elles reprennent la palette des matériaux des clôtures sur rue, mais elles peuvent être végétalisées, en grillage doublé ou non d'une haie végétale.

Pour les haies le règlement impose les essences locales. On épargne les sols de l'acidité et l'on évite ainsi l'uniformité et les inconvénients des thuyas par exemple (développement trop rapide, genèse racinaire envahissante).

### **Article 13 – Espaces libres et plantations**

Dans le vieux bourg, les espaces libres sont souvent limités. Néanmoins les croûtes urbaines sur rue peuvent cacher des poches aérées qui ont intérêt à rester verdoyante. La prescription d'un arbre de moyenne tige pour 400 m<sup>2</sup> de terrain libre de construction, et d'un arbre tous les 200 m<sup>2</sup> supplémentaires paraît un bon équilibre entre, d'un côté, le besoin légitime de verdure pour tous et la contrainte admissible pour les propriétaires, et de l'autre, l'objectif de densification. L'arbre de l'un profite à tous, visuellement, et du point de vue de la santé.

## 2 La justification du règlement UB

Nous nous éloignons du centre et des hameaux historiques. Néanmoins, le règlement UB est conçu en continuité avec celui de UA. Il s'agit de passer d'un univers patrimonial à un univers plus banalisé, mais sans apporter de rupture fondamentale. Bien au contraire, pour créer du liant urbain, beaucoup d'éléments de UA sont repris ici tout en y associant la souplesse que réclame la vie contemporaine.

Beaucoup de secteurs de UB sont hors la réglementation des Monuments Historiques, d'où pour les élus une volonté de continuer d'imposer certaines règles proches de celles de UA pour assurer une qualité urbaine.

Les articles 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 12 et 13 sont les mêmes que pour UA ; leur justification est identique à celle des articles de UA correspondant.

Seuls sont modifiés par rapport à UA l'article 6 (implantation par rapport aux voies), l'article 10 (les hauteurs des constructions) et l'article 11 (aspect extérieur).

	contenu du règlement	justifications
<b>(art.1,2,3,4,5,7,8,9,12 et 13)</b>	Voir UA	Voir UA
<b>Implantation par rapport aux voies (art. 6)</b>	<p>Implantation imposée avec un retrait minimum de 6m.</p> <p>On admet des dérogations pour les constructions existantes qui sont édifiées à moins de 6m de l'alignement.</p> <p>Pour le secteur UBx, les constructions sont implantées à l'alignement ou avec un retrait minimum d'1 m.</p>	<p>Favoriser un mode d'implantation en retrait, plus en phase avec l'environnement pavillonnaire</p> <p>le retrait de 6m permet un stationnement aisé des véhicules devant les maisons.</p> <p>UBx est un cas particulier, où les terrains sont peu profonds, le règlement sur l'implantation par rapport aux voies est donc plus souple.</p>
<b>Hauteur maximale (art. 10)</b>	<p>Seuls sont admis les gabarits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en R+Combles,</li> <li>- en R+Combles avec encuvement (rez-de-chaussée avec un demi-étage),</li> <li>- en R+1+Combles.</li> </ul> <p>Chaque gabarit est assorti d'une hauteur au faîtage et à l'égout du toit.</p> <p>Les annexes non maçonnées n'excéderont pas 4m au faîtage du toit.</p> <p>Les toitures terrasses végétalisées sont admises avec une hauteur limitée à 7,50 m (soit à R+1)</p>	<p>On se cale sur les hauteurs du bâti ancien, avec des hauteurs maximales définies (au faîtage et à l'égout du toit) pour chaque gabarit pour bien cadrer les choses. Pour limiter les aberrations les annexes non maçonnées sont plus limitées en hauteur (4m au faîtage).</p> <p>Contrairement à UA, les toitures terrasses végétalisées sont admises ; en effet, la zone UB, de caractère moins patrimonial que UA, peut accueillir ce type d'habitat contemporain qui favorise les économies d'énergie.</p>

### Article 11 – Aspect extérieur

Les règles de cet article reprennent à l'identique celles de l'article 11 de la zone UA avec une différence cependant.

On se reportera donc aux justifications de la zone UA.

Ce qui diffère du règlement UA 11 concerne les toitures terrasses végétalisées, qui sont autorisées en UB. En UB, les toitures terrasses végétalisées sont admises pour des raisons d'économie énergétique et parce que l'enjeu paysager urbain est moindre. Cependant, pour ce type de toitures, il est prescrit en cas de décrochement de façade, de prévoir ce décrochement soit sur l'arrière de la construction (maison) en direction du fond de jardin, soit devant lorsque la construction est en retrait de la rue ; en revanche, il est interdit de concevoir une toiture terrasse directement sur la rue, quelle soit en façade ou latérale. En effet, il s'agit d'éviter de mettre en évidence le caractère pyramidale de la construction, peu compatible avec la construction traditionnelle ou locale. Bien que le règlement ne l'impose pas, on évitera les terrasses accessibles, sources de conflits entre voisins (co-visibilité depuis une hauteur).

### 3 La justification du règlement UX

La zone UX constitue l'emprise utilisée pour l'exploitation de l'autoroute A6.

C'est évidemment un règlement très spécifique qui doit permettre une exploitation sans gêne de l'autoroute. C'est pourquoi, les articles 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12 et 13 de la zone ne sont pas réglementés.

On rappelle que dans un PLU seuls les articles 6 et 7 sont à réglementer obligatoirement. Une partie UXz est en zone humide. Un règlement spécifique est précisé pour UXz.

	contenu du règlement	justifications
<b>vocation (art. 1 et 2)</b>	Occupations du sol autorisées : les constructions et installations liées au fonctionnement de service public de l'autoroute, et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	L'article 1 interdit toutes les catégories des 9 destinations identifiées au code de l'urbanisme. C'est l'article 2 qui autorise les constructions et installations liés au fonctionnement de l'autoroute.
<b>Implantations (art. 6 et 7)</b>	Implantation imposée avec un retrait minimum de 3m par rapport aux voies, sauf pour les constructions et installations dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation. Implantation de 2m minimum par rapport aux limites séparatives (non réglementé pour les constructions indispensables au fonctionnement du service public).	Sont reprises ici les rédactions du POS qui semblent ne pas avoir créé de souci.

#### 4 La justification du règlement Ueco

Ce sont les secteurs économiques existants. Le règlement du PLU doit permettre la pérennité des activités tout en préservant les paysages naturels et urbains.

	contenu du règlement	justifications
<b>vocation (art. 1 et 2)</b>	<p>Occupations du sol autorisées : activités économiques de type artisanal (et les petites industries)</p> <p>La zone comprend deux sous-secteurs spécifiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En Uéco-a sont autorisées les occupations du sol liées à la production de granulats et de béton</li> <li>- En Uéco-b sont autorisées les occupations du sol liées à la distribution de carburant</li> <li>- En Uéco-s sont autorisées les occupations du sol respectant un traitement qualitatif de leurs aménagements</li> </ul>	<p>La zone est dédiée aux activités économiques et doit permettre de préserver la pérennité des activités existantes.</p> <p>La deux secteurs accueillant les activités spécifiques de production de granulats et de distribution de carburant sont pris en compte : on y impose une continuité dans l'activité sans changement possible; en effet, ce sont des secteurs anciens situés dans des zones naturelles ou sensibles qui n'ont pas vocation à se développer.</p> <p>Puisqu'il s'agit d'activités existantes, sont admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la reconstruction en cas de sinistre</li> <li>- les travaux d'entretien, d'aménagement, d'extension</li> </ul> <p>Seul l'habitat lié à l'exploitation, le gardiennage, et la sécurité de l'activité est admis.</p> <p>Le sous-secteur Uéco-s prend en compte son emplacement en site classé (restriction des projets aux aménagements qualitatifs)</p>
<b>Voirie, réseaux et stationnement (art. 3, 4 et 12)</b>	<p>Desserte et accès suffisants (accès direct).</p> <p>Prévoir en cas de voie en impasse, une possibilité de retournement pour les véhicules.</p> <p>Raccordement aux réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement obligatoire (sauf pour les terrains en ANC).</p> <p>Cas particulier des eaux usées industrielles : Elles doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.</p> <p>Prise en compte obligatoire de la gestion à la parcelle des eaux pluviales (sauf impossibilité technique).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prétraitement pour les eaux polluées</li> <li>- Prétraitement pour les parkings de plus de 1000 m<sup>2</sup></li> </ul> <p>Le stationnement doit être assuré en dehors</p>	<p>Prévoir une bonne desserte par les réseaux (voirie, eau potable, assainissement, électricité, téléphonie), prévoir l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales, le prétraitement avant rejet pour les eaux polluées ou de parking.</p> <p>Il faut :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Assurer une desserte suffisante des constructions par des accès directs</li> <li>- Pour les eaux usées, assurer une desserte suffisante des constructions (rappel de la loi pour les eaux industrielles et assimilées)</li> <li>- Pour les eaux pluviales, gestion de l'infiltration à la parcelle (rappel de la nécessité d'un prétraitement pour les eaux susceptibles de</li> </ul>

	de la voie de desserte, et correspondre aux besoins générés par les aménagements et les constructions	<p>contenir des agents polluants</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Répondre au problème de stationnement</li> </ul>
<b>Implantations (art. 6, 7 et 8)</b>	<p>Implantation imposée avec un retrait minimum de 10m.</p> <p>On admet des dérogations pour les dispositifs de contrôle d'accès, les postes de gardes, qui peuvent être édifiées en limite de l'alignement.</p> <p>Implantation par rapport à la limite séparative, sur la limite ou en retrait minimum de 4 m.</p> <p>Distance minimale de 4m entre une habitation autorisée et une autre construction (activité).</p>	<p>Favoriser un mode d'implantation avec un retrait suffisant, pour rendre la zone aérée.</p> <p>On rappelle que ces zones d'activités existantes sont parfois en site naturel classé.</p> <p>L'implantation en limite séparative est réglementée de façon assez souple, les terrains ne sont pas grands, les zones d'activités sont maintenant remplies; il est prévu donc des dérogations pour les constructions existantes ne répondant pas aux règles du PLU.</p> <p>Distance minimale entre une habitation autorisée et une autre construction (activité) afin de préserver un confort pour l'habitation.</p>
<b>Hauteur maximale (art. 10)</b>	<p>Limitation générale à 10 m.</p> <p>Bâtiments composable de 3 niveaux maximum (RDC + 2 étages).</p> <p>Dérogations possibles pour les bâtiments existants.</p> <p>Pas de limitation de hauteur pour les ouvrages à vocation publique ou d'intérêt général.</p>	<p>Permettre aux activités de se développer sans porter atteinte à la qualité des sites environnants ; la hauteur maximale de 10 m est un bon compromis.</p>
<b>Espaces libres (art. 11 et 13)</b>	<p>Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des arbres d'essence locale.</p>	<p>Aspect peu réglementé, car il faut laisser une certaine liberté pour l'implantation de bâtiments déjà contraints par les activités qu'ils renferment.</p>

### Article 11 – Aspect extérieur

Les règles de cet article sont inspirées de celle du POS.

Il s'agit de laisser une certaine liberté dans les formes compatible avec les activités économiques et l'aspect "publicitaire" que représente un bâtiment pour l'entreprise.

#### Toitures :

Les toitures peuvent être plates (toit terrasse de type industriel).

Si elle possède une pente, celle-ci aura une inclinaison de 20° minimum (les pentes plus faibles peuvent être envisagées derrière une acrotère dans le cadre des toitures de type industriel).

#### Façades et volumétrie :

Interdiction des matériaux bruts lorsqu'ils sont destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, etc...)

Limitation de l'emploi de couleur vives.

Traitement qualitative de l'entrée et de la façade principale du bâtiment.

#### Annexes et clôtures :

Les annexes (cuves, citernes et compresseurs...) devront être traitées en harmonie avec les bâtiments ou dissimulées derrière du végétal.

Ces annexes parfois fort visibles doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Plus de souplesses pour les clôtures qui peuvent être végétales, maçonnées ou constituées d'une grille ou d'un grillage (éventuellement double d'une haie vive) ; ce qui permet de concevoir plusieurs cas de figure et de pouvoir aussi cacher certains éléments peu valorisants (cuves, stockage, citernes,...).

Pour les 2 sous-secteurs Uéco-a et Uéco-b, l'aspect extérieur n'est pas réglementé, car les contraintes de ces sites, nombreuses et diverses (production, sécurité, publicité...), ne semblent pas gérables au niveau d'un règlement de PLU sur l'aspect extérieur des constructions, installations et aménagements.

En sous-secteur Uéco-s, il est mentionné la nécessité de prendre en compte une insertion paysagère de qualité: les projets sont admis à condition qu'ils fassent l'objet d'un traitement qualitatif de leurs aménagements.

## 5 La justification du règlement AU

	contenu du règlement	justifications
<b>vocation (art. 1 et 2)</b>	Occupations du sol autorisées : Essentiellement de l'habitat, mais aussi des activités (petites équipements, services et petits commerces) s'ils sont compatibles avec l'habitat.	Nous sommes proche du centre-ville et de la zone UB. L'article AU1 est donc le même que celui de ces 2 zones. Il faut donc : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ne pas s'opposer à une certaine mixité des fonctions urbaines,</li> <li>- Limiter les activités nuisantes,</li> <li>- Interdire les constructions ou activités qui dégradent le paysage (bâtiments industriels, entrepôts, batteries de garages, exploitations agricoles,...).</li> </ul> <p>On rappelle au règlement la loi concernant l'isolation des bâtiments contre le bruit (en rapport à la D607)</p>
<b>Voirie, réseaux et stationnement (art. 3, 4 et 12)</b>	Desserte et accès suffisants  Raccordement aux réseaux publics d'alimentation en eau potable et d'assainissement obligatoire (toute la zone est en assainissement collectif).  Prise en compte obligatoire de la gestion à la parcelle des eaux pluviales (sauf impossibilité technique). Individuellement ou collectivement. + prise en compte du traitement des eaux pluviales des surfaces imperméabilisées du type chaussée, parkings publics ou semi-publics (petit collectif).  Stationnement : 1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de SP avec au minimum 2 places par logement.	Le règlement rappelle ici que les principes de distribution des voiries sont définis au schéma de l'OAP. Il faut : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Assurer une desserte suffisante des constructions par les réseaux</li> <li>- Pour les eaux pluviales, on rappelle que les eaux polluées doivent être traitées avant rejet au milieu naturel, qu'elles ne doivent pas se déverser sur les propriétés voisines (rappel du code civil)</li> <li>- Anticiper les problèmes de stationnement en imposant 2 places par logement dans le domaine privé</li> </ul>

<b>Implantations (art. 6, 7 et 8)</b>	<p>Implantation imposée</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en front de rue à l'alignement</li> <li>- ou avec un retrait minimum de 2m.</li> </ul> <p>Implantation en limite séparative, en retrait de 2,5 m ou en retrait de 4m et plus.</p> <p>Implantation avec un retrait d'1 m des limites séparatives pour les annexes à l'habitation non maçonnées</p>	<p>Pour l'implantation des constructions (par rapport aux voies ou aux limites séparatives), il est laissé une assez grande liberté aux concepteurs, l'aspect global et cohérent du ou des projets de la zone imposé par le schéma de l'OAP est garanti ici par des compétences urbanistiques rendues indispensables en amont des opérations (urbanistes, architectes...).</p> <p>Comme en UA et UB, on a aussi prévu les petites constructions isolées non maçonnées, annexes à l'habitation, qui seront édifiées avec un retrait d'1 m pour pouvoir en entretenir toutes les faces.</p>
<b>Hauteur maximale (art. 10)</b>	<p>Seuls sont admis les gabarits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en R+Combles,</li> <li>- en R+Combles avec encuvement (rez-de-chaussée avec un demi-étage),</li> <li>- en R+1+Combles.</li> </ul> <p>Chaque gabarit est assorti d'une hauteur au faîtage et à l'égout du toit.</p> <p>Les annexes non maçonnées n'excéderont pas 4m à l'égout du toit.</p> <p>Les toitures terrasses végétalisées sont admises avec une hauteur limitée à 7,50 m (soit à R+1)</p>	<p>Les règles de hauteur sont les mêmes qu'en zone UB ; se reporter à leur justification (UB).</p>
<b>Aspects extérieurs et espaces libres (art. 11 et 13)</b>	<p>Prescriptions garantissant une harmonie générale de l'environnement bâti et végétal. Se reporter au chapitre traitant de ce sujet</p>	<p>Les règles des articles 11 et 13 sont les mêmes qu'en zone UB ; se reporter à leur justification (UB).</p> <p>De plus l'implantation des terrasses de premier étage est libre (à la différence d'avec UB) ; nous ne sommes pas dans un tissu existant avec des projets individuels au cas par cas, par conséquent la conception nécessairement globale des projets garantit une harmonisation dans les volumes et les utilisations.</p>

## 6 La justification du règlement A

C'est principalement une zone agricole non équipée, dont la destination doit être protégée en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

	contenu du règlement	justifications
<b>vocation (art. 1 et 2)</b>	<p>Ne sont autorisées que les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole.</p> <p>Les habitations sont autorisées uniquement si elles sont liées et nécessaires à l'activité agricole.</p> <p>Sont également autorisées les travaux de réparation sur les constructions existantes et la reconstruction de ces constructions en cas de sinistre.</p>	<p>Permettre le développement de l'activité agricole.</p> <p>Permettre les aménagements nécessaires aux services publics ou assurant une protection contre les inondations et les ravinements.</p>
<b>Voirie, réseaux et stationnement (art. 3, 4 et 12)</b>	<p>Desserte et accès suffisants en rapport à l'activité agricole.</p> <p>Eau potable : raccordement au réseau si c'est techniquement possible ou tolérance de captage, forage ou puits</p> <p>Assainissement :</p> <p>Pour les eaux usées domestiques, traitement à la parcelle ou raccordement au réseau public si cela est possible</p> <p>Cas particulier des eaux usées industrielles ou assimilées:</p> <p>Raccordement au réseau public si c'est techniquement possible, sinon infiltration à la parcelle après traitement. Attention, dans tous les cas elles doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.</p>	<p>Assurer une desserte suffisante des constructions et des activités par les réseaux et voiries divers, ainsi que la sécurité sur la voie publique.</p> <p>Pour les eaux usées, assurer une desserte suffisante des constructions (rappel de la loi pour les eaux industrielles et assimilées).</p>
<b>Caractéristique des terrains (article 5)</b>	Non réglementé.	

<b>Implantations (art. 6, 7 et 8)</b>	<p>Implantation en retrait minimum de 15 m par rapport aux voies et emprises publiques, excepté les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>Implantation par rapport aux limites séparatives :</p> <p>Implantation en retrait de 10 m minimum.</p> <p>Implantation en retrait de 50 m minimum des lisières des bois classés.</p>	<p>limiter les conflits d'usage (avec les secteurs urbains).</p> <p>Limiter l'impact constructif des bâtiments agricoles.</p> <p>Préserver les continuités des lisières de bois.</p>
<b>Hauteur maximale (art. 10)</b>	<p>Les hauteurs des constructions sont limitées à 14 m au faîtage.</p> <p>Pour les habitations autorisées, seuls sont admis les gabarits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en R+Combles,</li> </ul> <p>Les toitures terrasses admises sont limitées à 4,5 m de hauteur.</p>	<p>Hauteur autorisée compatible avec la construction de hangars et bâtiments agricoles.</p> <p>Les hauteurs autorisées pour l'habitation ne permettent que des constructions basses, plus facilement intégrables dans le paysage agricole et naturel environnant.</p>
<b>Aspects extérieurs et espaces libres (art. 11 et 13)</b>	<p>Prescriptions générales garantissant une harmonie avec le paysage agricole et naturel.</p>	<p>Limiter les contraintes architecturales pour les bâtiments agricoles pour faciliter l'activité, mais conserver des caractéristiques de bâti plus traditionnel pour l'habitat afin de l'intégrer au mieux dans le paysage agricole et naturel environnant.</p> <p>Les règles concernant l'habitation autorisée sont identiques avec celles de UB, y compris pour les clôtures.</p>

## 7 La justification du règlement N

C'est une zone naturelle caractérisée par ses qualités paysagères, la qualité de ses sites, de ses boisements et de ses forêts, et son intérêt écologique et touristique ; elle peut comprendre des petits secteurs agricoles parfaitement insérés dans le milieu naturel et des secteurs à vocation arboricole.

La construction y est très limitée.

On rappelle que la zone N comprend des sous-secteurs correspondant à des habitations en écarts urbains et aux moulins (Nh), au camping (Nc), aux terrains de sport municipaux (Ns), ou à des activités spécifiques de détente, loisir et tourisme (Nnau et Nt). Il faut compter aussi avec les sous-secteurs spécifiques de zone humide : Nz, Nhz (se reporter à 5-Les zones humides à enjeux, page 208 pour les règlement spécifiques « z »).

	contenu du règlement	justifications
<b>vocation (art. 1 et 2)</b>	<p>Ne sont autorisées que les constructions et installations utiles à l'exploitation forestière et les abris pour animaux limités à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.</p> <p>Sont également autorisées les travaux de réparation sur les constructions existantes et la reconstruction de ces constructions en cas de sinistre.</p> <p>Sont autorisés les constructions et installations en rapport à la définition des sous-secteurs</p> <p>en Nh : les extensions d'habitation inférieures à 20% de la SP existante, les changements de destination uniquement pour créer de l'habitat (SP existante + 20% maxi)</p> <p>En Nc : ce qui est lié au camping et caravanage avec limitation du nombre d'emplacements</p> <p>En Nnau : uniquement les constructions et installations en rapport aux activités nautiques</p> <p>En Nt : les activités de loisir, de détente, l'activité de centre équestre, la les aménagements de la promenade semi-ferroviaire existante, l'extension dans la limite de 20% de SP de l'habitation « Les Chapelottes »</p> <p>En Ns : les constructions et installations de sports et de loisir (secteur communal)</p>	<p>Deux aspects doivent se conjuguer :</p> <p>D'un côté, préserver de façon maximale la qualité patrimoniale des paysages et des milieux naturels.</p> <p>De l'autre, permettre les aménagements nécessaires à la pérennité et au développement des activités touristiques, de sport, de détente et de loisir (et permettre aux habitations en écarts urbains des extensions très mesurées non nuisible à la qualité paysagère des lieux).</p>

<b>Voirie, réseaux et stationnement (art. 3, 4 et 12)</b>	<p>Desserte et accès suffisants en rapport à l'activité agricole.</p> <p>Eau potable : raccordement au réseau si c'est techniquement possible ou tolérance de captage, forage ou puits</p> <p>Assainissement : Pour les eaux usées domestiques, traitement à la parcelle ou raccordement au réseau public si cela est possible.</p> <p>Eaux pluviales : Infiltration à la parcelle après traitement si agents polluants dans les eaux.</p>	<p>La zone est très peu construite, il faut cependant assurer une desserte suffisante des constructions existantes et des activités par les réseaux et voiries divers, ainsi que la sécurité sur la voie publique.</p> <p>Stationnement : assurer les besoins selon les activités</p> <p>Pour le logement, reprise de la réglementation des autres zones.</p>
<b>Caractéristique des terrains (article 5)</b>	<p>En zone ANC, constructibilité à partir de 500 m2 de surface de terrain.</p>	<p>Prendre en compte le besoin en surface des traitements d'assainissement non collectif.</p>
<b>Implantations (art. 6, 7 et 8)</b>	<p>Article 6 : Implantation en retrait de 10 m minimum des voies, excepté les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</p> <p>En, <u>Nnau</u>, <u>Ncamp</u>, <u>Nt</u> et <u>Ns</u> : retrait minimum de 10 m par rapport à l'alignement sur la voie publique, soit dans le prolongement de la façade existante donnant sur la voie publique.</p> <p>Article 7 : Retrait de 10 m minimum des limites séparatives. Implantation en retrait de 50 m minimum des lisières des bois classés (pour les constructions de plus de 20 m2). En <u>Nh</u> : les extensions autorisées sont à la limite séparative ou en retrait de 3,5 m (la marge de recul par rapport aux lisières des bois ne s'applique pas).</p>	<p>Implantation en retrait des voies publiques et des limites séparatives pour une bonne intégration paysagère et le respect du cadre boisé environnant (marge de recul de 50 m des lisières de bois).</p> <p>Certaines dérogations pour les habitations en écart, souvent en plein bois</p>

<p><b>Emprise au sol (art. 9)</b></p>	<p>Limitation à 20 m<sup>2</sup> dans toute la partie forestière. Non réglementée pour les sous-secteurs.</p>	<p>Préserver le cadre paysager en limitant l'impact des constructions par leur emprise. Néanmoins, il est difficile de réglementer des activités (emprises de bâtiment) en rapport à des terrains les plus divers et généralement vastes ; l'emprise au sol en surface ou en pourcentage n'a pas de sens. Les projets devront être jugés au cas par cas, selon leur prétention d'intégration.</p>
<p><b>Hauteur maximale (art. 10)</b></p>	<p>La hauteur des abris pour animaux est limitée à 3,00 m à l'égout du toit. Hauteur maximum de 3,50 mètres des toitures terrasses végétalisées mesurée à l'acrotère.</p> <p><u>En sous-secteur Nh :</u> Les constructions d'habitation (extension) sont limitées à R+Combles (4 m maximum à l'égout du toit, et à 10 m maximum au faîtage). Exception pour les extensions contigües des constructions qui pourront respecter le gabarit de la maison principale existante. Abris de jardin, abris pour vélos, serres de jardin, 3,50 m maxi.</p> <p><u>En sous-secteur Ns :</u> Non réglementé.</p> <p><u>En sous-secteur Nnau :</u> Hauteur maximum de 3,50 m à l'égout du toit. La hauteur des éléments fonctionnels liés aux activités nautiques (mâts, pylônes,...) n'est pas réglementée.</p> <p><u>En sous-secteur Nc et Nt:</u> Hauteur maximum de 3,50 m à l'égout du toit.</p>	<p>Préserver le cadre paysager en limitant fortement la hauteur des constructions, limitée globalement à 3,5 m à l'égout du toit. Des exceptions pour les extensions autorisées des habitations (pouvant se conformer au gabarit de la construction existante), pour la zone Nnau qui peut accueillir des équipements de loisir spécifiques (mât, pylône de ski nautique).</p>
<p><b>Aspects extérieurs et espaces libres (art. 11 et 13)</b></p>	<p>Prescriptions générales garantissant une harmonie avec le paysage agricole et naturel.</p>	<p>Conserver des caractéristiques de bâti conventionnel afin d'une intégration optimale au paysage agricole et naturel environnant.</p>

### III. RESTRICTIONS AU DROIT DE PROPRIETE

Certaines règles, certaines contraintes et des servitudes viennent restreindre le droit de propriété en terme de constructions.

C'est le cas des emplacements réservés, des secteurs affectés par des servitudes d'utilité publique, des secteurs affectés par des risques naturels (zone humide, zone inondable), et des secteurs inscrits dans des sites classés et/ou inscrits pour la qualité de leur paysage.

#### 1 Les emplacements réservés

On rappelle que le législateur a créé la notion réglementaire d'emplacement réservé (ER) afin de réaliser des projets d'équipement ou de créer des espaces verts.

Dans ce but, les emplacements réservés permettent de :

- anticiper l'acquisition du terrain en vue d'un projet précis,
- geler tout autre projet de construction dans l'emplacement réservé.

Les emplacements réservés sont des secteurs bâtis ou non réservés à :

- l'accueil de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts à créer ou à modifier ou d'espaces nécessaires aux continuités écologiques (art. L151-41 du Code de l'Urbanisme, alinéa 1,2 et 3)
- la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements (art. L151-41 du Code de l'Urbanisme, alinéa 4). Cette servitude s'applique dans des zones urbaines ou à urbaniser.

Seules les constructions, qui répondent à l'objet de la réservation, sont autorisées sur les terrains dans un emplacement réservé.

Le terrain qui fait l'objet d'un emplacement réservé est ainsi « gelé », le propriétaire ne pouvant pas utiliser son terrain pour construire autre chose que ce que la collectivité a prévu dans le programme défini dans son PLU (sauf à titre précaire). Il bénéficie en contrepartie d'un droit de délaissement. Le propriétaire d'un terrain réservé peut exiger qu'il soit procédé à son acquisition (article L230-1 du Code de l'Urbanisme et suivants).

#### Point sur les emplacements réservés du POS :

Il existait 3 emplacements réservés dans la dernière version du POS.

ER 1 : élargissement en vue de construire le lotissement de l'Epine

ER 2 : aménagement et élargissement du chemin des Sables

ER 3 : aménagement et élargissement du chemin de Recloses à Grez

#### Les emplacements réservés inscrits au PLU :

Sont repris au PLU l'ER2 et l'ER3 du POS, ce dernier étant prolongé jusqu'à la RD607 ; l'ER1 du POS est devenu terrain communal et n'a plus de raison d'être.

On a inscrit au PLU :

- ER n°1 Desserte piétonnière et mode doux entre village et zone d'activités 2 AUéco
- ER n°2 Desserte piétonnière et mode doux entre village et zone d'activités 2 AUéco
- ER n°3 Aménagement et possibilité d'élargissement du chemin des Sables pour la desserte de la zone 2 AUéco
- ER n°4 Aménagement et possibilité d'élargissement du chemin des Harengs pour la desserte de la zone AU (première section)
- ER n°5 Aménagement et possibilité d'élargissement du chemin des Harengs pour la desserte de la zone AU (deuxième section)
- ER n°6 Implantation de places de stationnement et possibilité de desserte de la zone AUe
- ER n°7 Zone réservée pour du stationnement linéaire le long de la rue des Fours

Les emplacements réservés du PLU correspondent à la volonté municipale de continuer d'apporter la porosité piétonnière et la distribution automobile nécessaires pour accéder aisément aux nouvelles zones urbaines et renforcer la cohérence du bourg.

Ils sont justifiés aussi par un plan de circulation qui prend en compte l'aménagement fonctionnel de AU (voir plan de circulation page 125).

Les ER sont indiqués au plan de zonage et font l'objet de fiches de présentation ER.

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES INSCRITS AU PLU				
Numéro de l'emprise	Désignation	Bénéficiaire	Numéro des parcelles	Surfaces
ER1	Desserte piétonnière et mode doux entre village et zone d'activités 2 AUéco	Commune	OZ 87p*	1700 m <sup>2</sup>
ER2	Desserte piétonnière et mode doux entre village et zone d'activités 2 AUéco	Commune	OZ 87, OZ 62, OZ 63, OZ 64, OZ 65, OZ 66	1510 m <sup>2</sup>
ER3	Aménagement et possibilité d'élargissement du chemin des Sables pour la desserte de la zone 2 AUéco	Commune	OZ 293, OZ 294, AB 1	1373 m <sup>2</sup>
ER4	Aménagement et possibilité d'élargissement du chemin des Harengs pour la desserte de la zone AU (première section)	Commune	OZ 123p, AB 16p, AB 19p, AB 20p, AB 21p, AB 500p, AB 501p, AB 371p, AB 612, AB 613p, AB 615, AB 616p, AB 475, AB 476p, AB 480, AB 479p	810 m <sup>2</sup>
ER5	Aménagement et possibilité d'élargissement du chemin des Harengs pour la desserte de la zone AU (deuxième section)	Commune	OZ 65p, 66p, 67p, 68p, 69p, 70p, 71p, 167p, 72p, 73p, 74p, 75p, 76p, 77p, 78p, 80p, 82p, 84p, 86p, 87p, 88p, 199p, 203p	2420 m <sup>2</sup>
ER6	Implantation de places de stationnement et possibilité de desserte de la zone AUe	Commune	OZ 401p	1130 m <sup>2</sup>
ER7	Zone réservée pour du stationnement linéaire le long de la rue des Fours	Commune	OZ 401p, OZ 402p, OZ 403p	365 m <sup>2</sup>

\* en partie

Remarque : les surfaces sont approximatives et sont renseignées à titre indicatif

## 2 La restriction du droit de construire en Ap

Le maintien des paysages ruraux constitue un enjeu majeur du territoire. Son mitage doit être évité en même temps qu'une activité agricole viable doit être confortée.

La pièce actuellement agricole compris entre la rue des Fours et la RD607 est devenue au fil du temps une enclave agricole. C'est un terrain peu étendu, difficile d'accès et très bien placé au cœur du village (au centre de gravité dirait-on entre le vieux bourg et le hameau de l'Auberge). Il apparaît comme stratégique pour le développement urbain de Grez, proche du centre, des écoles, des équipements communaux et susceptible à long terme de restructurer un tronçon de la départementale.

Envisagé, un temps de la réflexion du PLU, pour y créer la zone AU dont a besoin la commune, il n'a finalement pas été retenu pour « ce » PLU pour des raisons de trop grande capacité et parce que la zone AU effective choisie par les élus est une continuité du lotissement des Epines et pour ainsi dire l'achèvement d'un secteur urbain cohérent.

Néanmoins pour ne pas hypothéquer ce grand terrain stratégique, et préserver l'avenir de Grez, il est inscrit en sous-secteur Ap dans lequel la construction des bâtiments agricoles est interdite. L'indice « p » signifiant « protection », indiquant que le secteur doit être préservé de toute construction.

## 3 La servitude Gaz

La canalisation de transport de gaz qui traverse le territoire engendre des servitudes d'utilité publique.

Les servitudes sont annexées au dossier de PLU (Pièces 5.1). Le sous-dossier 5.1 comprend l'arrêté préfectoral dans lequel sont indiquées les servitudes et les contraintes pouvant impacter les constructions et la carte des canalisations de transport de gaz concernant Grez-sur-Loing.

Nous résumons ci-dessous les servitudes<sup>14</sup> :

Type d'ouvrage	Nom	Implantation	PMS	DN	Longueur dans la commune (en km)	Distances SUP en mètres (de part et d'autre de la canalisation)			Influence
						SUP1	SUP2	SUP3	
Canalisation	DN80-2002-GREZ_SUR_LOING	ENTERRE	20.0	80	9.94079e-05	7	5	5	traversant
Canalisation	DN80-2002-GREZ_SUR_LOING	ENTERRE	20.0	100	0.014224	10	5	5	traversant
Installation Annexe	GREZ-SUR-LOING - 77216					20	5	5	traversant

### Servitude SUP1 :

La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R.555-31 du code de l'environnement.

### Servitude SUP2 :

L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

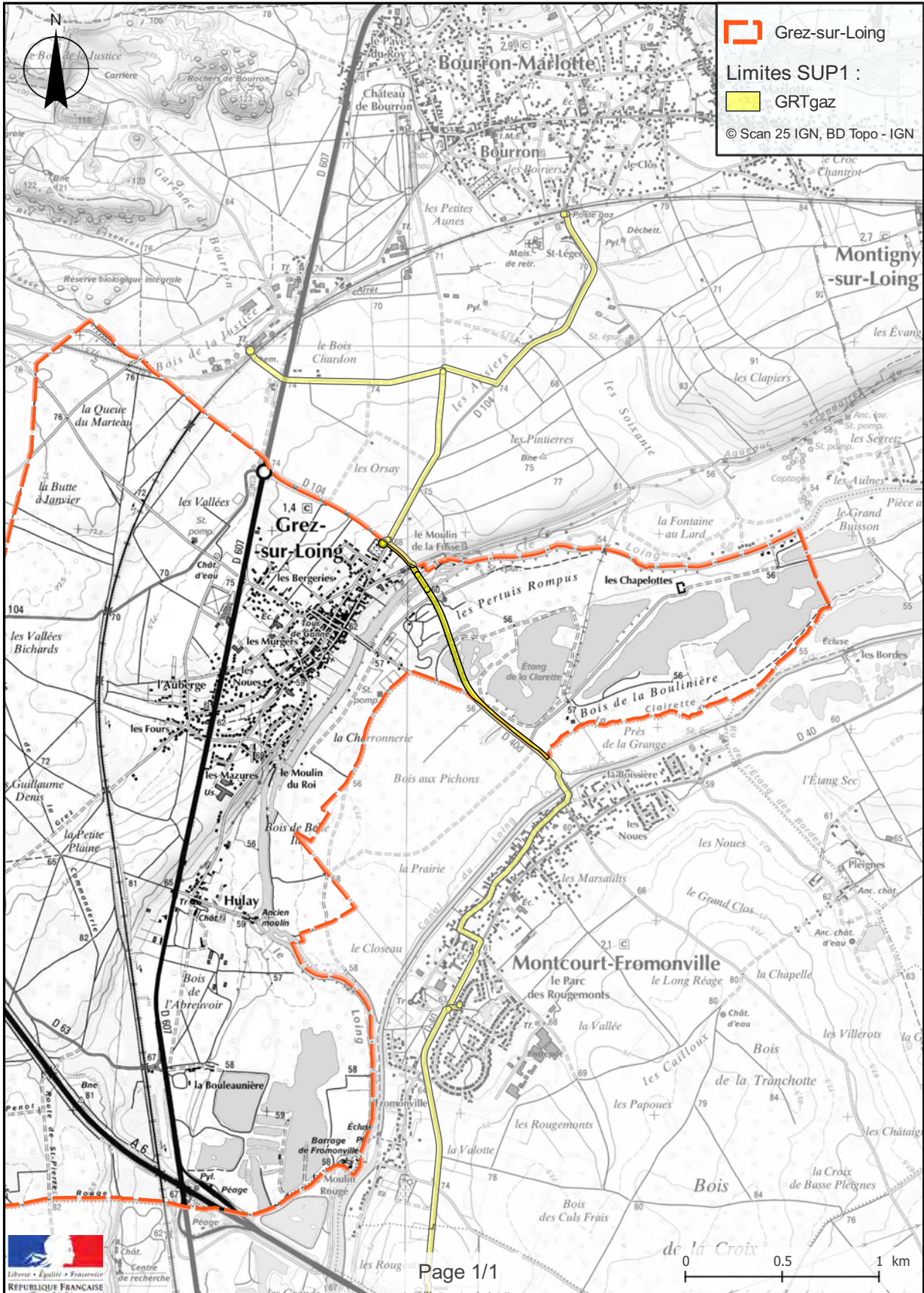
### Servitude SUP3 :

L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

<sup>14</sup> Cependant pour une parfaite connaissance et prise en compte des servitudes, il faut se reporter à l'annexe 5.1 du dossier de PLU

Sont concernés par la servitude Gaz des parties de la zone UB, du sous-secteur UBcim, de la zone N et du sous-secteur Nc (voir plan 5.1a dans le dossier 5 du PLU)

Servitudes d'utilité publique autour des canalisations de transport de matières dangereuses



#### 4 Le PPRI et le risque d'inondation

Le Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Vallée du Loing induit des restrictions au droit de construire.

On se reportera au plan 5.1b du PLU.

Tabelau des zones et/ou sous-secteurs du PLU concernés par le PPRI et conséquences du règlement du PPRI sur ces zones et/ou sous-secteurs

		Zone rouge	Zone marron	Zone jaune foncé	Zone blanche
Nz	Ce sont les secteurs naturels de la vallée ne correspondant pas à des activités, mais inclus dans la zone humide de Grez ; le sous-secteur Nz s'étend sur les 3 zones à risques ; excepté les travaux et installations en vu de limiter les risques, toute construction y est interdite au PLU.	<b>X</b> Le règlement du PLU renvoie au règlement du PPRI.	<b>X</b> Le règlement du PLU renvoie au règlement du PPRI.	<b>X</b> Le règlement du PLU renvoie au règlement du PPRI.	<b>X</b> Certaines parties de Nz, donc figurant en zone humide, sont incluses en zone blanche du PPRI. On a pas jugé nécessaire d'instaurer un nouveau sous-secteur au PLU. C'est la réglementation Nz du PLU qui s'impose ici.
Nh	Ce sont les écarts urbains en zone naturelle, non affectés ni par le PPRI ni par les zones humides.	Sous-secteur non concerné par le PPRI	Sous-secteur non concerné par le PPRI	Sous-secteur non concerné par le PPRI	Sous-secteur non concerné par le PPRI
Nhz	Ce sont les écarts urbains en zone naturelle, soit affectés par le PPRI soit situés en zones humides.	<b>X</b> Attention : les moulins sont en zone rouge du PPRI, ils sont construits en partie sur la rivière ou un bras de la rivière. On se réfère au règlement du PPRI ; le PLU autorise en accord avec le PPRI la réfection, l'entretien, la reconstruction en cas de sinistre des bâtiments existants.	<b>X</b> Certaines habitations en écart sont en zone marron ; on applique le règlement du PPRI ; en accord avec celui-ci, le PLU n'autorise que les extensions de 10 m <sup>2</sup> pour l'habitation, et de 20 m <sup>2</sup> pour les annexes (garage, abris de jardin, serre de jardin).	<b>X</b> Certaines habitations en écart sont en zone jaune foncé ; on applique le règlement du PPRI ; en accord avec celui-ci, le PLU n'autorise que les extensions de 20 m <sup>2</sup> pour l'habitation, et de 20 m <sup>2</sup> pour les annexes.	<b>X</b> L'écart au lieu-dit les Chapelotte est en zone blanche du PPRI, mais en zone humide. On retient au PLU une réglementation spécifique des sous-secteurs situés en zone humide.
Nt	le sous-secteur Nt s'étend sur les 3 zones à risques du PPRI et aussi en zone blanche ; sans indiquer de restrictions particulières qui soit propres au PLU pour ce sous-secteur, il sera fait mention au règlement du PLU de se reporter directement à la réglementation du PPRI.	<b>X</b> Le règlement du PLU renvoie au règlement du PPRI.	<b>X</b> La mise aux normes de terrains de camping existants à la date d'approbation du présent plan, sous réserve qu'il n'y ait pas d'augmentation du nombre d'emplacements	<b>X</b> Le règlement du PLU renvoie au règlement du PPRI.	<b>X</b> Dans ce cas, non concerné par le PPRI.
Nc	La quasi totalité du sous-secteur Nc est en zone marron; Il est fait mention au règlement du PLU de se reporter au règlement du PPRI.		<b>X</b> Pour l'existant : est autorisée la mise aux normes de terrains de camping existants, sous réserve qu'il n'y ait pas d'augmentation du nombre d'emplacements. Pour les constructions futures : les		

			extensions n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante de plus de 10 m <sup>2</sup> de surface habitable.		
Ns	le sous-secteur Ns s'étend sur les 2 zones marron et jaune foncé; Il n'a pas été jugé utile de créer 2 sous-secteurs, ainsi le règlement du PLU de Ns précise qu'il faut se reporter au zonage du PPRI pour connaître précisément la réglementation du sous-secteur.		<b>X</b> On applique le règlement du PPRI ; en accord avec celui-ci, le PLU autorise les aménagements de terrains de plein air et les équipements collectifs à usage sportif, récréatif et/ou de loisirs à l'exception des installations fixes d'accueil sauf si celles-ci sont en rapport avec la présence du milieu naturel aquatique.	<b>X</b> On applique le règlement du PPRI ; en accord avec celui-ci, le PLU autorise les aménagements de terrains de plein air et les équipements collectifs à usage sportif, récréatif et/ou de loisirs, y compris les installations fixes d'accueil.	
Nnau	le sous-secteur Nnau s'étend sur les 3 zones à risques. Il existe une petite partie en zone blanche.	<b>X</b> Interdiction de toute construction.	<b>X</b> On applique le règlement du PPRI ; en accord avec celui-ci, le PLU autorise les extensions n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante de plus de 10 m <sup>2</sup> de surface habitable.	<b>X</b> on applique le règlement du PPRI ; en accord avec celui-ci, le PLU autorise Les extensions de locaux à usage d'activités économiques n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol des constructions existantes de plus de 20 %.	<b>X</b> La zone blanche est éloignée de l'étang au cœur de l'activité ludique ; on y privilégiera néanmoins, et si possible, les constructions nécessaires au développement de l'activité.

Attention, ce tableau ne récapitule que les prescriptions du PLU. En plus des restrictions de surfaces appliquées aux constructions autorisées en zones marron et jaune foncé (et reprises au règlement du PLU), les constructions et installations sont soumises à des mesures de prévention et à des prescriptions constructives mentionnées au règlement du PPRI.

La lecture de ce dernier est donc indispensable, et celle du PLU ne vient que la conforter sur des éléments importants.

On note qu'au règlement du PPRI sont autorisés en zone marron et jaune foncé pour les constructions et installations existantes :

- Les travaux d'entretien et de gestion courants, les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures ;
- Les changements de destination à l'exception de ceux qui ont pour objet la création d'un établissement sensible ;
- Les réparations de bâtiments sinistrés.

Ces travaux autorisés ne doivent pas augmenter les risques ou en créer de nouveaux, et ne doivent pas aggraver la sécurité des personnes ni la vulnérabilité des biens.

---

On a fait en sorte qu'il n'y ait pas de zone N non indiquée dans les secteurs à risque du PPRI (zone rouge, marron et jaune foncé)

Le PLU prend garde à ce que les zones urbaines ne soient pas touchées par les secteurs qualifiés en zone humide. On a créé un tracé du périmètre UA en fonction de la ligne jaune foncé du PPRI, pour qu'ainsi aucune partie de UA ne soit comprise dans les secteurs à risques.

## 5 Les inondations de 2016

On rappelle que les événements météorologiques de juin 2016 (inondations) ont eu d'importantes conséquences sur les biens et la sécurité des personnes sur l'ensemble de la vallée du Loing, notamment pour la ville de Nemours.

Les parties urbanisées de Grez-sur-Loing possèdent la particularité d'être bien situées par rapport aux inondations. Le village a conservé sa configuration historique. On sait que ce sont le camping et les écarts construits dans la vallée qui ont été touchés à l'occasion des événements de juin 2016. Il semble qu'à Grez, le relèvement des Cotes des plus Hautes Eaux Connues (CHEC) n'amènerait pas une meilleure prise en compte du risque inondation au niveau urbain.

La Mairie, n'étant pas habilitée à faire ce qui relève d'une démarche lourde (études techniques), est en attente d'un nouveau PPRI.

On rappelle néanmoins la possibilité pour le maire de refuser des autorisations en vertu de l'article R112-2 du code de l'urbanisme. Le rappelle de cette disposition est introduite dans le titre I du Règlement (Dispositions générales).

## 6 Les zones humides à enjeux

A Grez-sur-Loing, le périmètre de la zone jaune foncé du PPRI ne coïncide pas tout-à-fait avec celui des zones humides à enjeux tel que défini par Seine-Environnement.

### Définition des zones humides à enjeux sur Grez-sur-Loing :

L'agence départementale de sensibilisation à l'environnement **Seine-et-Marne environnement** a élaboré sur demande des services de l'Etat un Porté-à-connaissance (PAC) sur Grez-sur-Loing en vue de définir les zones humides à enjeux prioritaires du territoire communal.

A partir des données et cartes établis par la DRIEE, l'IAURIF, le Conservatoire Botanique National du bassin Parisien, et d'autres inventaires (DOCOB des sites FR1100795 et FR1110795 « Massif de Fontainebleau », Inventaire de la Flore de la Seine-et-Marne (2002-2006), Observatoire de la biodiversité des Arthropodes – Suivi entomologique en Réserve de biosphère du Pays de Fontainebleau,...), le PAC définit les zones humides à enjeux (le PAC Seine-et-Marne Environnement accompagne le présent compte rendu).

Pour mettre en évidence la compatibilité du PLU avec les zones humides à enjeux, notre document « Plan des zones humides à enjeux » comprend ces zones rapportées au plan de zonage du PLU arrêté.

La limite de la zone jaune foncé du PPRI et celle des zones humides à enjeux sont proches à certains endroits, mais ne coïncident pas à d'autres.

On a pu constaté lors des récentes inondations de mai-juin 2016, que sur le chemin du Moulin du Roi et sur le chemin qui mène aux étangs sud, la limite de la zone jaune foncé correspond bien au démarrage des zones inondées.

Les zones impactées par les zones humides sont :

- certains secteurs Nh qui se situent dans la vallée au sud du territoire (quelques constructions aux lieux dits *Parc de l'Abreuvoir, Parc de Hulay, le Moulin de Hulay, le Moulin du Roi*),
- la zone Nnau au sud
- des écarts Nh
- Ns, Nc et Nt

Pour le règlement, le PLU a développé des sous-secteurs spécifiques pour tenir compte de leur situation en zone humide. Ils sont généralement indicés « z ». Ont ainsi été créés :

- Nz pour le différencier de N

- Nhz pour le différencier de Nh

En revanche les sous-secteurs Nt, Nnau, Nc et Ns étant tous en zone humide n'ont pas à être distingués de sous-secteurs équivalents qui n'y seraient pas.

#### Spécificité réglementaire pour les secteurs de zones humides :

- dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires doivent prévoir dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à longs termes.
- Interdire tout travaux, aménagement, affouillement ou remblais affectant le fonctionnement et les caractéristiques de la zone humide, afin de s'assurer du respect des dispositions du SDAGE.
- Seuls sont admis les travaux cumulant :
  - o l'existence d'un intérêt général avéré et motivé ou l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports;
  - o l'absence d'atteinte irréversible aux réservoirs biologiques, aux zones de frayère, de croissance et d'alimentation de la faune piscicole.

## 7 La protection des sites et des monuments

On rappelle que les prescriptions et obligations attachées aux sites et monuments inscrits ou classés ont valeur de servitudes d'utilité publique pour les demandes d'autorisation d'urbanisme se situant à l'intérieur des périmètres concernés par les protections.

Les périmètres de protection correspondent à un rayon de 500 mètres autour de chaque Monument Historique suivant, Ruines du château – tour de Ganne, Pont sur le Loing XIIème et fin XVème, Eglise Notre Dame et Saint-Laurent fin XIIème et XVIème.

En l'absence de co-visibilité, la cave voutée inscrite au titre des Monuments Historiques ne possède pas de périmètre de protection.

La majorité du territoire communal est concerné par les servitudes de protection des sites. Le classement des sites inscrits et classés vaut servitude d'utilité publique.

Rappel des servitudes environnementales et paysagères :

On se reportera à la liste des servitudes 5.1 et au plan 5.1a du PLU.

## 8 Les autres servitudes

### La valorisation des entrées de ville

La RD 607 étant classée « route à grande circulation », il existe une servitude de part et d'autre de l'axe de la voie, ayant comme conséquence un recul de 75 mètres de toute construction ou bien, en cas d'urbanisation dans cette bande, la réalisation d'une étude type amendement Dupont – Circulaire 96-32 du 13 mai 1996.

Il s'agit de préserver les entrées de ville d'une urbanisation commerciale souvent peu qualitative qui banalise les territoires.

En particulier, pour la partie de la zone Uéco au lieu-dit Les Mazures qui donne sur la RD 607, il est mentionné au plan de zonage que tout projet est conditionné par la réalisation d'une étude paysagère telle que mentionnée à l'article L111-8 du Code de l'Urbanisme, et qui motivera une modification du PLU.

### La limitation des accès depuis la D 40d et la RD 607

Pour des raisons de sécurité les accès aux terrains sont interdits sur deux tronçons urbains particuliers :

- La zone UB qui longe la D 40d au niveau du lieu-dit la Piède de Tancarville, avant le pont ;
- La zone Uéco au lieu-dit Les Mazures.

Il s'agit de secteurs en frange d'agglomération dont la présence urbaine et/ou les vitesses de circulation entraînent un niveau de dangerosité incompatible avec la desserte des terrains riverains.

Cette servitude est représentée au plan de zonage, et est mentionnée au règlement.

#### Trames de jardin

Trois trames de jardins sont identifiées dans la zone UB, au niveau du Hameau de l'Auberge, pour préserver les fonds de jardin en contact avec les zones agricoles ou naturelles : deux, au niveau du chemin dit des Guillaume Denis, l'autre, le long du chemin dit des Fours à Chaux.

Dans les trames de jardins, toute construction maçonnée est interdite. Elles peuvent accueillir uniquement des abris de jardins et des serres de jardin pour particulier.

#### Servitudes de protection sanitaire , servitudes AS1

Cela concerne la servitude « aqueduc », et la servitude « captage de eaux ».

L'aqueduc sud de la ville de Paris traverse le territoire communal, le hameau de Hulay et le centre-bourg (rue Wilson). Il entraîne des servitudes de protection en périmètre rapproché ou éloigné. Pour les prescriptions de protection sanitaire des aqueducs, on se reportera au sous-dossier 5.5a dans les annexes sanitaires, et pour la localisation de l'aqueduc, on se reportera à la liste des servitudes 5.1 et au plan 5.1a du PLU.

#### Servitudes en rapport aux infrastructures : chemin de fer T1, autoroute EL11

La commune étant traversée par des infrastructures de transports terrestres, il doit être tenu compte des servitudes qui y sont attachées, on se reportera à la liste des servitudes 5.1 et au plan 5.1a du PLU.

## **PARTIE 5 – IMPACT DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT – EVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

## **Chapitre 1 - LES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement et les mesures prises pour éviter, réduire ou compenser les conséquences dommageables issues de cette mise en œuvre**

## I. LES SITES NATURA 2000 CONCERNES PAR LE PLU DE GREZ-SUR-LOING

La commune de Grez-sur-Loing est concernée par deux sites Natura 2000 sur son territoire :

- Les sites ZSC n° FR1100795 et ZPS FR1110795 du « Massif de Fontainebleau »
- Le site ZSC n° FR 1102005 « Rivières du Loing et du Lunain »

Le document de Plan Local d'Urbanisme de Grez-sur-Loing est donc soumis à une évaluation environnementale. Celle-ci a pour objectif de montrer l'absence d'incidence du PLU, de ses orientations et de sa réglementation, sur le réseau Natura 2000.

L'étude porte sur les effets probables et significatifs que la mise en œuvre du PLU de Grez-sur-Loing, de ses orientations et de sa réglementation, serait susceptible de générer de façon directe ou indirecte sur les sites du réseau Natura 2000.

Par ailleurs, au-delà de la protection des espèces et des habitats répertoriés Natura 2000, l'étude environnementale a par obligation de montrer la prise en compte dans le PLU de l'environnement naturel général, du souci de sa préservation, des risques majeurs naturels et des nuisances susceptibles d'affecter le territoire communal.

## II. LA METHODOLOGIE APPLIQUEE

Le degré d'analyse de l'évaluation environnementale est fonction de la complexité et de la sensibilité environnementale du territoire concerné et de l'importance des projets que le document permet. Cette analyse peut reprendre les études environnementales déjà réalisées à l'occasion de l'établissement d'autres documents.

La méthodologie suivie s'appuie sur les principes suivants :

- Définition des enjeux environnementaux
- Evaluation de la marge d'action du PLU face à chacun des enjeux environnementaux
- Evaluation des incidences prévisibles – positives ou négatives – du projet de PLU sur l'environnement
- Identification des mesures (réalisables dans le cadre des outils réglementaires mis à disposition du PLU) permettant d'éviter ou de réduire les incidences négatives sur l'environnement

Afin de mettre en évidence l'articulation du projet avec les documents supra-communaux soumis à évaluation environnementale chaque thème a été renseigné au regard de la situation et des enjeux identifiés à l'échelle supra-communale, puis à l'échelle de la commune. A la lecture des données, une hiérarchisation des enjeux est ainsi proposée à l'échelle communale au regard de l'évolution des données environnementales du territoire.

La hiérarchisation des enjeux distingue trois niveaux :

- + faible état initial épargné ou non concerné, et sans risque important d'aggravation
- + + modérée : enjeu fort à l'échelle intercommunale mais pas décliné à l'échelle communale
- + + + fort : état initial affecté ou de qualité avec un potentiel d'atteinte important ou enjeu de préservation clairement exprimé par ailleurs

L'analyse des incidences sur l'environnement doit être menée au niveau du PLU à la hauteur de l'importance des projets et des outils qu'il peut proposer. Il est ainsi nécessaire de définir la marge d'action du PLU pour répondre aux enjeux et objectifs révélés :

La hiérarchisation de la marge d'action du PLU distingue trois niveaux :

- + faible : le PLU ne permet pas d'intervenir sur l'enjeu, ni de limiter son impact (ex : production de déchets, pratiques agricoles...)
- + + modérée : intervention indirecte sur l'enjeu (ex : dans le cadre de la lutte contre les nuisances sonores le PLU peut limiter l'augmentation de la population exposée au bruit sans pour autant proposer de moyen d'action pour limiter les effets nuisibles)
- + + + fort : réponse réglementaire pouvant être apportée par le PLU (ex : la protection des paysages, l'utilisation économe de la ressource foncière,... thèmes pour lesquels le PLU dispose d'outils directs ciblés).

Sur cette base les différentes orientations communales ont pu être analysées au regard de leurs incidences prévisibles par rapport aux enjeux environnementaux déterminés. Lorsque des potentielles incidences négatives ont pu être identifiées, l'évaluation environnementale s'attache à proposer des mesures d'évitement ou de réduction limitant les incidences sur l'environnement.

L'ensemble de ces éléments est présenté sous forme d'un tableau de synthèse reprenant les données développées dans le cadre de l'analyse de l'état initial du PLU.

LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX COMMUNAUX						
Thème	La situation communale	Enjeux communaux	Niveau de l'enjeu sur la commune	Marge d'action du PLU	Incidences prévisibles	Mesures d'évitement ou de réduction
<b>Incidences sur la qualité de l'air et l'énergie</b>						
Air et énergie	L' A6 est classée en axe de grande circulation. Elle peut engendrer une source de pollution atmosphérique. Eloignée des habitations, elle est cependant incluse dans le site Natura 2000 du massif de Fontainebleau.	Limiter l'accroissement des impacts négatifs sur la qualité de l'air. Ne pas accroître la circulation sur l' A6 du fait du projet communal .	++	++	<b>Absence d'incidence :</b> le développement urbain, dans l'espace urbain existant et en AU, n'aura quasiment pas d'incidence sur la circulation de l' A6 du fait que l'échangeur sur le territoire correspond uniquement à une sortie en provenance de la province. Or les trafics depuis la commune (les déplacements domicile-travail) se font essentiellement en direction de Paris sans passer par l'A6.	Au PLU, le domaine autoroutier existant sera classé en zone spécifique sans possibilité d'extension sur Natura 2000.
	La D607 est classée en axe de grande circulation.	Limiter l'accroissement des impacts négatifs sur la qualité de l'air. Minimiser l'accroissement de la circulation sur la D607 du fait du projet communal.	++	++	<b>Incidences prévisibles négatives :</b> le développement communal en accroissant le nombre de constructions va entraîner une augmentation du trafic sur ces deux axes, donc du rejet de CO2. .	Du point de vue de la pollution atmosphérique, le PLU pérennise la zone des 75 m non constructibles en classant les espaces non construits longeant la D607 en espace agricole Ap ou A et en zone naturelle N.
	La D104 et D40d ne sont pas classées en axe de grande circulation	Limiter l'accroissement des impacts négatifs sur la qualité de l'air. Minimiser l'accroissement de la circulation sur la D104 et la D40d du fait du projet communal. Eloigner les nouvelles zones AU des axes de circulation.	++	++		Pas de zone à construire à vocation résidentielle (AU) le long de la RD104 ni le long de la RD607
	Le réseau communal : un trafic modéré coorespondant à des dessertes locales sans transit.	Limiter l'accroissement des impacts négatifs sur la qualité de l'air. Minimiser l'accroissement du fait du projet communal et favoriser les circulations douces.	++	++	<b>Incidences prévisibles positives :</b> le développement urbain est réalisé en densification de l'espace urbain existant et en renforcement immédiat de celui-ci (AU et AUE) : il participe à la limitation de l'usage des véhicules motorisés pour les petits déplacements (inf. à 500 m) en rapprochant, ou du moins, en n'éloignant pas les nouvelles habitations des services et des équipements. Le PLU vise à renforcer le maillage "doux" des déplacements (ER). <b>Incidences prévisibles négatives :</b> le développement communal en accroissant le nombre de constructions va entraîner une augmentation du trafic sur le réseau viaire communal, donc du rejet de CO2.	Positionnement de la zone AU en cœur de village, à proximité des équipements (notamment de l'école et de la cantine) et très proche des arrêts de bus du bourg. Mise en place dans l'OAP d'un réseau "doux" rattaché à la voirie du bourg ; Mise en place d'emplacements réservés (hors zone AU) en prévision du développement du réseau "doux", Le développement du réseau doux est en adéquation avec le type de voirie du bourg (tissu urbain serré) propice à la promenade touristique pour découvrir le vieux bourg, ses monuments classés, les bords du Loing.
	La part des logements construits avant 1974 (56%) est assez élevée, c'est donc un parc qui peut être assez énergivore (1974 = première réglementation thermique), si les logements n'ont pas été rénovés. Très peu d'utilisation des énergies renouvelables.  La dépendance des ménages aux transports individuels motorisés est forte, même si la commune est desservie par le réseau de transport urbain de la Communauté de Communes.  Le territoire ne dispose pas de projets de création de dispositifs de production d'énergie renouvelable.	Limiter l'accroissement des besoins en énergie. Prendre en compte le développement de la production d'énergies renouvelables ainsi que les dispositifs limitant les déperditions énergétiques voire favorisant les dispositifs d'énergie renouvelable dans les projets d'urbanisation future.	++	++	<b>Incidences prévisibles positives :</b> Le bourg ancien et le cœur des hameaux historiques (regroupant majoritairement les logements anciens) sont maintenus dans une entreprise patrimoniale de rénovation et de restauration qui est à même d'engendrer une mise à niveau thermique (amélioration de l'isolation, production énergétique efficace). Réduction de la consommation par logements en raison de l'augmentation de la construction neuve moins consommatrice en énergie. <b>Incidences prévisibles négatives :</b> Le développement urbain futur sur des espaces de jardins, de prairies et d'anciens vergers conduit au déstockage progressif du carbone initialement séquestré dans les sols et par la végétation. Hausse de la consommation d'énergie totale du fait de l'augmentation de la population	Les articles 6,7,8, 9 et 10 du règlement des zones urbaines vont dans le sens d'une stratégie économe en espace. Un effort de densité de logements est exprimé dans l'OAP de la zone AU encourageant les constructions accolées, le petit collectif y est imposé. La prise de AU sur les secteurs de jardins, prairies et anciens vergers, accentuant le déstockage de carbone, est compensée en partie par le calssement en zone N de l'angle D607/D40.

Incidences sur les transports						
Transport	<p>La commune peut s'appuyer sur l'offre en transport en commun de l'agglomération de Nemours. Le réseau de bus dessert la commune et permet de relier facilement les gares de Nemours-St Pierre et de Bourron-Marlotte/Grez.</p> <p>Le nombre d'emplois est en hausse sur le territoire, mais la commune reste principalement résidentielle. Les actifs habitant la commune se déplacent dans le territoire élargi, ce qui génère d'importants besoins en déplacement. Il y a une forte dépendance des ménages à l'automobile pour les déplacements quotidiens, d'autant que le territoire est très bien desservi par les voies de communication.</p>	<p>Miser sur la diminution des déplacements semble peu adapté au contexte communal. En revanche, il paraît stratégique de s'intéresser aux moyens de transports mis à disposition pour la réalisation de ces déplacements, ainsi qu'à la possibilité de restreindre l'usage des véhicules motorisés pour les petits déplacements.</p> <p>Encourager les modes de déplacement doux à l'intérieur de l'enveloppe urbaine afin d'accompagner une transition énergétique progressive des habitudes de déplacements.</p> <p>Tenter de capter des ménages habitants à l'extérieur et travaillant dans l'agglomération en proposant une offre de logements adaptée à l'ensemble des parcours des ménages.</p>	+++	++	<p><b>Incidences prévisibles positives :</b>  Protection des massifs boisés de la commune qui jouent un rôle positif dans la limitation des GES et préservation de la « nature en ville » : Définition d'un pourcentage d'espaces libres dans les parcelles privées comme dans les espaces publics. Localisation des sites de développement et de renforcement de l'urbanisation à proximité des équipements et des points de polarité communaux afin de limiter les déplacements motorisés intra-communaux.  Renforcement de la trame de liaisons douces à travers les OAP et des emplacements réservés. Les choix de développement communaux portent sur un principe de liaisons entre les quartiers et les équipements notamment au moyen d'une trame de déplacements doux et/ou mixtes cohérente (OAP).  Renforcement des possibilités d'accueil de nouveaux emplois par l'extension de la zone d'activité (1AUxb) qui permettra de rapprocher pour certains ménages domicile et travail.</p> <p><b>Incidences prévisibles négatives :</b>  Malgré l'ensemble des dispositions ci-dessus, l'augmentation de la population devrait accroître les déplacements.</p>	<p>Le PLU ne peut agir à lui seul sur la thématique des déplacements. Thématique fondamentale dans la construction d'un environnement durable, la diminution de l'utilisation des véhicules motorisés individuels relève d'abord d'une évolution des comportements et des modes de vie. De plus, la constitution d'une offre de transport en commun de qualité et présentant une véritable alternative à l'utilisation de la voiture ne dépend pas de la commune mais du territoire élargi.</p> <p>Néanmoins, le PLU a mis plusieurs dispositions en œuvre pour favoriser notamment les modes doux pour les déplacements intra-communaux de courte distance :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Localisation des sites de développement et de renforcement de l'urbanisation à proximité des équipements et des points de polarité communaux - L'OAP prévoit la réalisation de cheminements doux dans le futur quartier, en direction des tissus existants et des équipements.</li> <li>- Le développement urbain futur est articulé avec la présence à proximité des lignes de transports en commun.</li> </ul>

Incidences sur les risques						
Les risques naturels	<p>Le territoire est soumis au risque naturel d'inondation lié à la présence du Loing.</p> <p>Les secteurs urbains sont épargnés, dans la mesure où l'armature urbaine historique a été respectée.</p> <p>Sont touchés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- quelques constructions derrière la Tour de Gann,</li> <li>- naturellement les Moulins et leurs constructions annexes,</li> <li>- des constructions dans le Parc de Hulay,</li> <li>- une construction dans le Bois de l'Abreuvoir au lieu-dit le Parc du pavillon,</li> <li>- et toutes les constructions qui sont situées dans la vallée correspondant au lit mineur du Loing (Ns, Nc, Nt, Nnau, les Chapelottes).</li> </ul> <p>Le territoire est affectés par d'autres risques : retrait-gonflement des argiles, cavités souterraines.</p>	<p>Prendre en compte le risque d'inondation dans les espaces construits existants.</p> <p>Prendre en compte le risque d'inondation dans les zones pouvant accueillir des activités (touristiques, sportives, de loisir).</p> <p>Ne pas exposer la population aux risques.</p> <p>Encadrer voire limiter l'imperméabilisation dans le cadre de l'urbanisation future.</p>	++	+++	<p><b>Incidences prévisibles positives :</b>  La limite des secteurs urbains respecte mieux qu'au POS les zones inondables (zone jeune foncé et rouge). Les secteurs de développement urbain ne sont pas concernés par les secteurs de risques liés au PPRI; ils sont éloignés d'environ 300 m du périmètre de la zone jaune foncé.</p> <p><b>Incidences prévisibles négatives :</b>  Le développement de constructions pourrait accroître l'imperméabilisation du sol et donc aggraver le risque général de ruissellement.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- la limite de la zone UA est dessinée scrupuleusement en respectant le périmètre de la zone jaune foncé du PPRI.</li> <li>- les extensions urbaines sont hors PPRI.</li> <li>- un règlement spécifique pour les Moulins et Les Chapelottes (pas d'extension possible, uniquement reconstruction en cas de sinistre)</li> </ul> <p>Règlements spécifiques pour tous les sous-secteurs de N situés en zone inondable ; le règlement du PLU s'est appliqué à être cohérent par rapport au règlement du PPRI, en mentionnant les prescriptions essentielles (art. 1 et 2). Il renvoie systématiquement au PPRI pour les zones concernées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dans le règlement, mention de l'information relative aux autres risques naturels dans le rappel du caractère de chaque zone concernée en tête de chapitre.</li> <li>- les risques naturels sont indiqués sur des plans spécifiques en annexe 5 du PLU.</li> </ul>
les risques technologiques	<p>1 seule ICPE sur la commune</p> <p>Présence d'une canalisation de transport de gaz.</p>	<p>Prévenir les risques et limiter l'exposition des biens et des personnes aux risques</p>	+	+	<p><b>Incidences prévisibles positives :</b>  Les constructions et installations à usage industriel, agricole ou forestier, les ICPE, l'ouverture et l'exploitation des carrières sont interdites dans les zones U et AU. Le règlement indique les dispositions à mettre en œuvre à proximité de la canalisation de transport de gaz.</p>	<p>dans le règlement, mention de l'information dans le rappel du caractère de chaque zone concernée en tête de chapitre.</p>

Incidences sur le patrimoine, les paysages et le cadre de vie						
Gestion des sites et des paysages naturels et agricoles	<p>La commune se caractérise par la qualité de ses paysages. Qualité largement reconnue par l'existence des protections des sites et monuments naturels tant inscrits que classés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bois de la commanderie, de la justice et abords - site inscrit 12-01-66, site classé 22-03-2000.</li> <li>- Rives du Loing - site classé 13-11-75 et 30-08-78.</li> </ul> <p>Le territoire communal est intéressé aussi par 2 périmètres de sites Natura 2000 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- (FR1102005) des rivières du Loing et du Lunain;</li> <li>- (FR 110795) zone spéciale de conservation du site Natura 2000 du Massif de Fontainebleau..</li> </ul> <p>Enfin, l'intérêt écologique repose sur l'existence de 3 zones naturelles d'intérêt écologique floristique et faunistique.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ZNIEFF de type II du massif de Fontainebleau que prolonge le bois de la commanderie;</li> <li>- ZNIEFF de type II de la Vallée du Loing en aval</li> <li>- ZNIEFF de type I à la Bouleauinière (milieu aquatique artificiel). il existe bien entendu des recoupements physiques voire des identités de périmètres entre ces secteurs de protection.</li> </ul> <p>Le paysage générale de la RD607 n'est pas toujours à la hauteur de l'identité patrimoniale de la commune.</p>	<p>Préserver l'identité paysagère identitaire de la commune. Préserver les massifs boisés. Préserver les rives du Loing et le paysage de vallée. Préservre les espaces agricoles fonctionnels. Prendre en compte le devenir paysager de la RD607. Assurer un équilibre entre activités de loisir, de sport, de détente et de tourisme, pouvant éventuellement engendrer installations et constructions, et préservation des sites paysagers (question qui se pose principalement dans la vallée). Assurer une intégration paysagère des développements urbains futurs.</p>	+++	+++	<p><b>Incidences prévisibles positives :</b></p> <p>Le PLU valorise une bonne gestion des sites et des paysages naturels et agricoles. Les caractéristiques paysagère sont préservées par la consolidation de l'urbanisation dans l'enveloppe bâtie existante et en renforcement immédiat de celle-ci (AU et AUe). Les sites classés et inscrits, et le site Natura 2000 sont pris en compte par un classement approprié des écarts urbains qui y sont inclus. Les paysages et secteurs agricoles sont préservés. Les éventuelles nouvelles installations ou constructions situées dans les sites classés et inscrits de la vallée, liées à des pratiques de sport, de loisir et de détente qui existent font l'objet de restrictions réglementaires en vue d'une bonne intégration paysagère. Les lisières de bois sont protégées, et certains boisements inf. à 100 ha ayant une valeur paysagère sont inscrit en EBC. De grands troçons paysagers de la RD607 sont pris en compte par un classement approprié au règlement. Accessibilité au patrimoine naturel (piste cyclable).</p>	<p>Le PLU valorise une bonne gestion des sites et des paysages naturels et agricoles :</p> <p>La zone AU prend sur des secteurs de jardins et d'anciens vergers, en arrière et à proximité immédiate du centre-bourg. Ces secteurs ne sont ni inscrits ni classés en terme de site, non répertoriés en terme de ZNIEFF et éloignés des sites Natura. La zone agricole touchée par AUe est une pièce enclavée difficile d'accès qui n'est pas incluse dans l'espace fonctionnel agricole du territoire. les écarts urbains et les moulins inscrits dans les sites protégés sont délimités par un périmètre spécifique zoné Nh (extensions limitées,...)</p> <p>Les secteurs touristiques et d'activités sportives de la vallée (site classé et inscrit) sont identifiés, délimités avec un règlement spécifique restreignant les impacts des constructions (surfaces de plancher et extensions limitées) : Nnau, Nt, Ns, Nc. Piste cyclable entre Grez-sur-Loing et Moncourt-Fromonville inscrite au PADD.</p>
Patrimoine urbain	<p>Grez-sur-Loing est une commune touristique. Le centre ancien de Grez accroché en rive gauche de la rivière du Loing est fortement marqué par la présence de quatre monuments historiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ruines du château - tour Ganne XIIème siècle (cl. MH), - cCve voutée - impasse du Loing (inv MH), - Pont sur le Loing fin XVème (inv MH), église - Eglise Notre Dame fin XIIème et XVIème (cl MH).</li> </ul> <p>Cette richesse architecturale prolonge la qualité des sites naturels et celle de la trame urbaine héritée du village fortifié du XIIème siècle. Il existe un manque d'homogénéité par le fait que nous apssons sans transition du vieux bourg protégé et valorisé aux autres secteurs construits qui apparanté à des espaces banalisés (pavillonnaires).</p>	<p>Il s'agit de préserver le site urbain remarquable du centre-bourg, son patrimoine bâti, ses monuments historiques. De préserver le petit site urbain du Hameau de Hulay. De préserver les moulins et le petit patrimoine rural. Le vieux-bourg est entièrement couvert par la zone de protection des monuments historiques, ce qui amène une sécurité du point de vue de l'intégration payagère des nouvelles constructions. les zones à urbaniser sont aussi couvertes par les zones MH. Les écarts urbains situées en forêt ou dans la vallée sont inclus dans le périmètre des sites classés et inscrits, ce qui apporte la aussi l'attention nécessaire à l'intégration paysagère d'éventuelles nouvelles constructions (extensions). Une attention particulière doit être portée aux secteurs urbains non inclus dans des périmètres de protection existants (secteurs pavillonnaires).</p>	+++	+++	<p><b>Incidences prévisibles positives :</b></p> <p>Prise en compte de la structure parcellaire historique, ce qui amène à classer tous les secteurs anciens en zone UA : le centre-bourg, le hameau de Hulay, mais aussi une croûte urbaine caractéristique le long de la RD607 (initialement classée en UB - zone pavillonnaire - au POS). Prnedre en compte en zone UA les caractéristiques urbaines traditionnelles.</p> <p><b>Incidences prévisibles négatives :</b></p> <p>Le développement urbain va impacter des espaces naturels (m^me s'ils sont peu sensibles) et peut générer des impacts paysagers au contact des franges bâties. Faire attention au règlement de la zone 2AUéco nécessité par une modification du PLU. C'est un scetuer qui devra être particulièrement étudié pour ne pas nuire à l'identité communale en offrant un paysage par trop banalisé.</p>	<p>le zonage répond mieux à l'organisation urbaine générale. Les alignements sur rue et la construction en limite séparative sont possibles en UA. Les sentes piétonnes privées entre maisons sont possibles (avec la possibilité du crantage à 2 mètres de la limite séparative) ; ce qui correspond à des implantations plus traditionnelles avec le passage piétonnier longeant la maison pour amener au jardin arrière. Trouver des dispositions qui vont dans le sens d'une certaine homogénéité architecturale et urbaine. C'est le maintien d'une densité moindre pour UB qui différencie UB de UA, et non les éléments d'aspect extérieurs dont la réglementation est quasi semblable. De même pour AU qui reprend avec des densités imposées les règles générales de UA.</p>

<p>Consommation de l'espace et gestion des sites urbains</p>	<p>Une armature urbaine très ancienne ayant pu développer une structure réticulaire, des épaisseurs urbaines, une trame serrée (sentés, rues étroites) qui malgré les contraintes engendrées forment le charme du bourg. Une faible consommation d'espace durant le POS mais une enveloppe d'extension urbaine prévue importante (+ de 10ha) sur des sites naturels et agricoles.</p>	<p>Le tissu du centre-ville ne permet que très peu de perspectives constructives. La commune veut garder du terrain en cas d'extension de son école. Quelques disponibilités foncières existent en seteur pavillonnaire de seconde couronne, cependant le type de parcellaire en lanière limite fortement les développements urbains cohérents. L'amélioration des densités existantes ne permettra pas de se soustraire de la création d'une zone AU répondant au besoin en logements. Trouver le meilleur emplacement des nouveaux espaces urbains pour compléter judicieusement la structure générale.</p>	<p>++</p>	<p>++</p>	<p><b>Incidences prévisibles positives :</b> En comparaison des prévisions du POS, le PLU correspond à un effort de modération dans la consommation des espaces naturels et agricoles au profit des espaces urbains. <b>Incidences prévisibles négatives :</b> Le développement urbain ne peut être circonscrit aux espaces urbains existants, il va générer une consommation globale de 9,12 hectares, dont 2,44 hectares sont consacrés à l'habitat, 0,65 hectares aux équipements communaux, et 6,13 hectares à des activités mixtes (artisanat et commerces de proximité et limités en surface).</p>	<p>La stratégie foncière mise en place par le PLU a mis tout en oeuvre pour limiter la consommation foncière future. Néanmoins Grez-sur-Loing a des capacités urbaines existantes réduites et pour répondre aux objectifs d'emplois et de logements que lui demande le SCOT et qu'elle a jugé nécessaire, cela implique une extension de l'urbanisation. La consommation de la zone AU est compatible avec les possibilités offertes par le SCOT (mutualisées avec Moncourt-Fromonville). Il en est de même pour la consommation réservée au développement économique (2AUéco = 6,13 ha). L'effort de densité en AU correspond à celle exigée au SCOT avec 24 logements/ha. L'incidence paysagère des nouveaux secteurs est limitée car ils se situent au sein ou du moins en contact direct avec l'espace urbain actuel. La zone AU résidentielle s'intègre parfaitement dans le puzzle urbain en appuyant son fonctionnement sur les cheminements et les liaisons avec l'urbain existant (vieux bourg, lotissement de l'Épine, chemin des Harengs). Le chemin des Harengs pour AU et le chemin des Sables pour 2AUéco pourront être traités à terme comme des éléments de transition avec l'espace agricole Ap.</p>
--	---	---	-----------	-----------	--	---

Incidences sur les nuisances						
<p>Déchets</p>	<p>Collecte des déchets ménagers (emballages, journaux et magazines) et recyclables en porte à porte et du verre en apport volontaire. Tri sélectif appliqué sur la commune.</p>	<p>Inciter la population à recycler les déchets ménagers et à réduire leur production.</p>	<p>++</p>	<p>+</p>	<p><b>Incidences prévisibles négatives :</b> Hausse de la production de déchets ménagers engendrée par l'augmentation de la population. <b>Incidences prévisibles positives :</b> Cette hausse est à relativiser avec la tendance actuelle à la diminution de la production d'ordures ménagère.</p>	<p>Le PLU ne peut agir à lui seul sur la réduction des déchets. Thématique fondamentale dans la construction d'un environnement durable, la diminution de la production de déchets relève d'abord d'une évolution des comportements. Le PLU ne peut agir à lui seul sur la réduction des déchets. Thématique fondamentale dans la construction d'un environnement durable, la diminution de la production de déchets relève d'abord d'une évolution des comportements.</p>
<p>Bruit</p>	<p>La commune est traversée par la RD 40, classée en catégorie 4 pour les prescriptions d'isolement acoustique par arrêté préfectoral.</p>	<p>Maîtriser les nuisances sonores générées par flux routiers.</p>	<p>++</p>	<p>++</p>	<p><b>Incidences prévisibles positives</b> Le PLU incite aux modes de transport alternatifs à la voiture personnelle par le développement des circulations douces et un développement urbain à proximité du réseau de bus. Ces dispositions favorisent la diminution de la circulation automobile et des nuisances sonores associées en ville. <b>Incidences prévisibles négatives</b> Le trafic devrait subir une augmentation en raison de l'augmentation de l'urbanisation, générant une augmentation des déplacements domicile-travail, mais aussi extérieurs à l'agglomération. La densification et le comblement des dents creuses favorisent l'augmentation des nuisances.</p>	<p>La stratégie de développement future s'appuie, en partie, sur un secteur d'urbanisation en retrait qui n'est pas directement exposé au bruit de la RD40. -Le règlement (Art. 2) rappelle les dispositions de l'arrêté préfectoral existant et les préconisations à prendre en compte pour réduire les nuisances générées par le bruit. -Les activités admises en zones résidentielles ne doivent pas être sources de nuisances.</p>

Incidences sur la ressource en eau						
Eaux superficielles	<p>Le Loing court le long de la limite communale au Sud-Ouest avant se s'en éloigner.</p> <p>La commune est traversée par son canal de dérivation, qui borde les espaces urbains.</p> <p>En limite Nord, le ru de l'étang des Bordes suit la limite de la commune.</p> <p>Le Loing est alimenté par la nappe de la Beauce et sa qualité est donc soumise à celle de la nappe souvent altérée par les nitrates et pesticides.</p> <p>La commune recense plusieurs zones humides.</p>	<p>Réduction des risques de rejets dans le milieu récepteur naturel.</p> <p>Les eaux usées et pluviales peuvent constituer une source de pollution dans le milieu naturel.</p> <p>La protection des zones humides.</p>	++	++	<p><b>Incidences prévisibles positives :</b></p> <p>Préservation du Loing et des zones humides par un classement en zone Nz, préservant les sites de toute urbanisation en dehors des aménagements qui seraient nécessaires à la gestion ou à la mise en valeur de ces espaces.</p> <p>Les EBC ont d'ailleurs été supprimés de ces secteurs afin de permettre les opérations de gestion pouvant nécessiter des défrichements ponctuels.</p> <p>Le Ru de l'étang des Bordes est entièrement couvert par une zone N.</p> <p><b>Incidences prévisibles négatives :</b></p> <p>L'urbanisation de secteurs aujourd'hui perméables devrait accroître les eaux de ruissellement.</p> <p>Pollutions potentielles des milieux aquatiques issues du lessivage des surfaces imperméabilisées dans le milieu récepteur.</p>	<p>Le raccordement des constructions au réseau public d'assainissement est obligatoire. Il est relié à une station d'épuration permettant un bon niveau d'épuration des eaux. Il limite donc la dégradation de la qualité physico-chimique des cours d'eau.</p> <p>Les effluents autres que domestiques sont réglementés pour réduire le plus possible les risques de pollutions des eaux superficielles.</p> <p>La gestion des eaux de pluies à la parcelle est imposée par le PLU, limitant le ruissellement et l'entraînement des particules polluantes.</p> <p>Le règlement prévoit le maintien d'une surface libre maintenue de pleine terre et non imperméabilisée variable en fonction des zones. Cette règle permet d'assurer l'infiltration naturelle d'une partie des eaux de pluies.</p>
Eau potable	<p><u>Captages et débit d'exploitation</u></p> <p>L'eau potable provient de la nappe de Champigny par le biais des puits de pompage de Grez-sur-Loing et de Fromonville. Cette ressource a une capacité de production de 1840 m<sup>3</sup> / jour.</p> <p><u>Protection des captages</u></p> <p>Le périmètre éloigné de Grez-sur-Loing est situé en partie sur la commune.</p> <p><u>Stockage</u></p> <p>Deux réservoirs = une capacité de stockage de 1200 m<sup>3</sup>/jour. Le réservoir de Moncourt est situé au lieu-dit « Les Cailloux ». Le rendement du réseau est estimé à 80%.</p>	<p>Une ressource en eau à préserver.</p> <p>Une ressource en eau suffisante actuellement.</p>	++	++	<p><b>Incidences prévisibles négatives :</b></p> <p>Hausse de la pression sur la ressource en eau du fait de l'augmentation de la consommation en eau potable par une progression de la population.</p>	
Eaux usées	<p>Capacité de 3 000 EH de la station d'épuration.</p> <p>Station déclarée conforme en équipement et en performance.</p>	<p>Un développement privilégié de l'urbanisation dans des secteurs desservis par le réseau d'assainissement collectif existant.</p>	++	+++	<p><b>Incidences prévisibles positives :</b></p> <p>Une grande partie du développement à vocation d'habitat sera accueillie au sein du bâti existant ou à proximité, le raccordement aux réseaux d'assainissement y sera donc facilité et obligatoire.</p> <p>L'augmentation de la population est en cohérence avec la charge maximale de la station d'épuration.</p> <p><b>Incidences prévisibles négatives :</b></p> <p>Augmentation des rejets d'eaux usées.</p>	<p>L'article 4 impose le raccordement au réseau d'assainissement collectif.</p> <p>Des dispositions pour les eaux usées non ménagères sont également préconisées.</p>
Eaux pluviales	<p>Les eaux pluviales sont déversées en 8 points dans le fossé de décharge du canal. Des siphons aménagés sous le canal les dirigent ensuite vers le Loing.</p> <p>Les eaux de ruissellement collectées sur le quartier des Rougemont et sur la zone artisanale attenante transitent par un bassin de rétention de 5 800 m<sup>3</sup>.</p>	<p>Un développement à envisager en prenant en compte la limitation des rejets d'eau pluviale dans le réseau existant.</p>	+++	+++	<p><b>Incidences prévisibles négatives :</b></p> <p>Augmentation de l'imperméabilisation du sol par l'augmentation de la surface bâtie et des terrains imperméabilisés.</p>	<p>Le règlement (Art.4) impose une gestion des eaux pluviales à la parcelle.</p> <p>pour le petit collectif, les orientations d'aménagements des secteurs urbanisables prévoient des espaces aménagés afin de limiter et contrôler le ruissellement.</p>

Incidences sur la biodiversité					
<p>Espaces naturels et biodiversité</p>	<p>Le site NATURA 2000 sur le territoire ou limitrophe à Moncourt-Fromonville relève de la zone spéciale de conservation (ZSC) « Rivières du Loing et du Lunain ». Des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques majeures identifiées dans la vallée du Loing. Bien que n'étant pas recensés par le SRCE et le SCoT, le Bois de la Croix ou le ru de l'étang des Bordes participent à la biodiversité et aux fonctionnalités écologiques du territoire. 2 ZNIEFF de type 1 et 2 ZNIEFF de type 2 ainsi qu'une ZICO qui se situent principalement sur la vallée du Loing.</p>	<p>Préservation des espaces naturels identifiés d'intérêt communautaire. Préservation des écosystèmes de la trame verte et bleue. Mise en valeur des espaces naturels identifiés.</p>	<p>++</p>	<p><b>Incidences prévisibles positives :</b> Le site NATURA 2000 des Rivières du Loing et du Lunain est préservé par un classement spécifique Nz préservant le site de toute urbanisation en dehors des aménagements qui seraient nécessaires à sa gestion ou à sa mise en valeur. Le site NATURA 2000 de Fontainebleau, attenant au territoire de Moncourt-Fromonville est préservé par le classement des espaces forestiers de la vallée du Loing en zone naturelle ainsi que par le maintien d'une trame EBC. Les incidences prévisibles sur le site Natura 2000 sont neutres compte-tenu de l'éloignement des sites de développement urbain, la prise en compte du zonage d'assainissement, la limitation des rejets dans le milieu récepteur. Le classement en EBC de l'ensemble des espaces boisés de la commune excepté ceux des zones humides et du site NATURA 2000 afin d'en assurer la gestion et la conservation. Classement en zone N des espaces en ZNIEFF et de la ZICO situé en dehors des espaces déjà urbanisés, ainsi que du ru de l'étang des Bordes.</p>	<p>Voir Evaluation environnementale</p>

### III. INCIDENCES DU PLU SUR LES ZONES PRESENTANT UNE IMPORTANCE AU REGARD DE L'ENVIRONNEMENT

#### 1 Incidences sur les ZNIEFF, les zones humides et les éléments du territoire présentant une importance au regard des enjeux de la Trame Verte et Bleue

Au travers de zonages spécifiques et restrictifs et par la définition de nouvelles limites à l'urbanisation, le PLU préserve les milieux les plus sensibles.

A Grez-sur-Loing, les espaces de sensibilité écologique se décomposent en deux grandes parties du territoire communal :

- 1) Le grand territoire à l'Ouest de la D607, qui correspond :
  - aux sites Natura 2000 du massif de Fontainebleau (ZSC n° FR1100795 et ZPS n° FR1110795)
  - au site classé et inscrit du Bois de la Commanderie, de la Justice et abords - site inscrit (décret du 12 janvier 1966), puis classé (décret du 22 mars 2000)
  - à la ZNIEFF de type 2 N° 110001245 du Bois de la Commanderie et bassin de Larchant
  
- 2) Le territoire de la vallée à l'Est, qui correspond :
  - Au site Natura 2000 de la rivière du Loing (ZSC n° FR 1102005)
  - A la ZNIEFF de type 2 n° 110001285 de la Vallée du Loing entre Episy et Montcourt-Fromonville
  - Au site classé et inscrit des Rives du Loing
  - Au deux ZNIEFF de type 1 : Sablières de Montcourt-Fromonville (ZNIEFF N° 110001290), et Sablière Nord-Nemours (ZNIEFF n° 110001292)

Ces deux grands ensembles s'étendent jusqu'en limite des espaces urbains. Par ailleurs, une partie du hameau de Hulay (chemin du Moulin de Hulay, le Château) est incluse dans le site classé.

Le périmètre incluant les ZNIEFF et les zones humides, et qui constituent en principal les éléments relatifs à la Trame verte et bleue de Grez-sur-Loing circonscrit parfaitement les deux grands ensembles de sensibilité écologique de la partie « bois » et de la partie « vallée » du territoire.

En dehors des sites urbains constitués, ce territoire écologiquement sensible est donc classé en zone N au PLU, avec des classements spécifiques en sous-secteurs pour tenir compte :

- Soit des particularités découlant de certaines activités et installations existantes à conserver (sport, camping, Tacot du lac, activité nautique, équipements techniques communaux)
- Soit des écarts urbains (habitations)

#### **Les zones humides**

En outre, les zones N comprises dans les zones humides sont classées en Nz, et les écarts urbains en zone naturelle et en zones humides sont classés en Nhz. Les autres sous-secteurs de la vallée tiennent compte aussi du caractère humide du site.

Les sous-secteurs dont une partie est située en zone humide sont indicée « z » : Nz, Nhz, Ntz.

Les autres zones sont de fait entièrement incluses en zone humide et ne sont pas indicées : Ns, Nnau et Nc.

Pour l'ensemble de la zone Nz et des sous-secteurs de N situés en zone humide, il est prescrit à l'article N1, en plus des interdictions qui affectent la zone N, que sont aussi interdits les ouvrages ou travaux susceptibles de porter atteinte à la sensibilité du milieu humide, et notamment la création de plan d'eau artificiel, de drainage, de défrichement des landes, d'imperméabilisation, de plantation susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Pour ce qui est autorisé, il est prescrit dans l'article 2, pour les sous-secteurs de zone humide, que des mesures compensatoires doivent être prévues (recréation, restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité).

Dans l'article N 2 pour les zones humides, sont bien entendu autorisés les travaux de restauration des zones humides, les travaux, constructions, installations et aménagements autorisés par le PPRI

Ces règles particulières qui s'appliquent aux zones humides de la zone N sont reprises aussi pour le sous-secteur UXz, partie du domaine autoroutier situé en zone humide (l'imperméabilisation des sols n'a pas été interdite, cependant tout projet doit compenser la perte de zone humide avérée).

L'ensemble N (et accessoirement UXz) permet ainsi de constituer des continuités écologiques et une grande perméabilité du territoire du point de vue de la biodiversité.

Le PLU a également permis de revoir les délimitations des sites urbains avec notamment, sur la rive ouest du Loing, une délimitation des zones UA et UB qui tient mieux compte, et de la zone humide, et des trois périmètres du PPRI (rouge, marron et jaune foncé selon les endroits). On notera qu'il y a une parfaite concordance entre la limite jaune foncé et la limite des plus hautes eaux constatées sur place lors des dernières inondations de mai-juin 2016.

#### **Trame verte :**

##### Cas des Espaces Boisés Classés :

Nous pouvons considérer 2 sortes de bois :

- 1) Ceux qui font partie du grand massif boisé au nord-ouest du territoire et qui forme une seule grande entité forestière (massif de Fontainebleau, Bois de la Commanderie, bois de l'Abreuvoir).
- 2) Les boisements, plus morcelés, qui s'inscrivent le long du parcours du Loing, et situés soit en zone humide soit en zone marron ou jaune foncé du PPRI.

Les bois situés dans la vallée, situés soit en zone humide soit en zone marron ou jaune foncé du PPR, ne sont pas couverts par des Espaces Boisés Classés afin d'assurer les possibilités de gestion de ces sites nécessitant ponctuellement des défrichements.

Les bois du plateau inclus dans la zone Natura 2000 et protégés au titre de la servitude AI et AC2 n'ont pas besoin d'être inscrits en EBC. En tant que forêt domaniale, le bois de la Commanderie est soumis au régime forestier (ONF). Cependant pour bien marquer l'excellence du paysage forestier et la grande intégrité fonctionnel du point de vue écologique du massif ouest, il est retenu d'inscrire entièrement ce dernier en Espace boisé classé (EBC).

Ainsi, l'EBC correspond aux bois les plus anciens (espèces anciennes de feuillus pour le massif de Fontainebleau conifères plus récents du bois de la Commanderie), tandis que les bois de la vallée, correspondant pour certains à des peupleraies, doivent offrir une gestion plus souple compatible avec l'entretien des zones humides.

##### Bande de protection des lisières:

De plus, la bande de protection des lisières des bois vient assurer une zone tampon de non constructibilité et complète la préservation des espaces boisés classés (excepté les espaces urbains constitués – voir carte en annexe).

Il a été retenu de ne pas entourer les bois de la vallée de cette bande protectrice dans la mesure, d'une part, où ces bois font moins de 100 hectares, mais aussi parce que le règlement du PPRI s'applique dans ces zones (zone marron) et les préserve de facto de toute construction.

---

Ainsi, l'ensemble forestier de Grez-sur-Loing est donc parfaitement protégé par les classements EBC et la bande de protection des lisières qui préservent la biodiversité endogène.

Le PLU s'inscrit donc dans une volonté de préservation de la biodiversité remarquable et ordinaire.

## 2 Incidences sur les sites classés et inscrits

Les espaces concernés par les sites classés et inscrits du « bois de la Commanderie, de la Justice et abords » et par les sites classés et inscrits des « rives du Loing » sont des espaces de grande cohérence et de grande qualité paysagère. Ils correspondent sensiblement aux espaces de grande sensibilité écologique cités plus hauts.

Ils concernent les zones et secteurs mentionnés plus haut, N, Nh, Nzh, Nnau, Nt, Ntz, Ns, et Nc, mais incluent en plus certaines zones agricoles à l'ouest de la D607 (et la zone UX de l'autoroute A6).

Du point de vue de la protection des sites et paysages, le dispositif du PLU a aussi revu la délimitation de la zone NAX du POS en entrée Nord de la commune, avec le classement en zone N au PLU d'un espace paysager stratégique d'entrée de ville longeant la D607. On rappelle que le POS prévoyait la constructibilité sur ce côté Est du giratoire.

En zone N et ses sous-secteurs, les possibilités constructives sont très limitées, elles correspondent aux écarts urbains, aux zones dédiées aux activités touristiques, de loisir ou de sports, au camping et aux équipements publics.

Beaucoup de ces zones et sous-secteurs sont en zone humide ou en secteurs couverts par le PPRI ; par conséquent, il n'y a pas beaucoup de possibilités de construire (ciblage des destinations, limitation des surfaces de plancher des extensions et des annexes, précautions et mesures compensatoires pour les zones humides).

Les restrictions citées plus hauts (pour les zones humides et la trame verte) servent aussi à préserver la grande qualité des paysages qui insèrent les espaces urbains. Pareillement, le périmètre de la zone UAh est circonscrit au petit cœur historique du hameau de Hulay, le règlement, comparable pour ce qui a trait à l'insertion dans le tissu urbain à UA, impose des restrictions sur l'emprise au sol.

Toutes ces dispositions réglementaires assurent une parfaite prise en compte de la dimension patrimoniale des lieux, espaces et sites de Grez-sur-Loing.

Le PLU a mis en œuvre une stratégie importante de conservation de son paysage emblématique.

## IV. INCIDENCES DU PLU SUR LES SITES NATURA 2000

Au regard de l'article 6.3 de la directive « Habitats », un plan ou programme susceptible d'affecter de façon notable un site Natura 2000 doit également faire l'objet d'une évaluation de ses incidences au regard des objectifs de conservation. Le principe de l'évaluation est lié à l'importance des incidences des projets que permet le PLU lorsqu'ils sont de nature à affecter de façon notable les habitats et espèces d'intérêt communautaire, du ou des sites Natura 2000 au regard de leurs objectifs de conservation.

Le territoire communal est concerné par la présence des sites Natura 2000 du « Massif de Fontainebleau » et du site Natura 2000 « Rivières du Loing et du Lunain ».

Les caractéristiques du site	Les enjeux liés à la présence du site	Secteurs d'enjeux	Marge d'action du PLU	Incidences positives prévisibles	Incidences négatives prévisibles	Mesures prises pour éviter, réduire ou compenser les incidences négatives
<b>ZSC et ZPS du Massif de Fontainebleau</b>						
<p>Le Massif de Fontainebleau est réputé pour sa remarquable biodiversité animale et végétale. Les alignements de buttes gréseuses alternent avec les vallées sèches. Les conditions de sols, d'humidité et d'expositions sont très variées selon les sites.</p> <p>Il abrite la faune d'arthropodes la plus riche d'Europe (3300 espèces de coléoptères, 1200 de lépidoptères) ainsi qu'une soixantaine d'espèces végétales protégées. Beaucoup d'espèces sont rares dans la plaine française et en limite d'aire de répartition.</p>	La limitation des espaces urbains au contact direct du site.		+++	Le zonage du site mis en place par le PLU protège le site en totalité son artificialisation (UX pour le domaine autoroutier existant ; Uéco a pour le site existant de production de granulats).	L'enveloppe bâtie du hameau de Hulay touche le site; c'est une situation existante non modifiable mais qui doit être figée à l'avenir.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hulay est raccordé au réseau d'assainissement public ; le raccordement des constructions au réseau public d'assainissement est obligatoire.</li> <li>- Les effluents autres que domestiques sont réglementés pour réduire le plus possible les risques de pollutions des eaux superficielles aux abords des zones boisées (zone agricole).</li> <li>- Le règlement prévoit le maintien d'une surface libre maintenue de pleine terre et non imperméabilisée variable en fonction des zones. Cette règle permet d'assurer l'infiltration naturelle d'une partie des eaux de pluies.</li> </ul>
	Le maintien du fonctionnement naturel et de la circulation de l'espèce.		++	La suppression des EBC permet la gestion du site et les défrichements maîtrisés pour des actions de conservation et de régénération des habitats boisés nécessaire à certaines espèces. Stratégie urbaine de densification du tissu bâti existant : pas de développement de la zone UB au hameau de l'Auberge.		
	La limitation des zones actuelles polluantes ou sources de nuisances (UX, Uéco-a) sur leur emprise actuelle	<p>le Massif (le Bois de la Commanderie) et ses abords</p> <p>Minimiser l'accroissement de la circulation sur la D607 du fait du projet communal.</p>	+++			
	La limitation de l'artificialisation des lisières des bois		+++			
	Une gestion optimisée des bois et massifs forestiers.		+			

Les caractéristiques du site	Les enjeux liés à la présence du site	Secteurs d'enjeux	Marge d'action du PLU	Incidences positives prévisibles	Incidences négatives prévisibles	Mesures prises pour éviter, réduire ou compenser les incidences négatives
<b>ZSC Rivières du Loing et du Lunain</b>						
Milieux naturels diversifiés tels que des bras morts, prairies humides, boisements inondables Vallées de qualité remarquable pour la région Ile-de-France ; ces cours d'eau accueillent des populations piscicoles diversifiées dont le Chabot, la Lamproie de Planer, la Loche de Rivière et la Bouvière.	La préservation de la qualité physicochimique des eaux et la limitation des rejets d'eaux usées, d'eaux pluviales et des pollutions agricoles diffuses.	Ensemble de la commune	++	Le zonage du site mis en place par le PLU protège le site de son artificialisation (Nz pour la majeure partie du site et notamment les secteurs terrestres - UZ pour la partie en eau qui se connecte au canal) La suppression des EBC permet la gestion du site et les défrichements ponctuels pour les actions d'éclaircissement du lit de la rivière nécessaire à certaines espèces. Stratégie urbaine de densification du tissu bâti existant et l'extension prévue se situe en renforcement de l'enveloppe urbaine actuelle : pas de mitage du territoire.	Le canal du Loing longe l'enveloppe bâtie de Mancourt- Fromonville. Les eaux pluviales sont rejetées dans le fossé de décharge du Canal et peuvent dégrader la qualité physico-chimique des eaux.	- Le raccordement des constructions au réseau public d'assainissement est obligatoire. Il est relié à une station d'épuration permettant un bon niveau d'épuration des eaux. Il limite donc la dégradation de la qualité physico-chimique des cours d'eau. - Les effluents autres que domestiques sont réglementés pour réduire le plus possible les risques de pollutions des eaux superficielles. - Le règlement prévoit le maintien d'une surface libre maintenue de pleine terre et non imperméabilisée variable en fonction des zones. Cette règle permet d'assurer l'infiltration naturelle d'une partie des eaux de pluies. - Les OAP qui s'appliquent sur les opérations urbaines futures inscrivent un objectif « zéro rejet » pour limiter les risques de pollutions. - Le PLU permet la mise en place de toitures végétalisées.
	La limitation de l'urbanisation discontinuée.		+++			
	Le maintien du fonctionnement naturel et de la circulation de l'espèce.	+				
	La limitation des interventions lourdes pour l'écosystème telles que le curage ou les rejets liés à l'assainissement.	+				
	La limitation de l'artificialisation des berges du cours d'eau.	+++				
	La réalisation d'actions de diversification du lit de la rivière.	++				
	La possibilité de coupes d'arbres en zone boisée pour restaurer l'éclaircissement du lit de la rivière.	++				
	La restauration de la ripisylve dans les zones où les berges en sont dépourvues.	+				
	Le Loing et ses abords					

## **Chapitre 2 – ARTICULATION DU PLU AVEC LE SCOT concernant les thématiques urbaines, paysagères et environnementales**

## I. L'ARTICULATION SCOT/PLU

Les objectifs et la réglementation du PLU doivent être articulés avec ceux les objectifs et les orientations du SCOT. Cette articulation avec le SCOT (et indirectement avec le SDAGE et le PDUIF) doit notamment être assurée pour les objectifs de création de logement, pour la protection des cours d'eau, pour la réglementation sur le stationnement.

Concernant les continuités écologiques, on montre plus loin que la coupure d'urbanisation (coupure paysagère) marquée au SCOT est bien garantie par les dispositions du PLU.

L'articulation SCOT/PLU s'organise autour des thèmes déclinés ci-après : ressource en espace, fonctionnalité écologique, Qualité des eaux (eau potable et assainissement), énergie et transport, pollution.

- le fait que la partie de la zone Uéco en bordure de la RD 607 est désormais conditionnée par la réalisation d'une étude paysagère en vertu de l'article L111-8 du Code de l'Urbanisme ;
- le basculement de UA en N pour la parcelle AB 454, non construite, au lieu-dit la Pièce de Tancarville ;
- le classement de la jardinerie en sous-secteur spécifique Uéco-s pour tenir compte de sa situation en site classé ;
- le classement en Nh et Nhz du moulin du roi et de son environnement patrimonial ;
- la prise en compte de la réglementation SCOT (et SDAGE) qui interdit la construction sur une épaisseur de 50 m de part et d'autre des berges du Loing, et de 5 m de part et d'autre des petits rus.

Le PLU s'articule aussi avec le Plan de Déplacements Urbains Île-de-France (PDUIF). En effet, les prescriptions du PDUIF pour le stationnement des cycles sont reprises dans le règlement, et la réglementation du PLU pour le stationnement des VL est conforme au PDUIF.

On précise aussi que les logements locatifs sociaux comprendront au maximum une place de stationnement par logements (art. 151-34 et L151-35 du code de l'urbanisme).

## II. LES SOUS-THEMATIQUES SCOT

### 1 Sous-thématique : Ressource en espace

#### **Objectifs SCOT**

- Viser une croissance maîtrisée (24 logts/ha pour les pôles structurant).
- Viser à ne pas fragmenter les espaces agricoles en accordant des extensions aux abords et en continuité des agglomérations existantes.

Il est accordé par le SCOT une consommation d'espace de 7 hectares à répartir entre Montcourt-Fromonville et Grez-sur-loing.

#### **Enjeux de l'état initial de l'environnement de Grez**

Le territoire de Grez-sur-Loing reste à forte dominante naturelle, actuellement 86% du territoire sont des espaces naturels pour 4,87% d'espaces agricoles et 6,82% d'espaces urbanisés (le domaine autoroutier correspond au 2,31% restants).

Bien qu'elles ne soient pas dominantes, les zones urbaines ont progressé peu à peu, + 3,5 hectares sur les 10 dernières années. Elles ont été prises sur l'espace agricole (champs, anciens vergers, pâtures) ou les espaces de jardins (espaces ouverts attenants ou inclus dans les espaces urbains) et non sur les espaces naturels protégés.

On rappelle que, de longue date, certaines activités spécifiques liées au tourisme et au loisir sont venues

s'insérer dans le milieu naturel (le tacot des lacs, la base nautique), mais les quelques constructions engendrées ont un impact extrêmement limité, et en tous cas non assimilable à de la surface urbaine. Il faut veiller néanmoins à un développement extrêmement mesuré de ces activités dans le respect des espaces naturels, dont la valeur est confirmée par la trame verte et bleue établi par le PLU.

#### **Objectifs du PLU en terme de logement et de consommation d'espace en conformité avec le SCOT**

La stratégie foncière mise en place par le PLU a mis tout en oeuvre pour limiter la consommation foncière future. Les règlements des zones urbaines UA et UB favorisent une certaine forme de densification : l'emprise au sol est faiblement contrainte, et seules les règles sur les retraits par rapport aux limites et à l'alignement, et les règles sur les hauteurs contraignent le « remplissage » des terrains.

Néanmoins Grez-sur-Loing a des capacités urbaines existantes réduites ; et pour répondre aux objectifs d'emplois et de logements que lui demande le SCOT et qu'elle juge nécessaire, cela implique une extension de l'urbanisation résidentielle.

La consommation de la zone AU est compatible avec les possibilités offertes par le SCOT (mutualisées avec Moncourt-Fromonville), soit 3,09 hectares sur les 7 accordés. Ce qui confirme un rapport cohérent avec la taille respective de chaque commune. Si l'on compte que chaque commune prend la moitié des capacités offertes, soit 3,5 ha, la consommation envisagée au PLU laisse encore une marge de manoeuvre d'un demi hectare pour atteindre l'objectif 2030 (durée de prévision du SCOT).

L'effort de densité en AU correspond à celle exigée au SCOT avec 24 logements/ha.

Il en est de même pour la consommation réservée au développement économique avec la zone 2AUéco qui fait 6,13ha. C'est une prise de 12,5 % sur l'enveloppe foncière prévue au SCOT pour les extensions à vocation économique, qui est proportionnée et cohérente au regard des autres pôles économiques structurants du territoire SCOT et du pôle de Nemours.

#### **Objectifs du PLU en terme d'accroche urbaine**

La consommation d'espaces prévue au PLU, liée au développement de l'urbanisation (lotissements et activités) se fera en continuité de l'agglomération existante ; pour les zones AUe et AU, ce sont des extensions situées en cœur du village :

- la zone AU se situe juste en arrière du vieux bourg dans une zone de fonds de jardin et d'anciens vergers à l'abandon ;
- la zone AUe prend sur une partie d'une parcelle agricole de surface limitée et non continue aux entités spatiales fonctionnelles agricoles ; la parcelle agricole fait 2,85 ha, située en rive de la RD607, elle est enclavée entre le hameau de l'Auberge et le village (elle sera grevée de 0,65 ha par AUe = résultat restant en zone Ap = 2,2 ha)

La zone 2 AUéco se superpose à l'ancienne zone NAX du POS (hors l'angle Nord inscrit en N) ; elle correspond à des terrains péri-urbains susceptibles, du point des continuités écologiques, d'être perturbés par la présence des RD607 et D40.

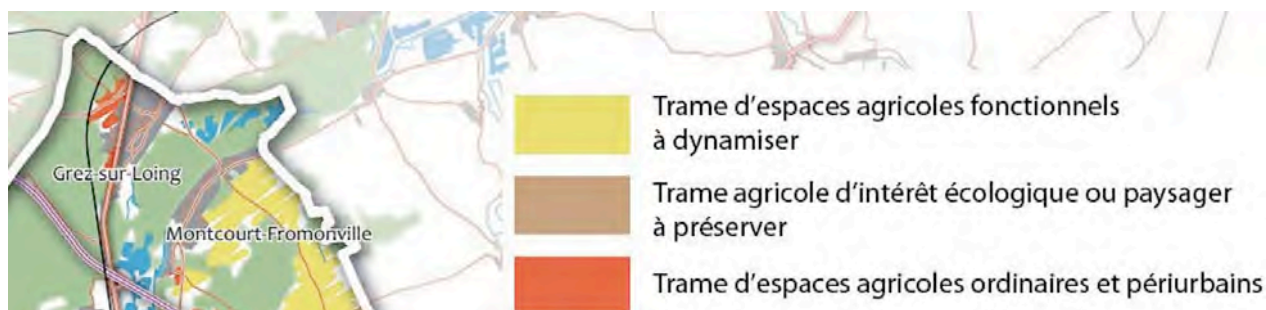
L'impact des nouvelles zones à urbaniser sur l'activité agricole est donc fortement minimisé. La fragmentation des espaces agricoles est limitée.

Nous n'avons pas cherché à désenclaver la parcelle agricole (Ap), ce qui n'aurait pas de sens au regard de sa petitesse et de son éloignement des continuités agricoles fonctionnelles du secteur. Au contraire, nous devons considérer à terme cette parcelle comme un potentiel de développement urbain stratégique, car situé au centre de l'agglomération de Grez.

Les extensions sur l'espace agricole, prévues au PLU de Grez-sur-Loing, n'induiront pas de pertes indirectes supplémentaires. La consommation des espaces se fait ici dans les espaces potentiels d'extension que le SCOT a défini et qui se situent aux abords et en continuité des agglomérations existantes.

### **Objectifs du PLU pour tenir compte du fonctionnement agricole**

Les espaces agricoles de Grez-sur-Loing sont plutôt fragmentés et se situent en limite sud de l'entité fonctionnelle de Bourron-Marlotte ; sur la carte intitulée « caractéristiques des espaces agricoles » du SCOT ils sont traduits en orange, à savoir trame d'espaces agricoles ordinaires et périurbains.



Caractéristiques des espaces agricoles - extrait carte SCOT

Le PLU respecte la trame agricole :

Les zones agricoles en orange sont préservées.

L'entreprise « Jardins de Provence » constitue aujourd'hui un petit secteur commercial ; elle est implantée depuis mars 1994. Le PLU pérennise (zone Uéco-s) cette implantation, source d'activités et d'emplois, dans la mesure où elle ne touche pas à la trame agricole primaire (en jaune sur la carte du SCOT).

Du point de vue paysager, les abords de l'activité qui s'apparentent à une pépinière ne sont pas incompatibles avec l'environnement agricole adjacent. On doit aussi considérer que la vente au public d'arbustes et de plantes constitue un maillon du cycle de valorisation de l'activité agricole et forestière (piste de valorisation en vue du verdissement des agglomérations par les particuliers ; cela est vrai pour les grandes villes, mais aussi pour les agglomérations plus modestes en milieu rural).

Par ailleurs, la zone Uéco-s est strictement limitée à l'emprise actuelle de l'entreprise « Les Jardins de Provence ».

La zone Uéco-s exige une vigilance sur l'insertion paysagère des projets : au règlement ne sont admis que les projets (constructions, équipements et installations) qui bénéficient d'un traitement qualitatif de leurs aménagements ; ils feront l'objet d'une procédure d'autorisation spéciale comportant la saisine de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) et le recueil de la décision ministérielle.

Les orientations du PLU permettent :

- par le choix sur AU et AUe, d'enrayer la dissémination de l'urbanisation et donc de diminuer le foisonnement de la consommation d'espace causé par une urbanisation diffuse créant des espaces interstitiels résiduels sans qualification et difficiles à valoriser aux plans écologiques et paysagers
- de ne pas augmenter le fractionnement des espaces agricoles et de permettre à l'activité primaire de prospérer
- l'utilisation de terrains péri-urbains sans valeur écologique (la zone 2AUéco est relativement éloignée des zones protégées : Natura 2000, site classé, réservoirs de biodiversité du SCOT, zone humide,...)
- de limiter le rythme de consommation de la surface cultivée tout en augmentant l'intensité du développement

En résumé, le PLU optimise la consommation d'espace :

- Priorité à l'urbanisation dans l'enveloppe bâtie existante (45% demandé au SCOT) – dents creuses, potentiel foncier en cœur d'îlot  
Avec un potentiel de 49 logements répertoriés dans les dents creuses sur 58 qui seront créés en AU, le

PLU prévoit donc une part de 45,8 % de logements neufs à réaliser dans le tissu existant (en compatibilité avec le SCOT exigeant 45%) ;

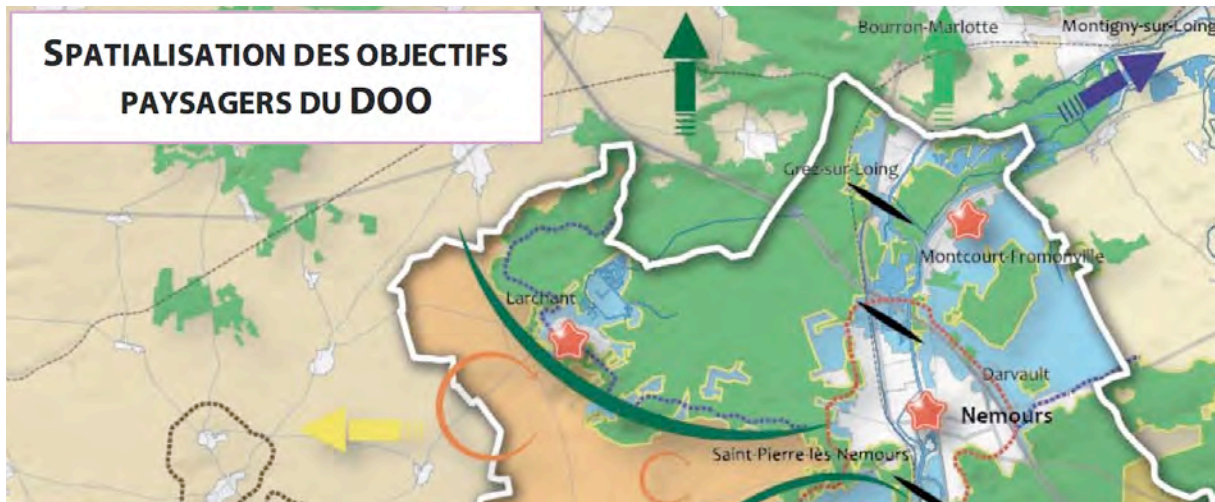
- La densité nette de 24 logements par hectare imposée par le SCOT pour Grez-sur-Loing est respectée ;
- Conformément à ce qui est demandé au SCOT, la zone AU est un prolongement fonctionnel et cohérent du tissu en place et il n'y a pas d'extension des 2 hameaux ;
- Les développements urbains du PLU n'empiètent pas sur les espaces agricoles pérennes ;
- La multifonctionnalité des espaces urbains et la limitation des besoins en déplacements seront assurées par la création (Emplacements réservés) ou la préservation de chemins de desserte piétonniers qui mènent à 2 AUéco;

## 2 Sous-thématique : TVB et continuités écologiques

On se reportera à l'Annexe 5 du Rapport de présentation pour la déclinaison du SRCE à l'échelle de la commune et la prise en compte de la préservation des continuités écologiques.

### **Objectifs du SCOT**

- Protection des espaces naturels remarquables (réseau Natura 2000, ZNIEFF...) classés en Réservoirs de biodiversité au SCOT ;
- Gestion de la Trame Verte et Bleue (TVB) en relation avec le développement humain ; protéger les zones tampons aux abords des Réservoirs de biodiversité : lisière pour la forêt, rives et lit majeur du Loing
- Maîtrise des pollutions susceptibles d'affecter indirectement les milieux naturels, aquatiques et humides par des aménagements qualitatifs
- Protection des éléments de la nature « ordinaire » participant à la perméabilité écologique et au fonctionnement écologique global
- Prise en compte du fonctionnement hydraulique en lien avec les écosystèmes ; intégrer le cycle de l'eau dans la stratégie environnementale



Objectifs paysager – extrait carte SCOT (zoom sur le secteur de Grez)

#### **Les mesures de protection du PLU au regard du réseau Natura 2000**

Le PLU protège les 2 sites Natura 2000 touchant au territoire de Grez-sur-Loing ; la partie du Massif de Fontainebleau et le segment de la rivière Loing qui traverse la commune, qui sont en jeu ici, sont identifiés en tant que Réservoirs de biodiversité au SCOT ; on rappelle que le Loing en tant que Réservoir de biodiversité ne se limite pas à la rivière, mais comprend les berges et le lit majeur (les étangs).

Pour minimiser localement certains impacts indirects pouvant avoir comme résultat le dérangement des espèces (activités anthropiques de type promenades, activités de loisirs ou sportives), le PLU prévoit :

##### Pour les massifs boisés (Massif de Fontainebleau) :

- Classement en zone N de la zone Natura 2000 (exception faite de Uéco-a, voir ci-dessous)
- Classement en sous-secteur Nh : constructions existantes avec possibilités d'extensions limitées : surface de plancher limitée 20% de l'existant, et surface de plancher limitée à 20 m<sup>2</sup> pour les constructions non maçonnées type abris de jardin ou serre de jardin ;
- Le classement en Espace Boisé Classé (EBC) des espaces boisés de plus de 1 ha ayant un intérêt écologique ; ce qui minimise le risque de développement de certaines activités dérangeantes
- Classement en zone Uéco-a pour une activité existante ciblée (fabrication de granulats) dans le but de maintenir cette activité sans changement d'affectation ; la surface de la zone est la même que celle définie au POS.
- Classement en sous-secteur Uéco-s de la jardinerie (en rapport au site classé qui, en extension du Massif de Fontainebleau, est aussi une mesure de sauvegarde de l'environnement)

##### Pour le Loing et la vallée (sous-secteur Nz, Nhz, Ntz, Nc, Ns, Ns et Nnau):

Les mesures du PLU pour protéger les espaces naturels de la vallée du Loing sont en conformité avec la réglementation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée du Loing.

Les zones rouge, marron et jaune foncé du PPRI couvrent quasiment l'intégralité du secteur de grande sensibilité écologique que constitue la vallée (hors le *bois de l'Abreuvoir* pris en charge par les mesures de zones humides, voir plus loin). Le PLU s'appuyant sur le règlement du PPRI impose des interdictions de construire et de fortes restrictions à la construction dans la vallée.

Les secteurs d'activités touristiques bien spécifiquement définis du point de vue de leur destination doivent appliquer le règlement du PPRI, notamment concernant les extensions (contigües ou non) elles sont ainsi limitées à 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher en zone marron, à 20 m<sup>2</sup> en zone jaune foncé.

De plus, le règlement du PLU, en s'appuyant cette fois sur une cartographie des zones humides de Grez-sur-

Loing<sup>15</sup>, précise que des mesures compensatoires doivent être prévues en cas de mise en oeuvre d'un projet conduisant à la disparition de zones humides. Ces mesures peuvent consister en la création ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à longs termes.

Dans tous les secteurs de zones humides indicés « z », les travaux de restauration sont bien entendu autorisés. Sur les secteurs à vocation touristique (Nt, Nnau) et sur le secteur d'équipements sportifs Ns, l'ouverture au public des milieux humides n'est envisageable qu'à la condition de ne pas porter atteinte à la préservation du milieu. Les aménagements doivent rester « légers » pour permettre un retour à l'état naturel.

Pour le camping Nc, les équipements et services utiles à son usage sont possible uniquement dans la mesure où ces aménagements ne remettent pas en cause les particularités écologiques de la zone, et ne compromettent pas l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides.

Ainsi, l'ensemble des mesures du PLU, « de type PPRI » ou « de type zones humides », et souvent des deux, permet une parfaite prise en compte de la sensibilité écologique du secteur de la vallée, tout autant que la prise en compte de l'excellence des paysages associés.

Les moulins de Grez-sur-Loing (Le moulin Rouge, le moulin du Roi, et le moulin de Hulay) sont classés en secteur Nhz, afin de permettre une adéquation entre affectation à l'habitat et protection du cours d'eau.

#### **Les mesures de protection du PLU au regard des réservoirs de biodiversité**

Le PLU protège les zones tampons aux abords des réservoirs de biodiversité (massif forestier de plus de 100 hectares, Massif de Fontainebleau, *Bois de la Commanderie*, *Bois de l'Abreuvoir*, les berges du Loing).

Pour les massifs boisés (Massif de Fontainebleau, Bois de l'Abreuvoir) :

- Lisière de protection de 50 m autour des principaux massifs boisés (hors les espaces urbains constitués) : interdiction de construire
- 3 trames de jardins en zone UB

Pour les berges du Loing :

- La règle de non constructibilité en zone rouge du PPRI permet une préservation des berges du loing et assure l'application de la servitude d'utilité publique de libre passage. On rappelle que cette règle s'applique sur un périmètre qui dépasse de 40 m la limite effective de la zone rouge. Le règlement du PLU renvoie à cette règle
- Reprise d'une protection du SCOT qui interdit la construction sur une épaisseur de 50 m de part et d'autre des berges du Loing, et de 5 m de part et d'autre des petits rus (SDAGE)
- La parcelle AB 454, non construite, au lieu-dit la Pièce de Tancarville reste en N

#### **Les mesures du PLU pour insérer les zones AU**

Le PLU insère les zones AU dans le respect des milieux

L'artificialisation de l'urbanisation en extension (zone AU) ne devrait pas engendrer de phénomène notable sur la biodiversité. En effet, les aménagements seront réalisés en dehors et éloignés des Réservoirs de biodiversité et des autres espaces impliqués dans le fonctionnement écologiques du territoire (dont les zones tampons en bordure des Réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques reliant les réservoirs entre eux) ; ils ne pourront affecter que des milieux sans valeur patrimoniale et fonctionnelle élevée, occupés principalement par des espèces floristiques et faunistiques communes (espèces de champs cultivés essentiellement).

Le PLU ne prévoit pas de projet d'infrastructure pouvant créer un effet barrière, ou pouvant perturber les éventuelles connexions écologiques ou le caractère paisible initial des lieux.

Le PLU prend en compte les eaux de ruissellement susceptibles d'être engendrées en AU/

La création de nouvelles zones à urbaniser peut modifier les écoulements initiaux, principalement superficiels,

<sup>15</sup> Cartographie établie par Seine-et-Marne Environnement

et peut avoir pour effet de créer de nouveaux impluvium dont les débits peuvent être supérieurs à ceux qui étaient générés par le site avant urbanisation : les eaux pluviales seront prises en charge afin de ne pas altérer le fonctionnement du réseau hydrographique du territoire et de ne pas aggraver les risques de ruissellement ; les aménagements seront conçus de manière à respecter les continuités écologiques (respect de la TVB).

La rédaction ci-après, introduite dans l'OAP de la zone AU, permet de limiter les risques de ruissellement :

« **Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales seront prises en charge afin de ne pas altérer le fonctionnement du réseau hydrographique du territoire et de ne pas aggraver les risques de ruissellement.

Pour tout projet il est demandé à chaque pétitionnaire de gérer les eaux pluviales et leur infiltration à la parcelle avec la nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques ; leur restitution au réseau public est interdite.

Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs, dont la capacité dépasse les 20 places VL, et des voiries devront subir un prétraitement (débouage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.

On limitera la superficie des impluviums nécessaires à la récupération des eaux pluviales des voiries et aménagements (parking) à 1000 m<sup>2</sup> chacun. »

De plus pour assurer un traitement paysager des retenus et dispositifs plus importants, il est indiqué :

« Pour l'habitat collectif, les eaux de ruissellement seront gérées en prévoyant leur retenue et en multipliant les points et les surfaces d'infiltration ; tous ces dispositifs seront synonymes d'autant d'aménagements paysagers et urbains de qualité ».

**Le « naturel » dans la ville de demain**

Il existe aussi une volonté d'aménager des espaces de contact entre l'espace agricole Ap et le village.

La zone Ap limitée par la zone AU, la zone UB et la zone 2AUéco est ceinturée de cheminements (inscrits en Emplacements réservés) qui peuvent intervenir comme zones tampons (et pourquoi pas nœuds de récupération des eaux de pluies, puisque le chemin des Harengs et le chemin des sables sont perpendiculaires aux pentes de terrain). Par ailleurs les cheminements transversaux qui raccordent 2 AUéco à AU et à UB sont l'occasion de créer des continuités végétales en accompagnement du terrain agricole, et en direction des espaces urbains, nouveaux ou existants. Il s'agit d'affirmer une volonté d'intégration du « naturel » dans la ville.

**Une bonne protection et gestion des boisements (les EBC)**

Le PLU inscrit la forêt domaniale de la Commanderie – Massif de Fontainebleau - en Espaces Boisés Classés (EBC) en application de l'article L130-1 du code de l'urbanisme (interdiction de défrichage, ou défrichage sous conditions).

Il inscrit pareillement les boisements de plus de 1 hectare de la vallée qui n'en font pas partie et qui sont hors la zone humide (le bois de l'Abreuvoir) et les boisements plus restreint qui entourent la zone Uéco aux Mazures. Ces boisements « plus ordinaires », ainsi protégés, sont susceptibles d'assurer un rôle de pôles-relais pour la biodiversité et des relations écologiques fonctionnelles entre le bois de la Commanderie et les boisements de la vallée.

Néanmoins tous les boisements ne sont pas à considérer comme des EBC, notamment lorsqu'ils correspondent à de la déprise agricole de la petite agriculture de vallée et finalement à la perte de la richesse écologique qu'offre les prairies. (« L'ensemble des petits boisements de vallée n'a pas vocation à être protégé » sic SCOT).

Pour une gestion optimisée et sans entrave des zones humides en vallée, les bois de zone humide ne sont pas inscrits en EBC.

Il en est de même pour certains boisements qui envahissent les vergers abandonnés, ils ne sont pas classés en EBC.

**Prise en compte de la coupure d'urbanisation prévue au SCOT sur le territoire de Grez-sur-Loing**

Les zones intéressées par la coupure paysagère d'urbanisation inscrite au SCOT sont la zone N, les sous-secteurs des écarts urbains Nh et Nhz, le sous-secteur urbain UAh (Hameau de Hulay) et le sous-secteur Nnau.

Ces zones et sous-secteurs ont des possibilités constructives très limitées au PLU respectant ainsi la coupure paysagère (voir plus haut).

On rappelle que sous condition de ne pas entraîner d'incidence significative pouvant affecter l'intérêt écologique des sites à court et à long terme le SCOT permet de tolérer l'extension limitée des constructions existantes. Les constructions concernées incluses dans le réservoir de biodiversité du bois de la Commanderie et dans celui de la vallée du Loing identifiés au plan de préservation du SCOT, sont identifiées au PLU en Nh, c'est à dire en tant que sous-secteurs délimités et restreints, alors qu'elles étaient englobées dans la totalité des zones naturelles du POS.

Autres éléments qui prennent aussi en compte la coupure paysagère :

- La partie de la zone Uéco en bordure de la RD 607 est conditionnée par la réalisation d'une étude paysagère en vertu de l'article L111-8 du Code de l'Urbanisme ; c'est un équilibre à trouver entre la pérennité de cette zone modeste en taille, et dont on ne peut imposer une réduction drastique de sa surface, et la préservation de la lisière du massif adjacent.
- La parcelle AB 454, non construite, au lieu-dit la Pièce de Tancarville est inscrite entièrement en N, car il y a là au niveau de la route des passages possibles pour la faune entre le grand secteur agricole et naturel, vierge de toute construction de Bourron-Marlotte, et la vallée (cet espace situé au départ d'un grand corridor écologique qui s'étend au nord de Grez ne fait pas partie à proprement parlé de la coupure paysagère prescrite au SCOT)

### 3 Sous-thématique : Qualité des eaux, eau potable et assainissement

#### **Enjeux du SCOT**

La mise en œuvre d'une gestion équilibrée efficace est le postulat à la disponibilité de la ressource en eau pour l'approvisionnement en eau potable (AEP) sur le moyen et le long terme.

Enjeux de reconquête importants :

- enjeu de reconquête du on état des masse d'eau,
- de protection des ressources en eau potable,
- de renforcement des dispositifs d'épuration,
- et de lutte contre le ruissellement et les rejets urbains, industriels ou agricoles.

#### **Objectifs du SCOT**

Pour pérenniser la ressource, en complément de la TVB, le SCOT entend :

- Assurer la disponibilité de la ressource
- Protéger la ressource en eau potable
- Améliorer les conditions d'assainissement collectif et autonome
- Améliorer les conditions de gestion des eaux pluviales urbaines

#### **Mesures de protection de la ressource destinée à l'AEP (volet qualitatif)**

Le SCOT demande aux communes de :

- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future dans le respect des arrêtés de Déclaration d'Utilité Publique élaborés,

Les collectivités assurent également :

- L'amélioration de la qualité et des rendements des réseaux d'eau potable en identifiant et éliminant les fuites (en application des dispositions du décret du 27 janvier 2012),

- La maîtrise des consommations d'eau, grâce à des opérations de sensibilisation des usagers à l'économie d'eau et pas la promotion des dispositifs et processus économes en eau (hydro-économiques), de la réutilisation des eaux pluviales...

### **Le PLU et la qualité des eaux**

Compte tenu des orientations en matière de préservation des espaces humides, aquatiques et des éléments naturels contribuant à la maîtrise des ruissellements et des pollutions diffuses, le PLU, en adéquation avec le SCOT, ne devrait pas générer d'incidences notables négatives sur la qualité des eaux.

Pour ce qui est des pollutions d'origine agricole, le PLU n'induirait pas, par ses orientations, d'effets particuliers puisqu'il ne prévoit pas de modification significative des surfaces cultivées (en régression de la surface AUe = 0,65 ha).

### **Prise en compte dans le PLU de la protection des captages**

Si l'on considère qu'il n'y aura ni changement de comportement ni modification des conditions de distribution, l'augmentation de la population de Grez prévu par le PLU pour les 10 années à venir va engendrer une consommation d'eau plus importante.

#### **Le captage des vallées :**

Pas de construction possible dans le périmètre de protection rapproché (enclos de 30 par 20m) ni dans le périmètre de protection éloigné (100m).

Zones concernées :

N et A (les possibilités d'y construire un hangar agricole dans le rayon des 100m sont très limitées, puisque la protection de la lisière du bois interdit aussi toute construction).

#### **Le captage des prés de Belle Ile :**

Zones concernées :

N, Ns (terrain communal à vocation sportive, la commune vient de construire des vestiaires en adéquation avec la réglementation du captage), Nc (camping communal).

#### **L'aqueduc secondaire du Loing :**

Par ailleurs, le territoire communal est traversé dans sa longueur (Nord-Sud) par l'aqueduc secondaire du Loing qui assure une partie de l'alimentation de la ville de Paris en eau de source.

Plusieurs zones de protection ont été édictées le long de l'aqueduc :

- une zone de protection immédiate : emprise appartenant à la ville de Paris,
- une zone de protection rapprochée : bande de 13 m de part et d'autre de l'emprise,
- une zone de protection éloignée : bande de 40 m de part et d'autre de la canalisation.

Ces zones de protection sont reportées dans le plan 5.1b (dans le dossier 5 – Annexes)

Zones et sous-secteurs concernés : UA, UB, UAh, N, Nz, Nh, Nhz.

En résumé, une partie de la zone UA, une partie de la zone UB, une partie de la zone A et une partie de la zone N sont touchées par les périmètres de protection des deux captages de Grez. Il est donc introduit aux articles 1 (Occupation ou utilisations du sol interdites) des dites zones : « sont interdites toutes constructions ou installations susceptibles d'entraîner une pollution de nature à rendre l'eau impropre à la consommation ».

**Rendement :**

Le rendement de réseau oscille entre 81 et 83 % depuis 2011, ce qui est un rendement satisfaisant compte tenu de l'état et de la typologie du réseau de distribution. Des opérations de recherche et de réparation de fuites sont régulièrement révisées sur le réseau pour maintenir ce bon niveau des rendements. Plusieurs campagnes de renouvellement des branchements plomb ont été réalisées par le Syndicat des Eaux de Grez-Moncourt et seront poursuivies de façon à achever le programme de suppression du plomb sur le réseau.

Le PLU ne devrait pas avoir d'impact négatif significatif sur la ressource en eau d'un point de vue quantitatif.

**Assainissement**

Le SCOT demande aux collectivités de :

- S'assurer de l'adéquation entre la capacité épuratoire des dispositifs collectifs et le développement urbain projeté et de prévoir les éventuels espaces nécessaires aux ouvrages,
- De veiller à la mise aux normes des dispositifs d'assainissement non collectif et la résorption des « points noirs » diagnostiqués par les SPANC qui portent atteinte à la salubrité publique,
- De développer des solutions d'assainissement mutualisées à l'échelle de plusieurs parcelles et d'opérations groupées (dit « semi-collectif ») : cas des zone AU (à inscrire ce type de rédaction),
- D'améliorer la gestion des eaux pluviales urbaines (performance de la collecte et du traitement des eaux de pluies, actualisation des zonages, infiltration naturelles des eaux pluviales – génie écologique, mise en place de séparateurs d'hydrocarbures)

**Mesures prises par le PLU concernant l'assainissement**

Le développement urbain de Grez induira une augmentation des flux et des charges polluantes dont l'origine principale tiendra des effluents domestiques (activités résidentielles). Elle se traduira par une sollicitation croissante des capacités de traitement des dispositifs d'assainissement.

En effet, l'accueil de 190 habitants (en considérant les conditions actuelles de consommation) induira une augmentation de 13% des volumes à traiter à l'horizon 2023 (1628 habitants en 2023). Cependant compte tenu de la politique d'économie d'eau cette hausse devrait être réduite.

**Assainissement collectif**

La capacité totale de traitement de la station s'élève à 2000 Equivalent Habitants. L'installation actuelle fonctionne à 67% de sa capacité. Elle est donc suffisamment dimensionnée. Même en tenant compte du fonctionnement du camping municipal durant la période estivale (+400 personnes).

La station a fait l'objet d'une réhabilitation et d'une mise aux normes en 2011 incluant la construction d'un réservoir de stockage des boues liquides.

Le Schéma Directeur Assainissement de la commune de Grez-sur-Loing indique une liste de travaux qui devraient conduire à améliorer le réseau de collecte d'une part, et d'autre part à éviter les rejets d'eaux brutes dans le milieu naturel.

- Rehausse de la lame déversante du D.O 4 afin de limiter les rejets directs par temps de pluie.
- Réaménagement du D.O 3 afin de limiter les rejets directs par temps de pluie.
- Construction d'un bassin d'orage de 230 m<sup>3</sup> environ afin de stocker les premières eaux de lessivage en cas d'orage avant rejet, et ainsi de pouvoir les renvoyer ensuite sur la STEP pour traitement.

### Assainissement non collectif

Afin de se conformer aux dispositions de l'Arrêté du 27 avril 2012 relatif aux modalités de l'exécution de la mission de contrôle des installations d'assainissement non collectif, ces modalités ont été transcrites dans le règlement de la commune de Grez-sur-Loing, et approuvé par délibération du conseil municipal en date du 28 mai 2014.

Le règlement de service a été remis à l'ensemble des administrés concernés par l'assainissement non collectif.

Sur le périmètre de la commune 59 installations sont situées en zone d'assainissement non collectif :

- 33 installations sont classées en bon état de fonctionnement,
- 7 installations classées « acceptable » avec travaux,
- 17 classées en « non acceptable »
- et 2 n'ont pas été contrôlées.

Dans le cadre d'un Programme de « Maitrise d'ouvrage Communal pour la réhabilitations des installations d'assainissement non-collectif » dont les travaux se sont déroulés sur 2012 et 2013 :

- 20 installations ont fait l'objet de travaux de mise aux normes.

**L'assainissement (collectif et non collectif) est de bonne qualité, conforme aux dispositions du SCOT. Des travaux et des contrôles (SPANC) sont prévus pour présenter les garanties de continuité du bon fonctionnement actuel.**

## 4 Sous-thématique : Energie et transport

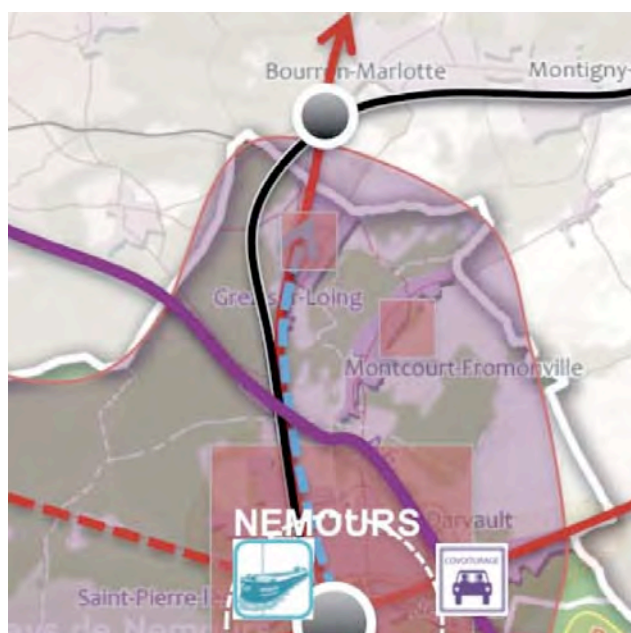
### Enjeux et objectifs SCOT :

#### VOLET HABITAT

- Accroître la performance énergétique de l'habitat
- Diversifier le bouquet énergétique et promouvoir les énergies renouvelables

#### VOLET TRANSPORT

- Penser l'aménagement afin de faciliter le report vers les mobilités les moins énergivores
- Amélioration de l'accessibilité



Un enrichissement de l'offre en mobilité – extrait carte SCOT (zoom sur Grez-sur-Loing)

**Objectifs du PLU :****HABITAT :**

La croissance démographique de Grez-sur-Loing entraînera forcément un accroissement de la demande énergétique résidentielle.

Cependant les nouvelles réglementations thermiques et leur prise en compte obligatoire pour les constructions neuves (et bientôt pour le parc ancien) devraient compenser pour partie la hausse des consommations d'énergie engendrée par le développement démographique.

D'autre part, la densité (sans être formellement imposées, les maisons accolées seront nécessairement l'une des solutions urbanistiques engendrée par l'exigence de densité) et la construction de petits collectifs en AU va dans le sens d'une optimisation des économies énergétiques.

Avec la promotion de formes urbaines plus denses, le PLU va dans le sens d'une meilleure efficacité énergétique (maisons mitoyennes, maisons en bandes). Pour ce qui est des mesures spécifiques sur la façon de construire en rapport aux économies d'énergie, le PLU s'en remet à la réglementation nationale (BBC, RT2012).

La proportion de logements existants précaires énergétiquement devrait baissée, de même devrait se stabiliser la consommation électrique par ménage du fait de constructions nouvelles plus performantes et de moyens de chauffe alternatifs (bois-énergie).

**TRANSPORT :**

L'augmentation de la population devrait accroître les déplacements.

1. Le renforcement de la mixité fonctionnelle en cœur du village, induite par le choix de positionner la zone économique 2 AUéco à échelle humaine et moins de 200 m du centre-bourg avec la création de liaisons douces (inscrites en Emplacement Réservés), contribuera significativement à atténuer la consommation énergétique et la production de gaz à effet de serre liée aux déplacements.
2. Rappel du SCOT : Les 3 gares du territoire SCOT sont reliées entre elles par une voie bleue et intégrées aux circuits des bus.

Les zones AU, AUe et 2AUéco sont proches des arrêts de bus.

La voie bleue reliant la gare de Saint-Pierre/Nemours à la gare Bourron/Grez longe le canal du Loing et la D40d : les zones concernées par: UA, UB, N et A permettent la réalisation du circuit bleu.

3. Enfin, pour assurer un renforcement opérationnel des transports collectifs, la mairie compte travailler en collaboration avec l'ensemble des acteurs institutionnels et territoriaux, dont notamment le SMEP.

**5 Sous-thématique : Pollutions (air, bruit, déchets)**

Une meilleure gestion des problématiques de gestion des déchets, de la pollution de l'air, des nuisances sonores et des pollutions des sols sur le territoire communal fait partie des objectifs du PLU.

**Qualité de l'air**

Une part importante de la pollution de l'air provient des déplacements routiers. La traversée de la commune par l'autoroute A6, par la RD 607 et par la D40 peut engendrer une pollution pour les habitants de Grez-sur-Loing, d'autant que la RD 607 traverse le village (20000 véhicules/jour).

On peut rappeler tout d'abord que les fluctuations significatives du trafic de transit sur la D607 sont indépendantes de la politique urbaine de Grez-sur-Loing.

A l'échelle communale, à défaut de données précises sur la qualité de l'air et de facteurs mesurables pouvant la dégrader, il n'est pas possible de déterminer une incidence prévisible mesurable de la mise en œuvre du PLU dans ce domaine.

Cependant, on peut imaginer que de mauvaises dispositions du PLU pourraient avoir une action directe sur la qualité locale de l'air. Le développement du village (population et activités) pourrait être de nature à augmenter les émissions atmosphériques.

Néanmoins le PLU, obéissant en cela aux prescriptions du SCOT, a pour conséquences :

- De limiter les trajets domicile-travail, en prévoyant sur le territoire communal le maintien de sa zone économique et le développement d'une nouvelle petite zone, les deux étant pratiquement au contact de l'urbain existant ;
- De favoriser les trajets doux en optimisant les espaces urbains avec une bonne complémentarité spatiale entre zones existantes et zones à construire.

Favoriser la limitation de l'usage des véhicules motorisés pour les petits déplacements va dans le sens d'une amélioration de la qualité de l'air. Nous sommes conscients cependant que le PLU ne peut agir à lui seul sur la thématique des déplacements. Cette dernière relève d'abord d'une évolution des comportements et des modes de vie.

Pour ce qui est des émissions liées aux activités artisanales et de petites industries qui pourraient sensiblement augmenter avec le développement économique sur lequel mise la mairie (Uéco et 2 AUéco), les nouvelles activités n'étant pas connues, il n'est pas possible d'établir si elles auront un impact sur les émissions atmosphériques ; on peut conjecturer cependant que la qualité locale de l'air ne devrait pas en souffrir dans la mesure où ces activités respecteront les normes imposées par la législation.

Clairement, le PLU traduit à l'échelle communale les objectifs de développement du SCOT qu'il respecte (possibilité de construire 3,5 ha en zone AU résidentielle avec une densité de 24 logements à l'hectare, et développement économique dans le cadre du pôle de Nemours élargi).

L'ensemble de ces paramètres permet de dire qu'avec la mise en œuvre du PLU, la qualité de l'air ne devrait pas se dégrader.

## **Bruit**

L'augmentation générale des trafics routiers ainsi que les futures zones d'activités seront susceptibles d'engendrer des nuisances sonores nouvelles aux alentours. Cette tendance suit logiquement celle liée aux facteurs de pollution de l'air et concerne essentiellement la RD607 classée comme infrastructure bruyante.

Au regard des flux existants, l'augmentation des trafics liés au SCOT ne devrait toutefois pas générer d'incidences notables sur l'ambiance sonore du territoire communal.

La future zone d'activités 2 AUéco, suffisamment éloignée des zones urbaines, est positionnée de façon à minimiser les impacts sonores susceptibles d'être engendrés sur la population du village. Il s'agissait de trouver un équilibre entre proximité avec le village, pour faciliter les accès doux, et retrait relatif, pour une cohabitation activités/quartier résidentiel générant une mixité fonctionnelle viable.

La stratégie de développement future s'appuie sur un secteur d'urbanisation AU en retrait des infrastructures primaires (A6 et RD607) et qui n'est pas directement exposé au bruit de la RD40. Le règlement des zones résidentielles dans son art. 2 rappelle les dispositions de l'arrêté préfectoral existant et les préconisations à prendre en compte pour réduire les nuisances générées par le bruit. Les activités admises en zones résidentielles ne doivent pas être sources de nuisances.

## Pollution des sols

L'inventaire BASIAS indique historiquement sur la commune 13 sites industriels et activités de service potentiellement pollués.

Ces sites, anciens, parfois connus des élus (ex : ancienne blanchisserie en centre-bourg), n'ont pas de caractère industriel, ils correspondent à d'anciennes activités artisanales qui ont disparu ; ils se situent souvent dans les parties urbanisées. Pour informer le pétitionnaire, une carte de ces emplacements potentiellement pollués est produite en annexe 6 du rapport de présentation.

A noter qu'à l'inventaire BASOL il n'est défini aucun site ou sol pollué sur la commune.

### La prévention de la pollution des sols dans le PLU :

Les zones d'activités Uéco :

Pour cette zone et ses sous-secteurs, il est ajouté à l'article 4 (desserte par les réseaux) du règlement du PLU :

#### « Eaux usées industrielles et assimilées :

NB : sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou eaux pluviales.

Conformément à l'arrêté du 22 juin 2007, à la loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques (LEMA), au Code de la santé Publique (article L.1331-10) et au Code Général des Collectivités territoriales (articles L2224-5 et L2224-8), le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

A défaut de branchement possible sur le réseau collectif, les dispositifs d'assainissement individuels sont admis. Ils seront soumis à la réglementation en vigueur concernant les eaux industrielles et assimilées. »

Ceci afin d'informer les pétitionnaires et de se prémunir contre toute atteinte aux sols et sous-sols par pollution des rejets industriels.

RD607 :

Cette voie gérée par le Conseil Départemental de Seine-et-Marne obéit à la législation dans ce domaine (loi sur l'Eau). On rappelle qu'un bassin de récupération des eaux de chaussée a été construit en entrée nord du village, au croisement de la RD607 et de la D104.

## Déchets

Gérée par le Syndicat Intercommunal de Collecte et de Traitement des Résidus Ménagers, cette activité est évaluée du point de vue environnemental par le SCOT (se reporter à l'évaluation environnementale du SCOT).

### **Chapitre 3 – CONCLUSIONS SUR LES EFFETS POTENTIELS DU PLU ET ABSENCE D'INCIDENCE NOTABLE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT**

## I. PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT GENERAL DE LA COMMUNE

Tant du point de vue du domaine forestier que du point de vue des milieux aquatiques, en complémentarité des continuités écologiques identifiées au SCOT, le PLU œuvre pour une fonctionnalité écologique globale et favorise la perméabilité de son territoire tout entier pour permettre une expression optimale de son patrimoine biologique.

Ainsi au regard du projet de territoire qu'illustre le PLU, il apparaît que les espaces naturels d'intérêt écologique ne subiront pas d'impact négatif notable. Au contraire, ils devraient bénéficier de retombées positives notamment grâce à la prise en compte de la trame verte et bleue précisée à l'échelle du PLU communal.

On a veillé à ce que les nouvelles zones urbaines de Grez-sur-Loing soient le plus éloignées possibles des aires d'évolution des espèces liées au site Natura 2000. En effet, le site Natura 2000 du massif de fontainebleau est constitué d'habitats et d'espèces liés au milieu forestier ; ce milieu peut être en relation avec l'ensemble des bois et boisements situés au Nord et à l'Est de la commune, c'est pourquoi ils ont été inscrits en zone N et en EBC au PLU, avec une zone de lisière inconstructible.

Sur le volet « eaux », assainissement et eaux pluviales, en relation étroite avec le potentiel pouvant impacter la rivière et les milieux aquatiques qui lui sont liés, ont été prise en compte le traitement à la parcelle pour les eaux de ruissellement, la protection de la ressource en eau (zones spécifiques et protection des captages), la bonne performance de la station d'épuration récemment réhabilitée, la conformité du réseau, la conformité des rejets (100% conforme), et une veille sanitaire assurée (SPANC) pour l'assainissement non collectif.

Le bilan 2015 sur l'assainissement est bon et permet une approche sereine quant à l'évolution démographique souhaitée par la commune.

Tant du point de vue du domaine forestier que du point de vue des milieux aquatiques, en complémentarité des continuités écologiques identifiées au SCOT, le PLU œuvre pour une fonctionnalité écologique globale et favorise la perméabilité de son territoire tout entier pour permettre une expression optimale de son patrimoine biologique.

Ainsi au regard du projet de territoire qu'illustre le PLU, il apparaît que les espaces naturels d'intérêt écologique ne subiront pas d'impact négatif notable. Au contraire, ils devraient bénéficier de retombées positives notamment grâce à la prise en compte de la trame verte et bleue précisée à l'échelle du PLU communal.

## II. CONCLUSION DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Les principales dispositions prises au niveau du PLU pour limiter les impacts environnementaux et les dispositifs réglementaires qui les déclinent doivent assurer une absence d'incidence de la mise en œuvre du PLU de Grez-sur-Loing sur les sites Natura 2000.

L'évaluation environnementale montre que le PLU prend bien en compte les caractéristiques et les enjeux environnementaux de la commune par la mise en place de mesures adaptées. En particulier, les sites d'intérêt écologique fort, supports d'une biodiversité riche et patrimoniale, sont préservés au travers d'un zonage et règlement très restrictifs favorables à leur préservation. En dehors de ces sites, les éléments patrimoniaux et supports de biodiversité sont également préservés au travers de mesures fortes (Espaces Boisés Classés, sous-secteurs indicés « z »).

Le territoire communal de Grez-sur-Loing n'a pas fait l'objet d'un inventaire exhaustif des habitats et espèces présents sur la commune. Cependant, au regard des espèces et habitats d'intérêt communautaires recensés sur les sites Natura 2000 et à partir des données sur l'occupation du sol de la commune, l'urbanisation future n'aura pas d'incidences directes sur un habitat ou une espèce d'intérêt communautaires.

En conséquence, la mise en application du PLU de la commune de Grez-sur-Loing n'aura pas d'incidences dommageables ni sur le site Natura 2000 « Massif de Fontainbleau » (ZSC FR1100795 et ZPS FR1110795) ni sur le site Natura 2000 « Rivières du Loing et du Lunain » (ZSC FR 1102005).

Il est rappelé que les activités, constructions et aménagements, lorsqu'ils sont cités dans les listes des projets soumis à évaluations d'incidences (R414-19 et et s. du Code de l'Environnement) nécessitent l'obtention d'une autorisation administrative auprès de l'autorité environnementale au titre du L414-4 de du code de l'environnement relatif à l'évaluation des incidences Natura 2000 ; et ce, indépendamment du fait qu'ils soient ou non autorisés par le règlement du PLU.

## PARTIE 6 – SUIVI DU PLU ET RESUME NON TECHNIQUE

## I. SUIVI DU PLU

La mise en place d'un dispositif de suivi du Plan Local d'Urbanisme est une étape importante dans la démarche évaluative. En effet, c'est ce suivi qui permettra de conduire le bilan du document d'urbanisme tout au long de la durée de sa mise en œuvre, tel que le prévoit le code de l'urbanisme (au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans), et si nécessaire de le faire évoluer.

Rappelons encore ici qu'il ne s'agit pas de construire un tableau de bord exhaustif de l'état de l'environnement. Il faut avant tout cibler les indicateurs reflétant l'impact du document d'urbanisme sur les enjeux environnementaux identifiés sur le territoire, ce dispositif devant rester proportionné au document d'urbanisme et aux moyens de la collectivité.

Au regard des enjeux environnementaux du PLU de Grez-sur-Loing, la problématique d'évaluation s'est focalisée sur trois registres urbains : la consommation des espaces, le logement, les déplacements doux.

Sont ainsi mis en place des indicateurs propres à :

- évaluer l'évolution des espaces urbains, des espaces naturels, agricoles et forestiers, en rapport à la programmation du PLU
- évaluer la production de logements en zones urbaines U et en zones à urbaniser AU
- évaluer la production de cheminements doux (cycles, piétons)

### Indicateurs de suivi pour la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

indicateur	zones	catégorie	Surfaces actuelles (ha)		Prévisions des surfaces PLU à 10 ans (ha)		Surfaces PLU à 6 ans (ha)		
				sous-total		sous-total	ha	sous-total	ha
indicateur 1	zones urbaines résidentielles		75,61		78,70		ha		
indicateur 2	zones urbaines économiques		12,00		19,36		ha		
indicateur 3	zones agricoles	A		70,37		66,73		ha	
indicateur 4	zones naturelles et forestières	N		1139,01		1132,20		ha	

indicateur 1	zones urbaines résidentielles
indicateur 2	zones urbaines économiques
indicateur 3	zones agricoles
indicateur 4	zones naturelles et forestières

Evolution en % du PLU à 10 ans/surfaces actuelles			Evolution en % du PLU à 6 ans/surfaces actuelles		
5,83%	sous-total	6,76%	%	sous-total	
0,93%			%		
		5,43%		%	
		87,82%		%	

## Indicateur de suivi pour la production de logement, la densité et la typologie d'habitat

indicateur 1

logements réf. A = 2012	logements prévus 2022	logements construits réf. A + 6 ans = 2018	logements construits réf. A + 9 ans = 2021
580	680	u	u

2024	nombre de logements à créer pourcentage
Etape à 6 ans	indicateur 2 nombre de logements créés pourcentage
Etape à 3 ans	indicateur 2 logements créés logements aidés

OAP secteurs neufs		
AU		
hab. individuel ou intermédiaire	petit collectif	total
u	u	58
%	%	100%
u	u	u
%	%	%
u	u	u
%	%	%

chiffres théoriques

## Indicateur de suivi pour la création de cheminements doux

indicateur 1	voies mixtes (cycles/piétons)	longueurs actuelles 600 m	PLU à 6 ans m

## II. RESUME NON TECHNIQUE DU PLU

### La procédure de PLU

#### Qu'est-ce qu'un PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme ou PLU a été instauré en décembre 2000 par la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain dite loi SRU. Ainsi les PLU remplacent les anciens POS.

Le PLU est un **document juridique** qui organise le développement et fixe les droits d'utilisation du sol de la commune.

Il permet de :

- Définir des zones constructibles avec des règles pour chaque zone en fonction des terrains, des réseaux, des hauteurs, des formes de constructions, etc.
- Préserver les espaces agricoles et forestiers et de protéger les espaces naturels de Grez-sur-loing.

C'est aussi un véritable **projet de territoire**. Il s'agit d'un projet d'aménagement et de développement pour la commune. Il tiendra compte des exigences environnementales. Il se traduit par le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** (ou **PADD**) établi pour les dix prochaines années.

Le PADD repose sur plusieurs principes :

- ⇒ L'équilibre entre développement urbain et préservation des espaces naturels
- ⇒ Le respect de l'environnement
- ⇒ La diversité des fonctions urbaines
- ⇒ La mixité sociale

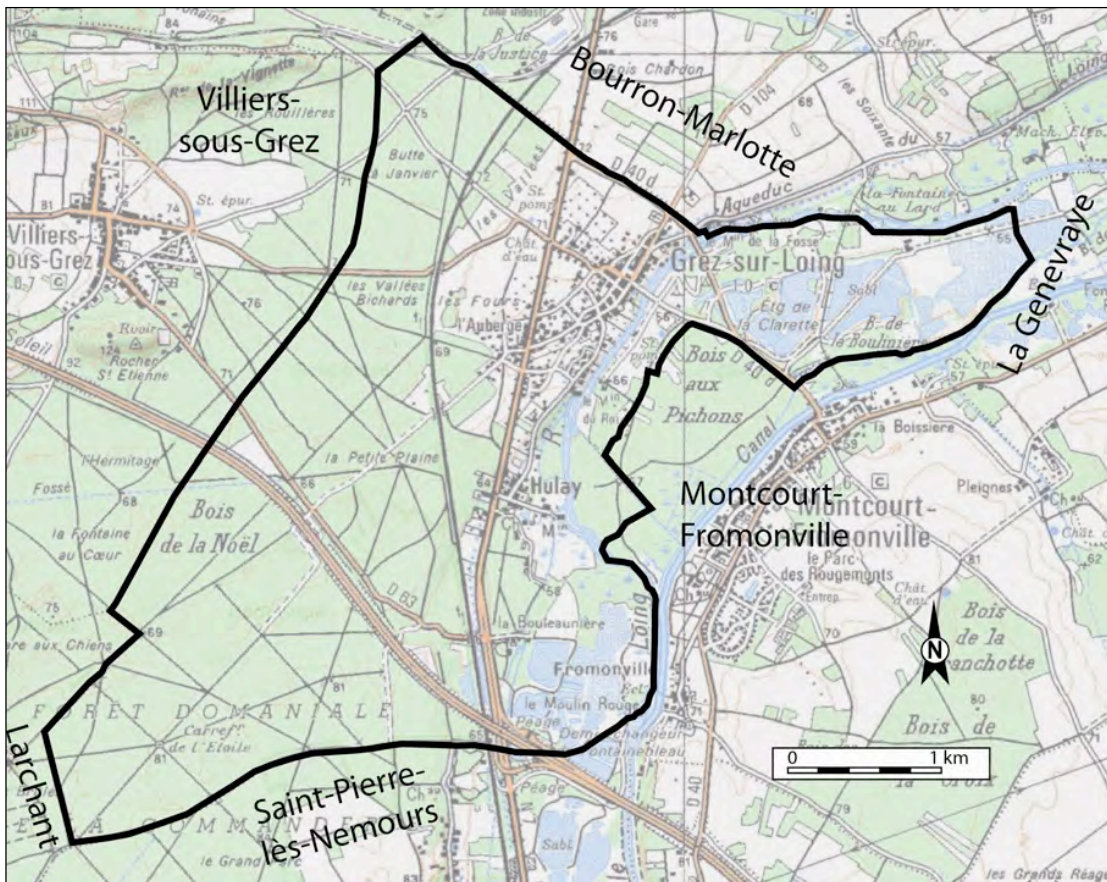
Enfin, le PLU doit prendre en compte les problématiques environnementales. Il doit être cohérent avec la loi Grenelle II et ses principes (modération de la consommation des espaces agricoles et naturels, préservation des ressources naturelles, prise en compte de la problématique énergétique, des risques, des pollutions).

#### De quoi se compose le PLU ?

Les pièces du dossier se présentent de la façon suivante :

- 1) Le rapport de présentation  
Il reprend le diagnostic de la commune. Il met en évidence les atouts, potentialités, les contraintes et les faiblesses du territoire communal. Il justifie les choix retenus concernant les orientations d'aménagement du PADD. Il évalue les incidences du futur PLU sur l'environnement.
- 2) Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable  
Il fixe les orientations d'aménagement et développement retenues par la commune. Ce projet communal répond aux volontés politiques des élus. Il s'appuie sur le diagnostic, notamment sur les problèmes perçus sur la commune.
- 3) Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)  
Relatives à un ou plusieurs secteurs particuliers de la commune, elles sont élaborées en cohérence avec le PADD. Elles prévoient les actions ou opérations d'aménagement à mettre en œuvre sur ces secteurs.
- 4) Les documents graphiques  
Ils comportent les tracés des différentes zones du PLU. Ils délimitent également les secteurs particuliers (tels que les espaces boisés classés par exemple) et les emplacements réservés.





La commune se caractérise par la qualité de ses paysages. Qualité reconnue par l'existence des protections des sites naturels et des monuments. Par ailleurs, le territoire est intéressé par 2 sites Natura 2000 : le site des rivières du Loing et du Lunain (FR 1102005) et le Massif de Fontainebleau (FR 110795). **De ce fait, le PLU fait l'objet d'une évaluation environnementale.**

## ***L'évolution de la population et du parc de logements***

### **Choix d'une TVAM à 1,25%**

Avec une croissance annuelle moyenne proche de 1% depuis 1999, le développement démographique de Grez-sur-Loing est mesuré. Il fait figure d'exception dans un contexte démographique intercommunal en perte de dynamisme.

Les élus veulent rester dans cette logique de développement raisonnable, et veiller au risque de vieillissement de la population. La municipalité a donc retenu comme scénario de développement de la population communale une augmentation moyenne de 1,25% par an.

### **Evolution du parc de logements**

Le parc des résidences principales a augmenté d'environ 1,1% par an de 1999 à 2009. Le village est aussi un village de villégiature. Les résidences secondaires sont donc assez nombreuses, mais elles ont reculé sur la période 1999-2009 passant de 69 à 61. On ne peut cependant y voir un petit réservoir de résidences principales pour l'avenir.

Le parc, qu'il corresponde à la part neuve des zones pavillonnaires ou à celle du vieux bourg, est de bonne qualité. Il manque cependant des logements plus petits correspondant à la demande des jeunes ménages. Une diversification des logements est envisagée au PLU sur les secteurs à urbaniser pour enrichir le panel de l'offre résidentielle et mieux répondre aux besoins.

## Le rythme de construction et son évolution

Depuis 10 ans, l'augmentation du parc de logement s'est réalisée à la fois par remplissage des dents creuses, mais aussi grâce à la création du lotissement de l'Épine, qui s'est réalisé en 2 temps, soit 26 maisons.

Pour satisfaire au développement annuel moyen de 1,25% de sa population, le PLU table sur une augmentation de 190 habitants supplémentaires sur les 10 ans qui viennent, ce qui induit en tenant compte du calcul des besoins au point mort la création d'une centaine de logements (103 selon nos analyses).

### Dents creuses et une zone AU

Des terrains dans le village sont susceptibles d'accueillir environ cinquante logements (49 pour les calculs). Les règlements des zones urbaines UA et UB ne s'opposent pas à une certaine forme de densification ; l'emprise au sol est faiblement réglementée (non réglementée en UA, et réglementée à 40% en UB et en UAh) et seules les règles sur les retraits par rapport à l'alignement et les règles sur les hauteurs contraignent le « remplissage » des terrains.

Après prise en compte du potentiel dans la Partie Actuellement Urbanisée, il est besoin de créer 54 logements en zone à urbaniser (besoin de 103 logements diminués des 49 logements envisagés d'être construits dans les dents). La zone à urbaniser qui a été retenue par les élus faisant 2,44 hectares, ce chiffre de 54 est légèrement poussé jusqu'à 58 pour tenir compte de la densité requise au SCOT qui est de 24 logements à l'hectare. Le besoin sera donc considéré de 107 logements (103 + 4).

### La mixité fonctionnelle et sociale

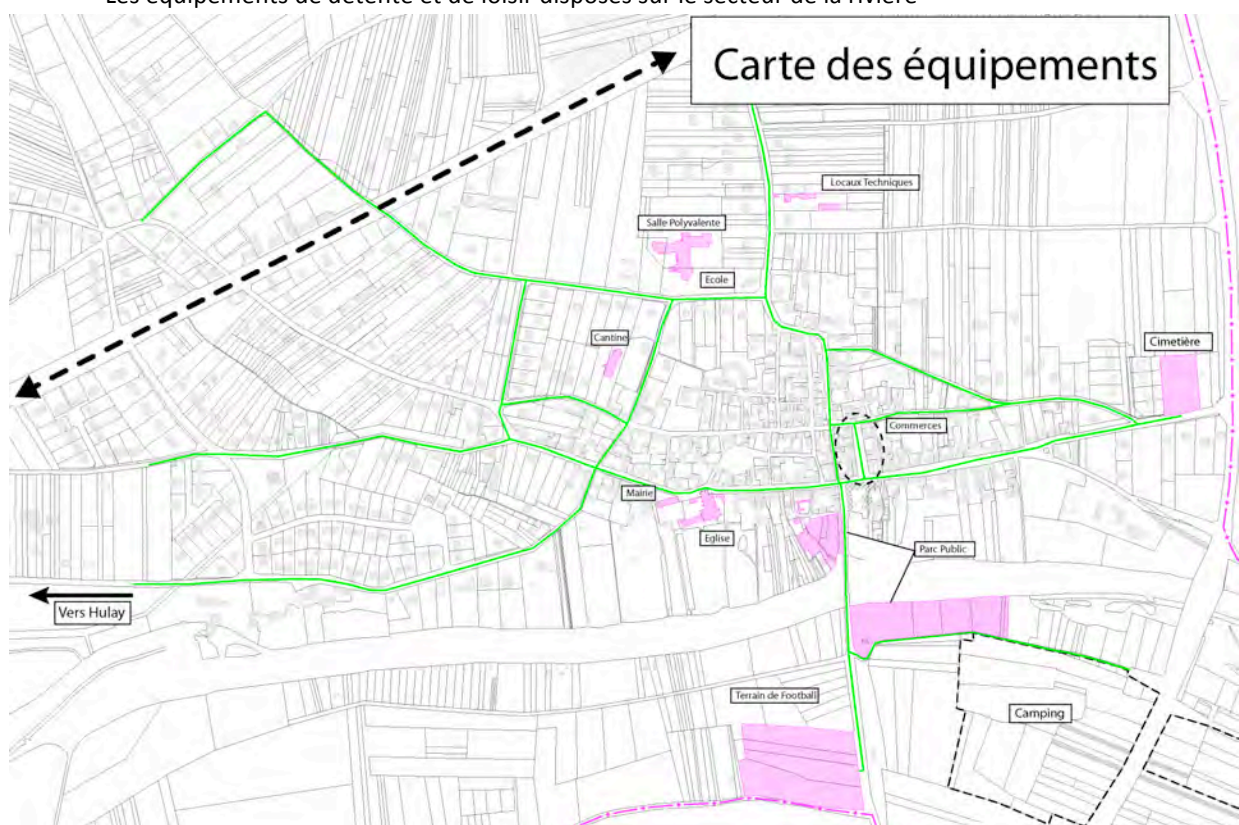
Il est retenu de construire aussi des petits logements dans la nouvelle zone, à savoir entre 5 et 10% de studios, un minimum de 10% de 1 pièce et un minimum de 10% de 2 pièces.

## Les principaux services et équipements communaux

La commune possède une mairie, une école maternelle, une école primaire, un restaurant scolaire, une bibliothèque, des équipements sportifs (terrains de football, vestiaires...) un prieuré judicieusement réhabilité en équipement multi-activités.

Il existe une bonne répartition des équipements dans le village avec :

- Une centralité des commerces de proximité sur le vieux bourg
- Des activités et commerces spécifiques tournés sur la route (tailleur de pierre/sculpteur, jardinerie Les Jardins de Provence, etc...)
- Les équipements de détente et de loisir disposés sur le secteur de la rivière



Cependant, il n'y a pas de possibilité d'extension des équipements scolaires, qui restent contraints dans leur terrain d'origine. Enfin, le stationnement autour de l'école pose problème (absence de parking dédié ou d'aire de dépose-minute)

### **Les principales infrastructures de déplacements et l'accès aux pôles urbains et d'emplois**

La commune est traversée par la D607 ex-Nationale 7 sur son tronçon Fontainebleau-Nemours, ainsi que par l'autoroute A6 avec la gare de péage de Fontainebleau – Grez (attention c'est uniquement une entrée/sortie en direction du sud, et non vers Paris)

La commune est aussi desservie par le train. S'il n'y a pas de gare sur le territoire communal, Grez est néanmoins bien desservie et même identifiée sur la gare très proche (arrêt Bourron-Marlotte - Grez) qui se situe à Bourron-Marlotte.

Il y a aussi la gare (arrêt St-Pierre-Nemours) située sur la commune voisine de Saint-Pierre-lès-Nemours.

La gare de Bourron-Marlotte - Grez est à 50 minutes de Paris ; les trains qui s'y arrêtent s'arrêtent aussi à celle de St-Pierre-Nemours. Il y a environ un train toutes les heures (carte orange).

Le réseau ferré est complété par un bon rabattement des lignes de bus à partir des 2 gares. La ville de Grez-sur-Loing est desservie par 6 lignes de bus du Syndicat des Transports du Sud Seine-et-Marne et par le réseau Seine-et-Marne Express géré par le département, et qui passe sur la D607.

### **L'encadrement supra-communal**

Grez-sur-Loing appartient à la Communauté de Communes du Pays de Nemours, et fait partie du Syndicat Mixte d'Etudes et de Programmation (SMEP) Nemours Gâtinais qui regroupe 38 communes réparties sur 3 communautés de communes. Le SCOT élaboré par le SMEP Nemours Gâtinais a été approuvé en juin 2015.

### **Identification des orientations du SCOT :**

- Priorité à l'urbanisation dans l'enveloppe bâtie existante (45% demandé au SCOT)
- Une densité nette de 24 logements par hectare
- Faire des zones AU en prolongement fonctionnel et cohérent du tissu en place
- Pas d'extension des hameaux
- Les développements urbains ne doivent pas empiéter pas sur les espaces agricoles pérennes définis au SCOT
- La multifonctionnalité des espaces urbains est à rechercher ainsi que la limitation des besoins en déplacements

---

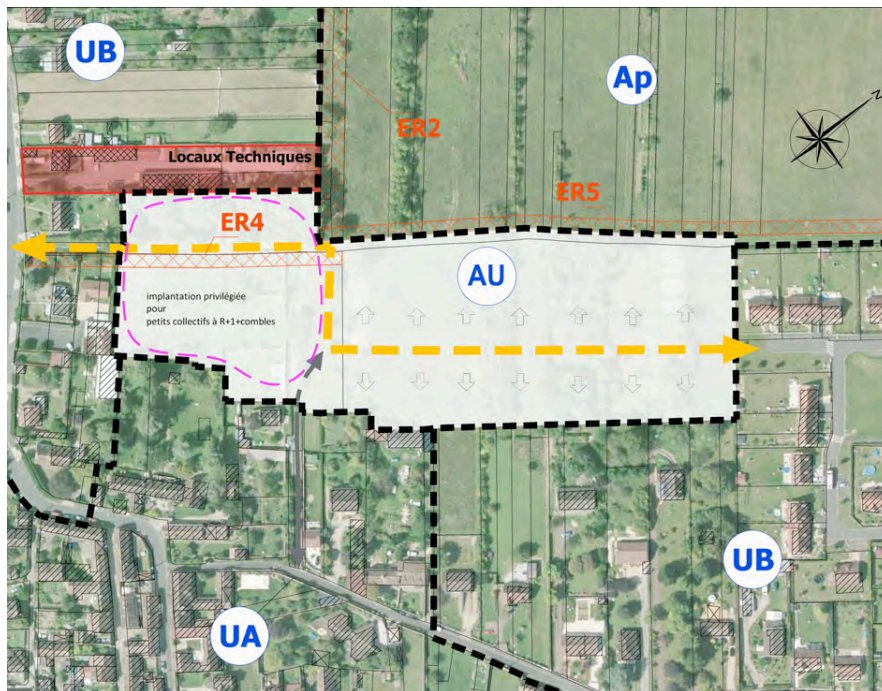
## **Le parti d'urbanisme retenu dans le PLU**

### **Grandes orientations du projet urbanistique**

- ✓ Préserver la grande qualité des paysages
- ✓ Soutenir une croissance démographique mesurée (1,25%)
- ✓ Faire mieux correspondre l'offre de logement à la demande
- ✓ Transport et déplacements : améliorer les circulations douces
- ✓ Pérenniser et soutenir le secteur économique et le tourisme

## Zone AU

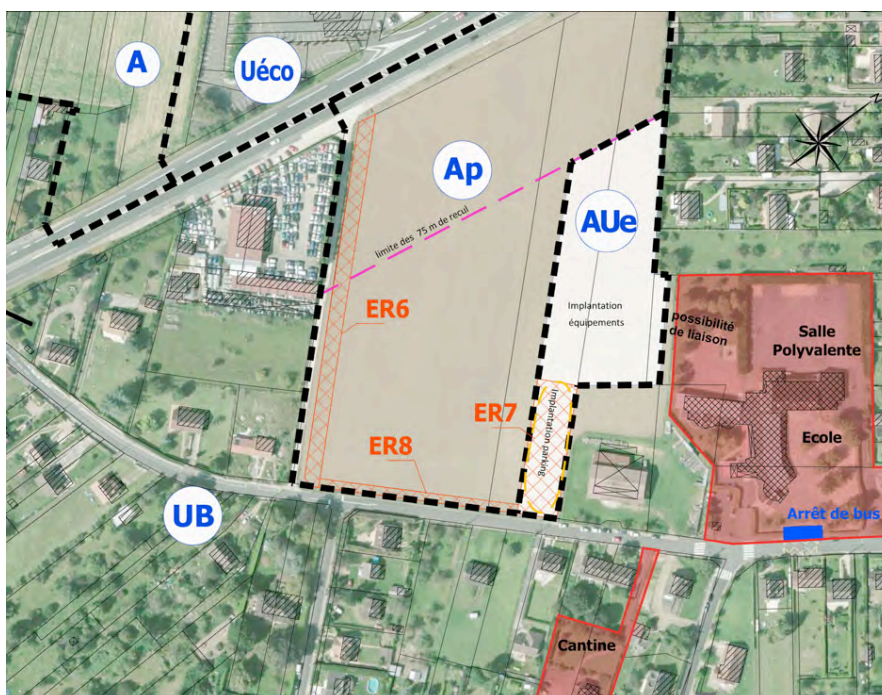
La zone AU correspond strictement à l'une des deux anciennes zones IINA prévue comme zone d'extension au POS : ce sont actuellement des fonds de jardin et d'anciens vergers.



- Constructibilité entre 55 et 60 logements
- Emplacement imposé pour du petit collectif
- 2 places VL par logement + 1 place VL visiteur par logement sur le domaine public ou équivalent
- continuité du réseau des cheminements et des voiries (ER2, ER4, ER5)

## Zone AUe

Il est aussi prévu une zone AUe de 0,65 hectare en cœur du village sur une parcelle limitrophe de l'école pour une possibilité d'extension de l'école. Cette zone AUe est prise sur une partie de la seconde zone NAII prévue au POS. Les terres en question sont des terres agricoles, aujourd'hui totalement enclavées dans le village. Il est prévu un petit parking en emplacement réservé (ER7).

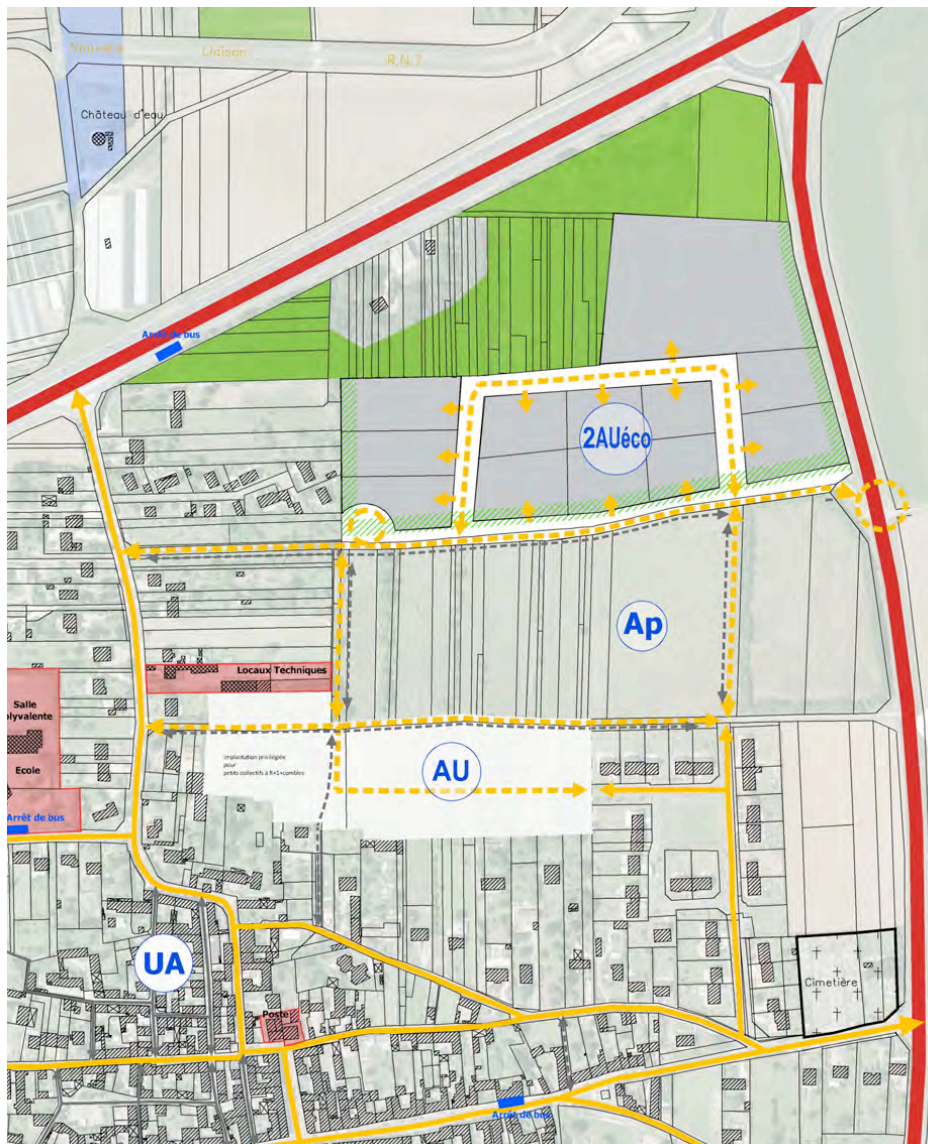


### La jardinerie « Les jardins de Provence »

L'entreprise « Jardins de Provence » constitue aujourd'hui un petit secteur commercial ; elle est implantée depuis mars 1994. Le PLU officialise en zone Uéco-s cette implantation source d'activités et d'emplois depuis plus de 20 ans. Elle est strictement limitée à l'emprise actuelle de l'entreprise et devra comporter, en cas de projet, des aménagements qualitatifs qui feront l'objet d'une procédure d'autorisation spéciale (saisine de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites – CDNPS - et recueil de la décision ministérielle).

Du point de vue paysager, les abords de l'activité qui s'apparentent à une pépinière ne sont pas incompatibles avec l'environnement agricole adjacent. On doit aussi considérer que la vente au public d'arbustes et de plantes constitue un maillon du cycle de valorisation de l'activité agricole et forestière (piste de valorisation en vue du verdissement des agglomérations par les particuliers ; cela est vrai pour les grandes villes, mais aussi pour les agglomérations plus modestes en milieu rural).

### La zone 2AUéco



Pour répondre au rôle de pôle structurant qui lui est attaché par le SCOT, la commune souhaite accueillir des entreprises à vocation artisanale (voir des commerces à surfaces de vente limitées, et dans la mesure où les nouveaux commerces ne mettent pas en péril ceux qui existent dans le centre). Ainsi la zone NAX du POS située en entrée de ville nord est pérennisée en zone 2 AUéco au PLU. Elle correspond à des terrains péri-

urbains qui ont peu de valeur écologique. Cependant pour des raisons de qualité paysagère, et pour respecter le SCOT, la partie Nord autour du giratoire d'entrée de ville passe en zone naturelle. Elle ne sera ouverte à l'urbanisation qu'après avoir été équipée et suite à une modification du PLU.

### Secteur Ap

La zone A comprend un sous-secteur Ap qui est divisé sur deux endroits, et dans lequel la construction de bâtiment agricole est interdite. Il s'agit de préserver les rues du village d'un trafic accru d'engins que pourrait engendrer ce type de bâtiment.

### Modération de la consommation des espaces

La consommation d'espaces prévue au PLU, liée au développement de l'urbanisation (lotissements et activités) se fera en continuité de l'agglomération existante ; pour les zones AUe et AU, ce sont des extensions situées en cœur du village.

Les orientations du PLU permettent :

- l'utilisation de terrains péri-urbains sans valeur écologique ou agronomique (la zone 2AUéco est éloignée des zones protégées : Natura 2000, site classé, réservoirs de biodiversité du SCOT, zone humide) ;
- de limiter le rythme de consommation des surfaces naturelles et agricoles tout en augmentant l'intensité du développement ;
- de rendre la densité minimale de 24 logements à l'hectare inscrite en AU conforme avec ce qui est prévu par le SCOT pour les pôles structurants comme Grez-sur-Loing.

#### BESOIN DEMOGRAPHIQUE

besoin global de 58 logements en zone AU

zone AU	surface (en ha)	dont pâtures ou bois (en ha)	dont cultures (en ha)	nombre de logements	ratio surface terrain/logement (en m <sup>2</sup> /logt)	nombre de logements à l'hectare (en ha)
AU	2,44	2,44	0	58	421	23,8
AUe	0,65	0	0,65	0	-	-
<b>totaux :</b>	<b>3,09</b>	<b>2,44</b>	<b>0,65</b>	<b>58</b>	<b>421</b>	

23,8 logts/ha densité PLU

24 logts/ha densité SCOT

## L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le territoire de Grez-sur-Loing inclue des parties des sites Natura 2000. On rappelle que le réseau Natura 2000 est un ensemble d'espaces naturels sensibles dans lesquels ont été répertoriées des espèces faunistiques ou floristiques rares et/ou menacées.

La commune de Grez-sur-Loing est concernée par deux sites Natura 2000 : le Massif de Fontainebleau (site Natura 2000 n° FR1100795 et ZPS FR1110795) et la rivière du Loing (site Natura 2000 n° FR 1102005).

Il y a donc eu obligation de faire une évaluation environnementale du PLU, c'est-à-dire d'analyser les incidences du PLU sur son environnement naturel et sur les deux sites Natura 2000.

Le PLU a été élaboré et pris toutes les précautions en sorte de ne pas avoir d'incidences notables sur son environnement.

Au niveau de l'analyse environnementale, en plus du volet « protection des espaces naturels », l'évaluation est abordée autour d'un ensemble de thèmes comme l'énergie, les ressources naturelles, la qualité de l'air, le bruit, le transport, etc.

L'évaluation environnementale a permis de préciser des points particuliers dans les OAP (pour les eaux pluviales), et des éléments de zonage et de règlement pour coller au plus près des spécificités du territoire communale.

Les espaces naturels de Grez-sur-Loing sont variés et très étendus, paysage de forêt à l'Ouest et de vallée à l'Est. Ils ont été définis en zone N au PLU, et appréhendés ainsi du point de vue de leurs préservations et de leurs sensibilités écologiques.

La zone N a ensuite été redécoupée en sous-secteurs pour tenir compte de spécificités spatiales de la forêt et de la vallée : l'existence de nombreux écarts urbains, l'existence d'activités touristiques et de loisir (le ski nautique, le Tacot du lac), d'activités sportives (les terrains de sports communaux), la présence du camping, et enfin les équipements d'intérêt général (la station d'épuration, la station de captage, le traitement des boues). Chaque secteur concerné est affecté d'une destination et d'un règlement spécifique.

Par ailleurs, une grande partie de la zone N et de ses sous-secteurs sont en zone humide et en zone inondable. Le PLU de Grez-sur-Loing prend en compte le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI). Le règlement du PLU intègre ainsi certaines prescriptions essentielles du PPRI, comme par exemple l'interdiction de construire ou l'autorisation de certaines constructions admises sous conditions. Le règlement du PLU décline celui du PPRI selon le facteur de risque lié à la situation et la vulnérabilité des secteurs telle qu'ils sont définis au PPRI (zone rouge, zone marron, zone jaune foncé). Dans tous les cas, le règlement du PLU renvoie à celui du PPRI pour les zones couvertes par le risque d'inondation.

Enfin, certaines zones naturelles en vallée se situent dans des zones dites humides. Il existe bien entendu une relation étroite entre zone humide et secteur inondable, on notera cependant que certaines parties du territoire situées en zone humide ne sont pas inondables. Un règlement spécifique a été établi pour préserver la zone humide comme élément essentiel à la fois pour la qualité des eaux de ces zones, mais aussi pour la sensibilité écologique (biotope) qui les caractérise.

Pour tenir compte des destinations spécifiques et du caractère humide et/ou inondables des espaces, il est défini 10 sous-secteurs de la zone N au PLU : Nz, Nh, Nhz, Nt, Ntz, Nnau, Nc et Ns.

Ainsi l'évaluation environnementale du PLU a permis une meilleure définition et une accroche plus rigoureuse des éléments réglementaires aux différents secteurs du territoire communale et à leurs spécificités.

## SPECIFICITES DU ZONAGE ET DU REGLEMENT

### Les écarts urbains en zone N

Il existe de nombreux écarts urbains en secteur naturel ; ce sont dans la plupart des cas des habitations, d'installation souvent très ancienne.

Le PLU les classe en zone Nh, pour permettre la réhabilitation et l'extension limitée de ces maisons ; la construction n'a pas vocation à s'y développer. Les moulins et leurs ensembles patrimoniaux sont aussi classés en Nh.

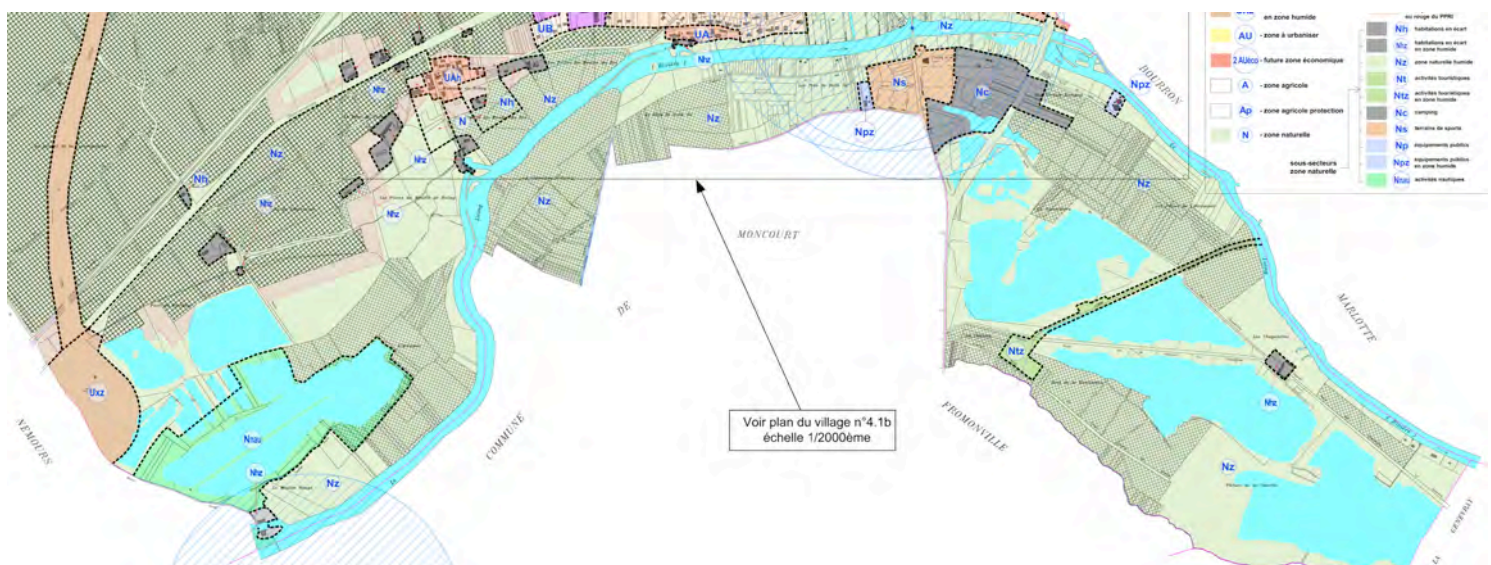
Concernant les autres écarts et les constructions en zone naturelle qui ne sont pas de l'habitation, il existe plusieurs cas différents:

- Les activités propres au secteur naturel et bien insérées à l'environnement de la vallée (ski nautique, *Tacot du lac*) ;
- Les Chapelottes, anciens corps de ferme qui présente un intérêt architectural et paysager, et qui pourrait se développer (centre équestre ou autre), en conformité avec la vocation touristique de Grez ;
- La station d'épuration, le château d'eau, la station de pompage (constructions et installations d'intérêt public et qui doivent pouvoir évoluer, se transformer suivant les besoins)
- Les terrains de sport (avec la possibilité de créer des vestiaires), le local des toilettes publiques sur le terrain municipal ;
- Le camping

Ces secteurs sont traités comme zones spécifiques au PLU, c'est le mode d'occupation des sols qui détermine ce qu'on peut y faire :

- Nc pour le camping,
- Nnau pour la zone nautique,
- Nt pour le Tacot du lac, les Chapelottes, secteur à vocation touristique qui entoure les étangs communaux,
- Ns pour les terrains sportifs municipaux.

Ces zones et sous-secteurs peuvent être en zone humide ou couvertes par le PPRI. Des sous-secteurs sont alors définis pour en tenir compte (voir ci-dessus Evaluation environnementale).



### Les lisières de bois

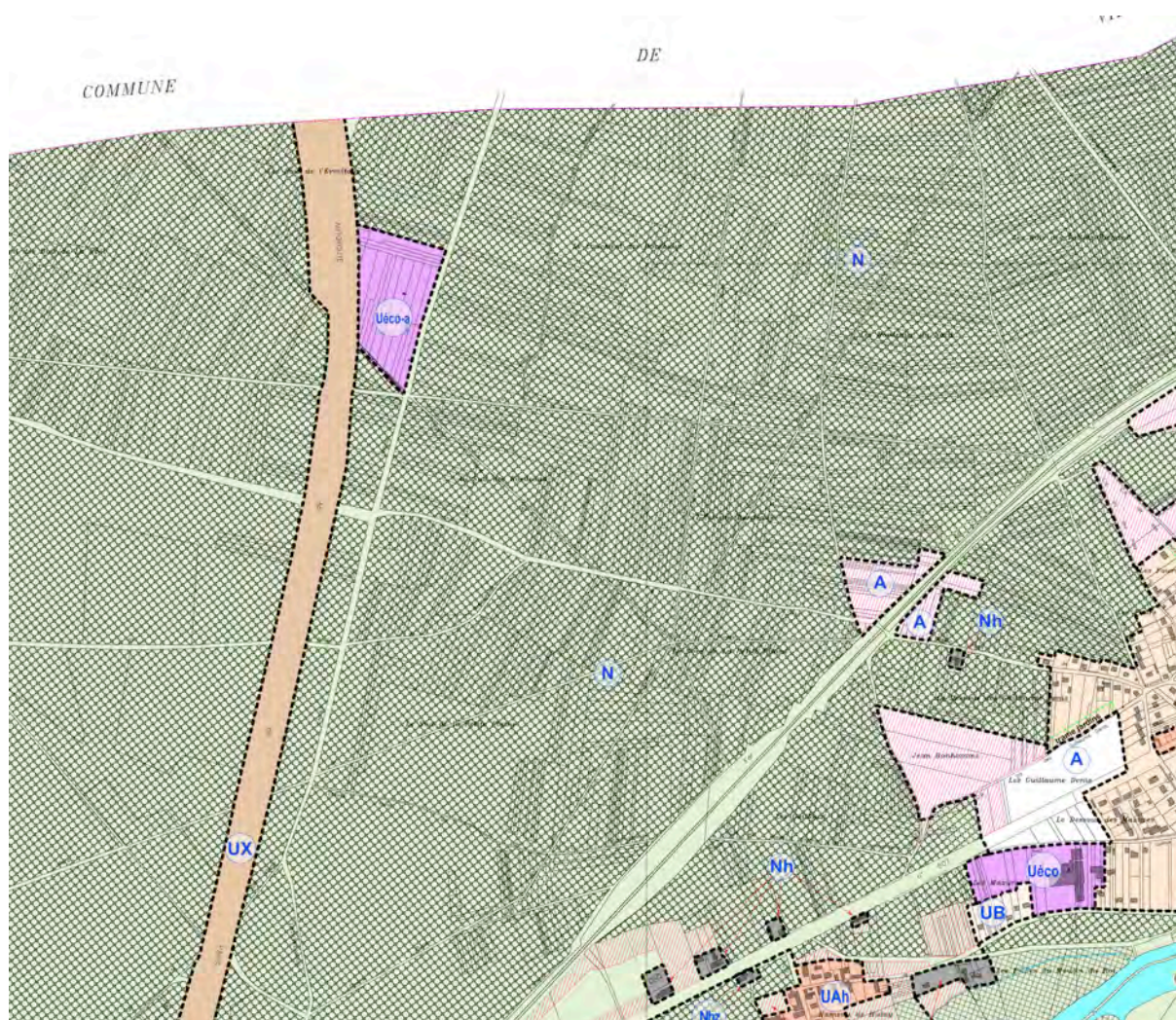
L'obligation de protection des lisières de bois de plus de 100 hectares, par une bande de 50 m de large s'exprime au PLU par :

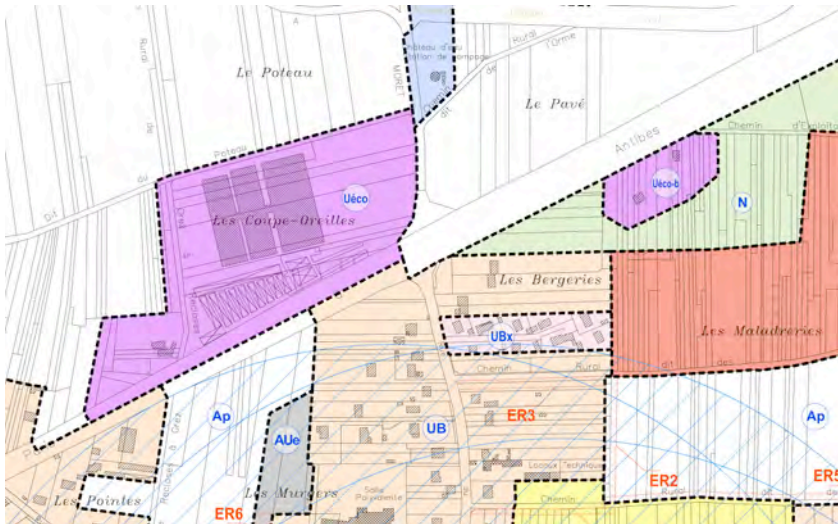
- la matérialisation de cette bande aux documents graphiques ;
- l'interdiction réglementaire (aux articles 1 des zones A et N) d'y construire ou d'y réaliser des installations soumises au régime de l'autorisation.

### Les zones économiques existantes en secteur naturel et protégé

Le règlement du PLU s'inspire du POS pour les réglementations des zones NBXg (fabrique de granulats), NBXc (station service), et NBXa (A6). Il n'y a pas lieu d'apporter des changements à une réglementation qui a permis jusqu'ici de répondre aux besoins des entreprises concernées.

Ces zones deviennent respectivement Uéco-a, Uéco-b et UX (et UXz pour la partie en zone humide). Leurs périmètres restent inchangés.



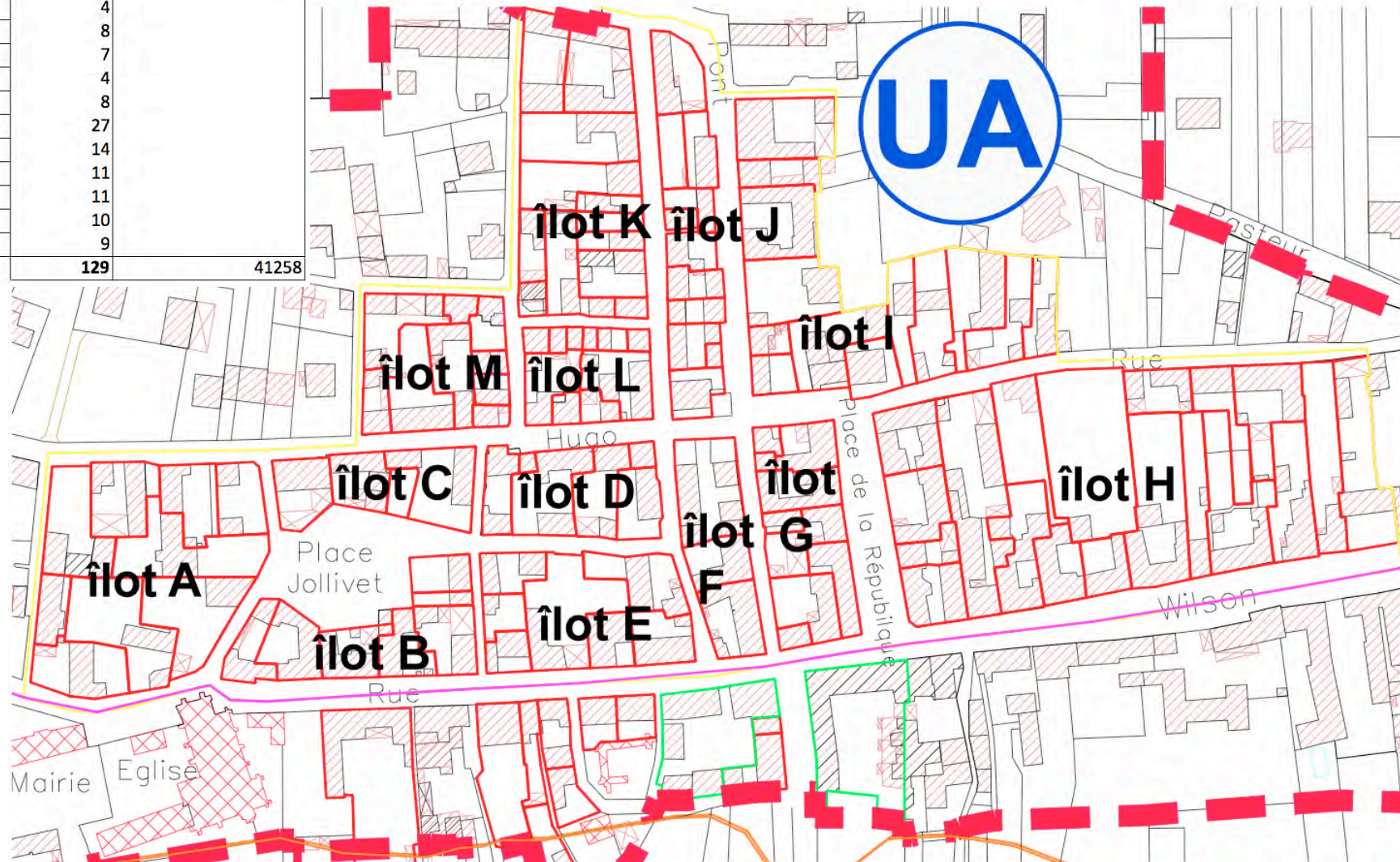


### **Trames de jardin**

Trois trames de jardins sont identifiées dans la zone UB, au niveau du Hameau de l'Auberge, pour préserver les fonds de jardin en contact avec les zones agricoles ou naturelles : deux, au niveau du chemin dit des Guillaume Denis, l'autre, le long du chemin dit des Fours à Chaux.

## ANNEXE 1 – Etude de la densité du vieux bourg

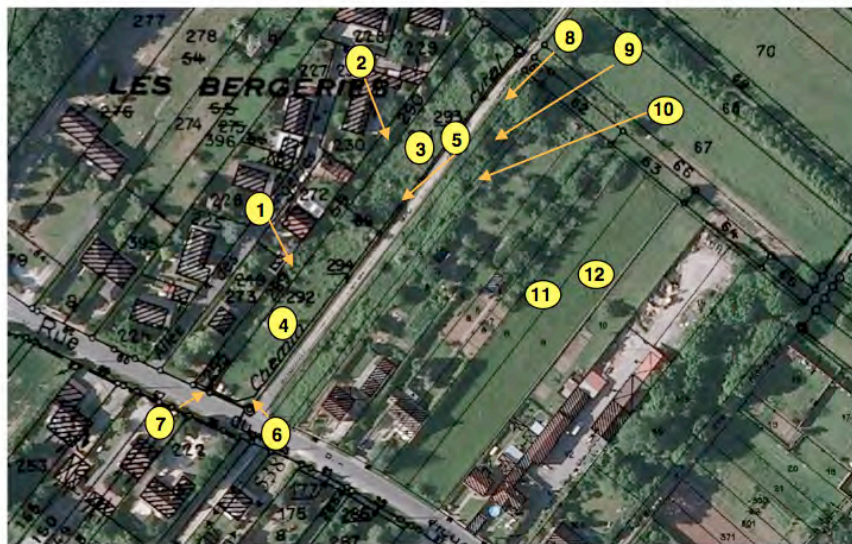
îlots	nombre de logements	surface globale des 13 îlots (compris domaine public) en m2
A	9	41258
B	7	
C	4	
D	8	
E	7	
F	4	
G	8	
H	27	
I	14	
J	11	
K	11	
L	10	
M	9	
<b>129</b>		



## ANNEXE 2 – Analyse des dents creuses

## Repérage des dents creuses

Parcelles	Numéros cadastraux	Surfaces
1	289	494m <sup>2</sup>
2	290	482m <sup>2</sup>
3	291	1188m <sup>2</sup>
4	292	1061m <sup>2</sup>
5	293	84m <sup>2</sup>
6	294	117m <sup>2</sup>
7	295	8.65m <sup>2</sup>
8	1	465m <sup>2</sup>
9	2	907m <sup>2</sup>
10	3	300m <sup>2</sup>
11	8	1266m <sup>2</sup>
12	9	1938m <sup>2</sup>



## Repérage des dents creuses

Parcelles	Numéros cadastraux	Surfaces
13	145	1034m <sup>2</sup>
14	502	35m <sup>2</sup>
15	503	1056m <sup>2</sup>



## Repérage des dents creuses

Parcelles	Numéros cadastraux	Surfaces
16	236	2317m <sup>2</sup>
17	237	144m <sup>2</sup>
18	238	542m <sup>2</sup>
19	239	90m <sup>2</sup>
20	240	89m <sup>2</sup>



## Repérage des dents creuses

Parcelles	Numéros cadastraux	Surfaces
21	Noue ( parcelles 401,402,403,404,405)	5043m <sup>2</sup>
22	121	278m <sup>2</sup>
23	122	254m <sup>2</sup>
24	123	220m <sup>2</sup>
25	124	245m <sup>2</sup>
26	77	1899m <sup>2</sup>
27	348	2241m <sup>2</sup>
28	73p	1164m <sup>2</sup>
29	72p	288m <sup>2</sup>
30	71p	948m <sup>2</sup>



## Repérage des dents creuses

Parcelles	Numéros cadastraux	Surfaces
31	469	843m <sup>2</sup>
32	361	2697m <sup>2</sup>
33	490	1944m <sup>2</sup>
34	491	
35	492	
36	493	845m <sup>2</sup>
37	494	352m <sup>2</sup>
38	359	



## Repérage des dents creuses

Parcelles	Numéros cadastraux	Surfaces
39	293	973m <sup>2</sup>
40	460p	667m <sup>2</sup>



## Repérage des dents creuses

Parcelles	Numéros cadastraux	Surfaces
41	200	2515m <sup>2</sup>
42	337	119m <sup>2</sup>
43	600	496m <sup>2</sup>
44	601	531m <sup>2</sup>
45	154	319m <sup>2</sup>
46	155	188m <sup>2</sup>
47	158	902m <sup>2</sup>



## Repérage des dents creuses

Parcelles	Numéros cadastraux	Surfaces
48	266	1874m <sup>2</sup>
49	205	3208m <sup>2</sup>



## Repérage des dents creuses

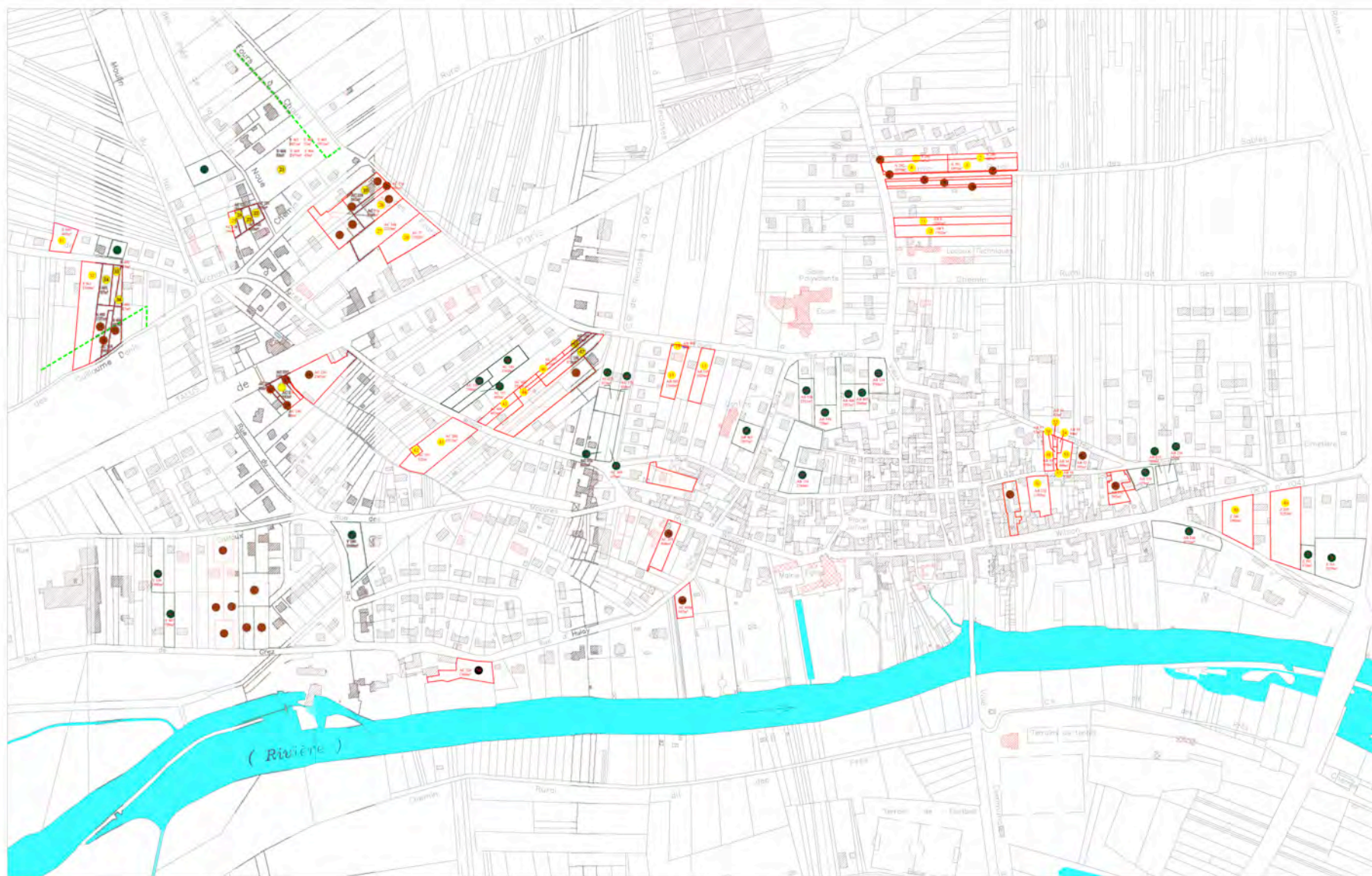
Parcelles	Numéros cadastraux	Surfaces
50	218	1089m <sup>2</sup>
51	232	791m <sup>2</sup>
52	52	388m <sup>2</sup>
53	54	501m <sup>2</sup>
54	55	100m <sup>2</sup>
55	56	65m <sup>2</sup>
56	57	65m <sup>2</sup>
57	58	57m <sup>2</sup>
58	59	498m <sup>2</sup>



## Repérage des dents creuses

Parcelle	Numéro cadastrale	Surface
59	326	1358m <sup>2</sup>



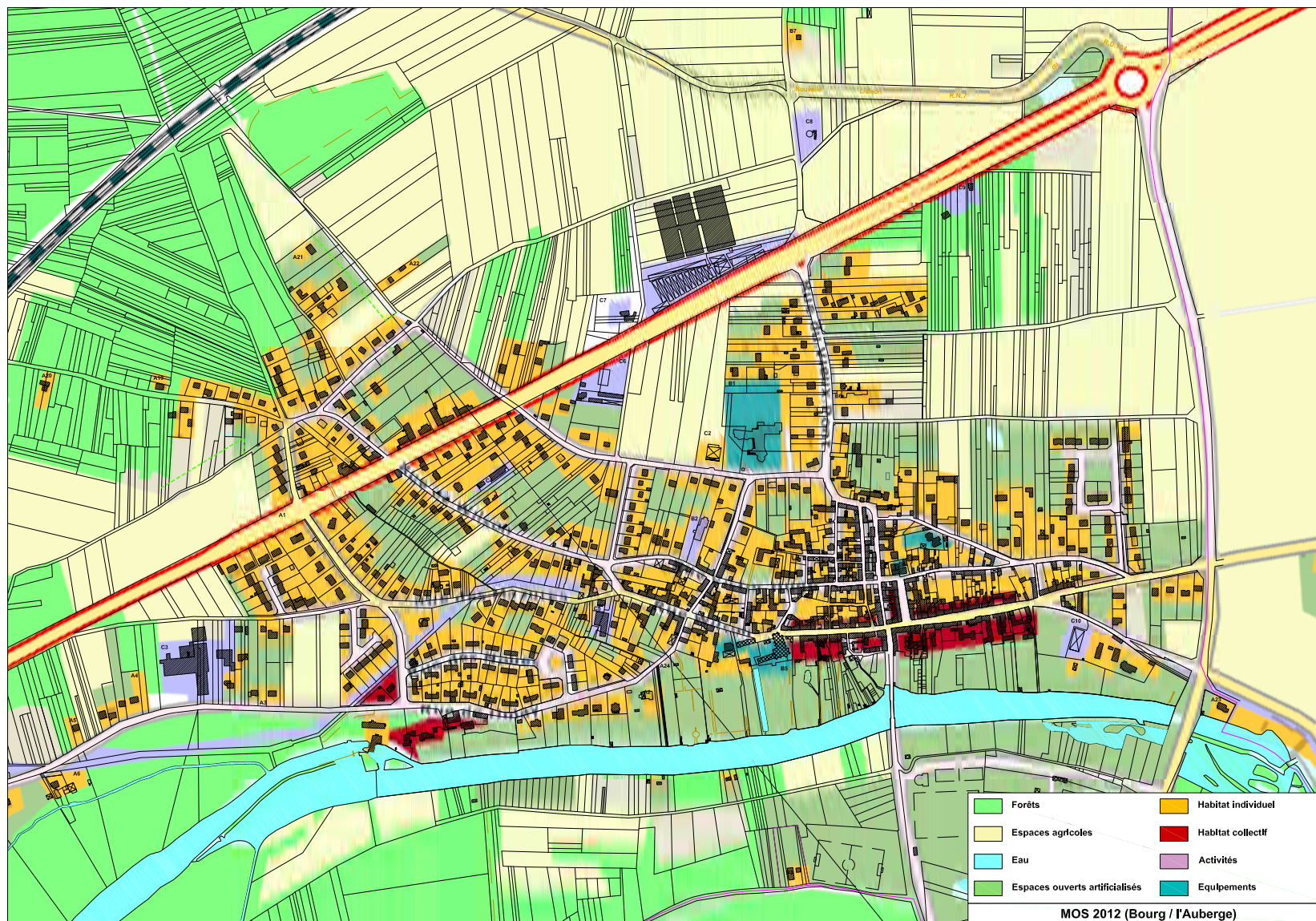


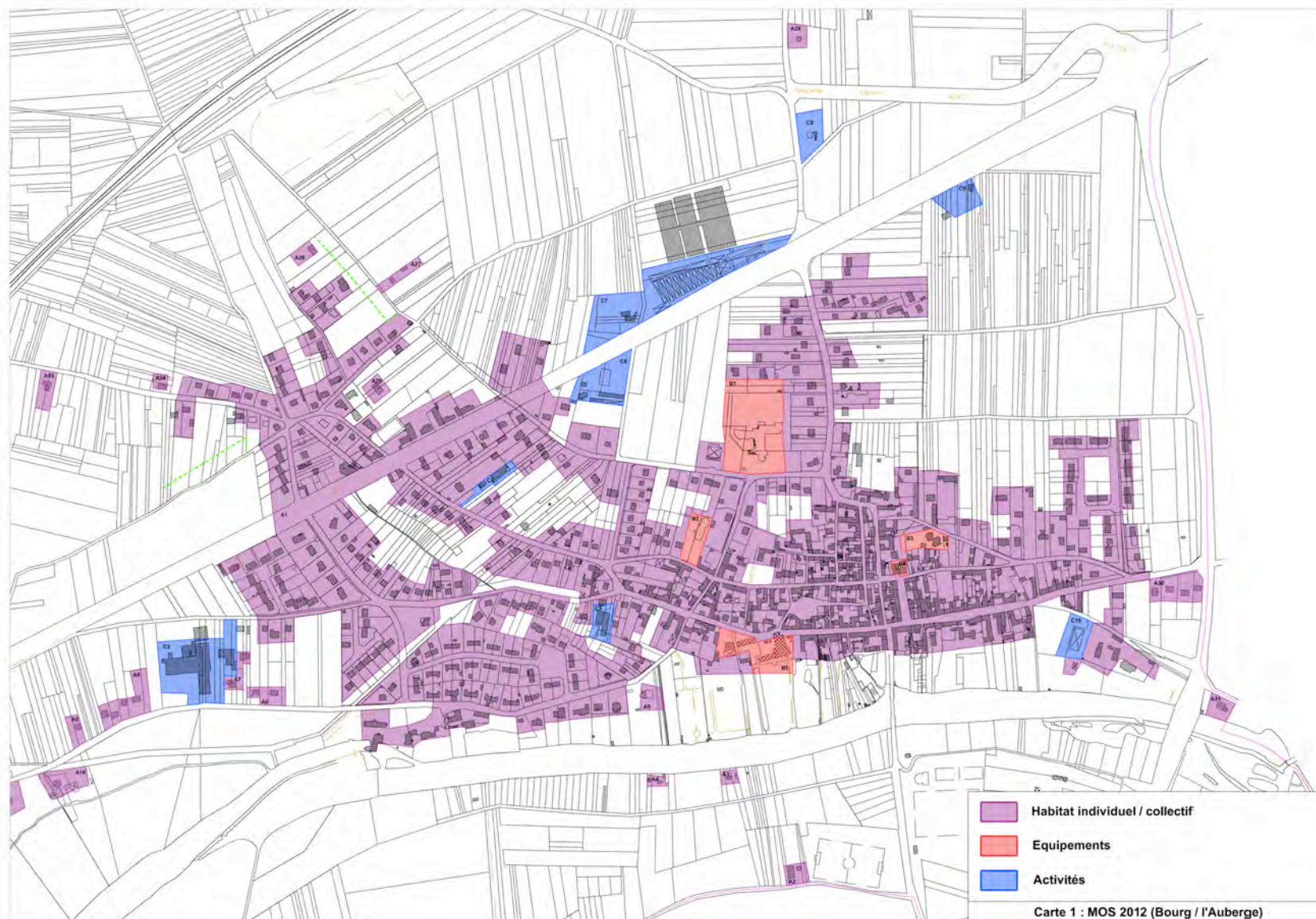
Carte des dents creuses - 8 juin 2016

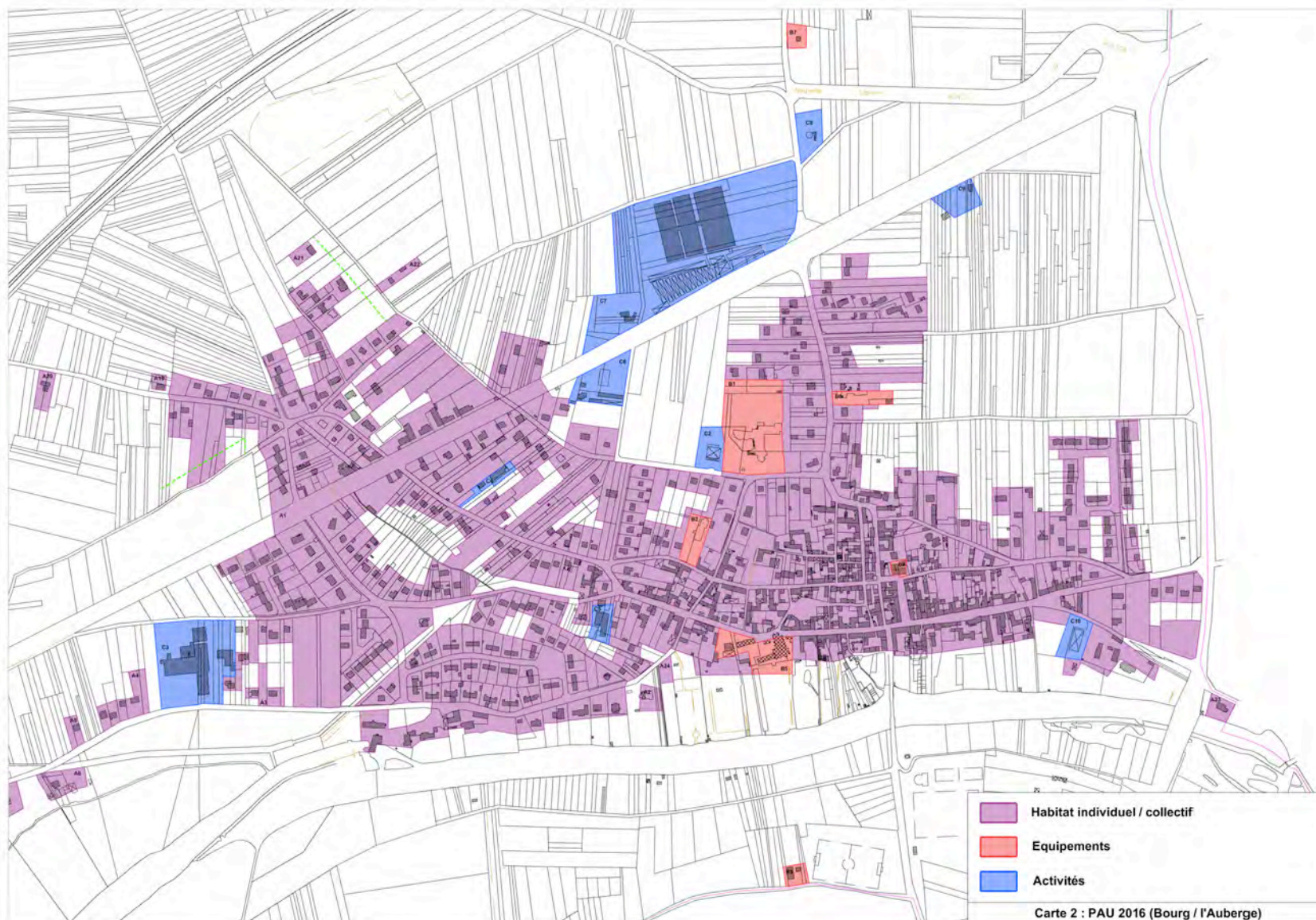


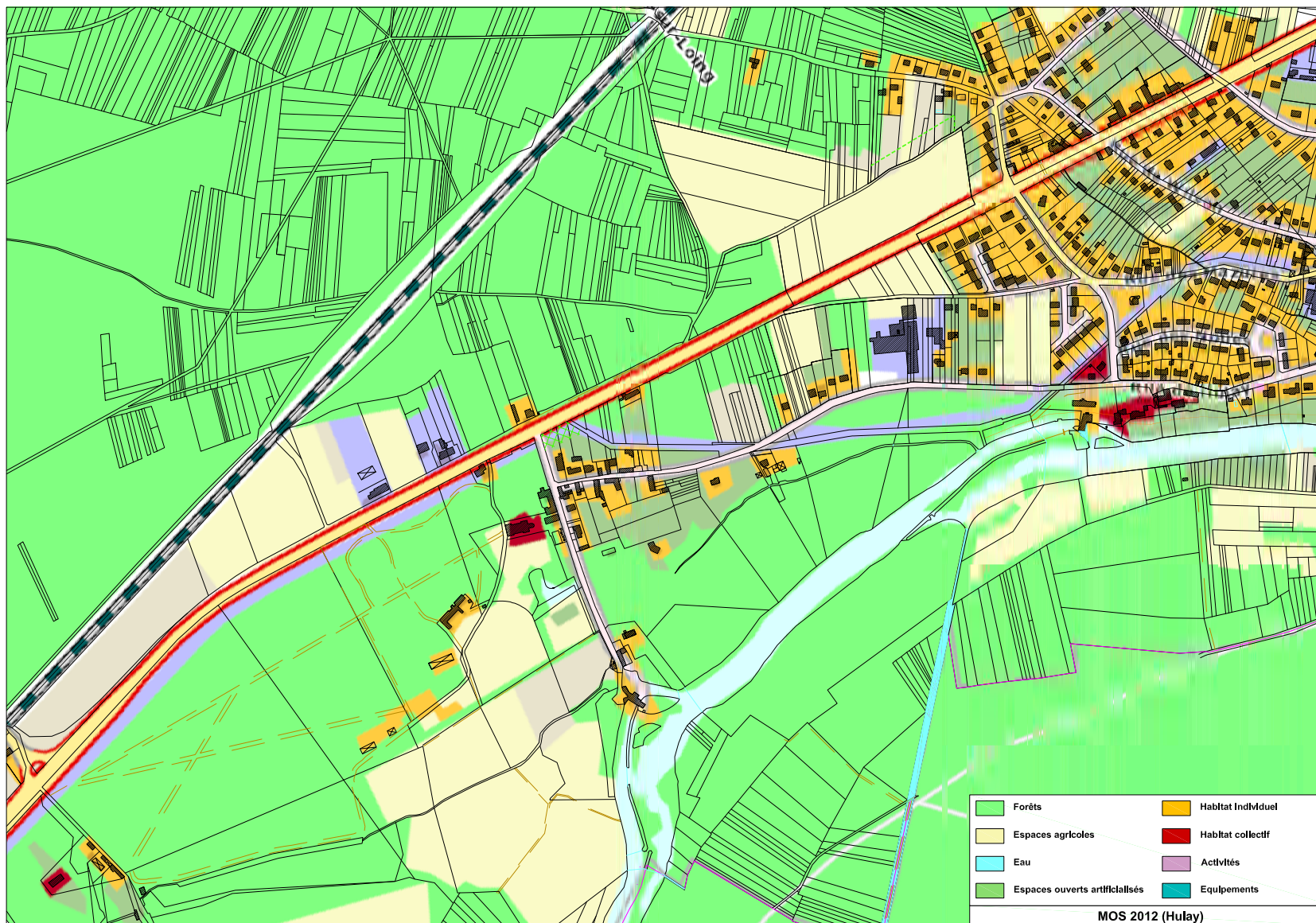


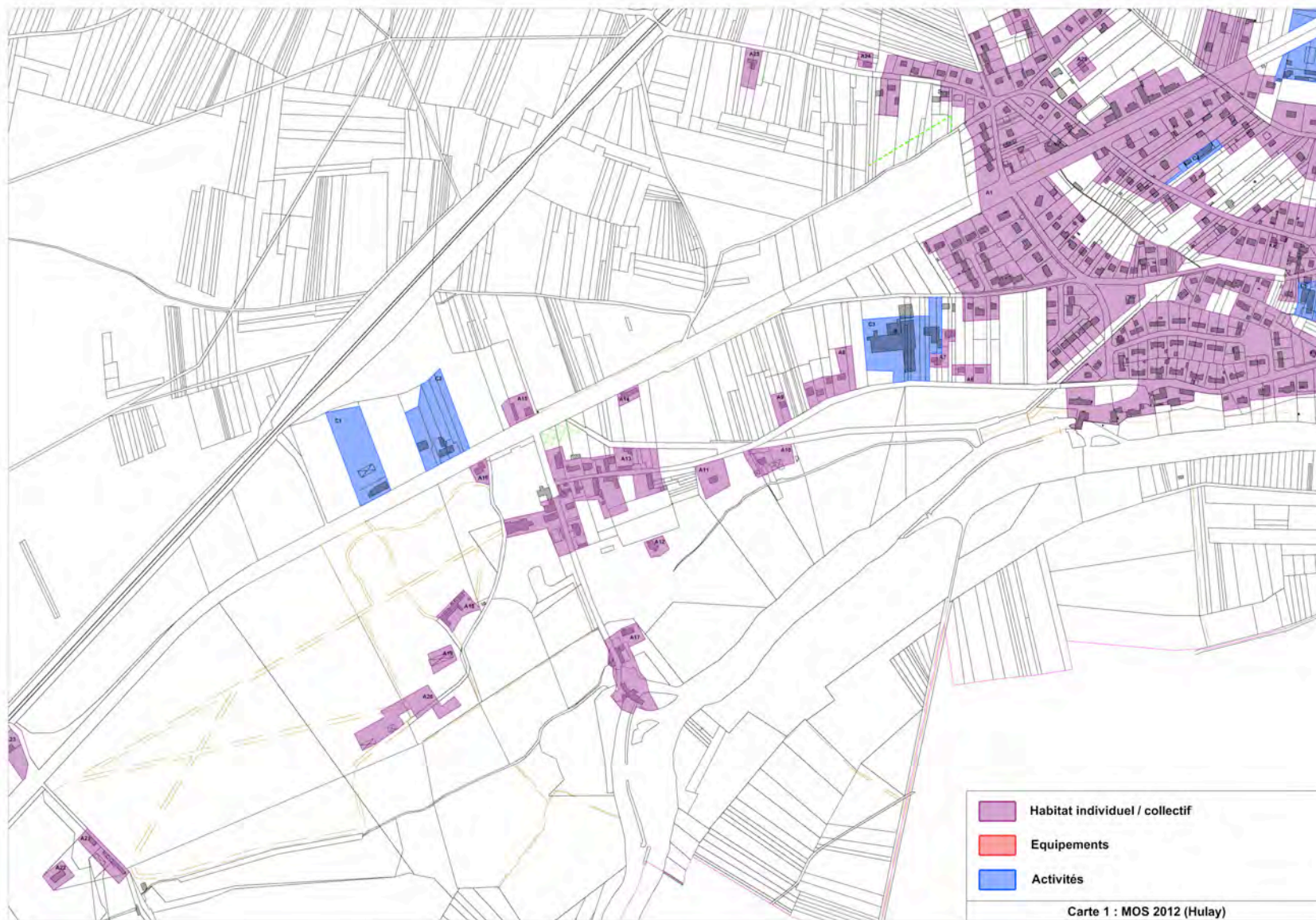
## ANNEXE 3 – Calcul de la PAU

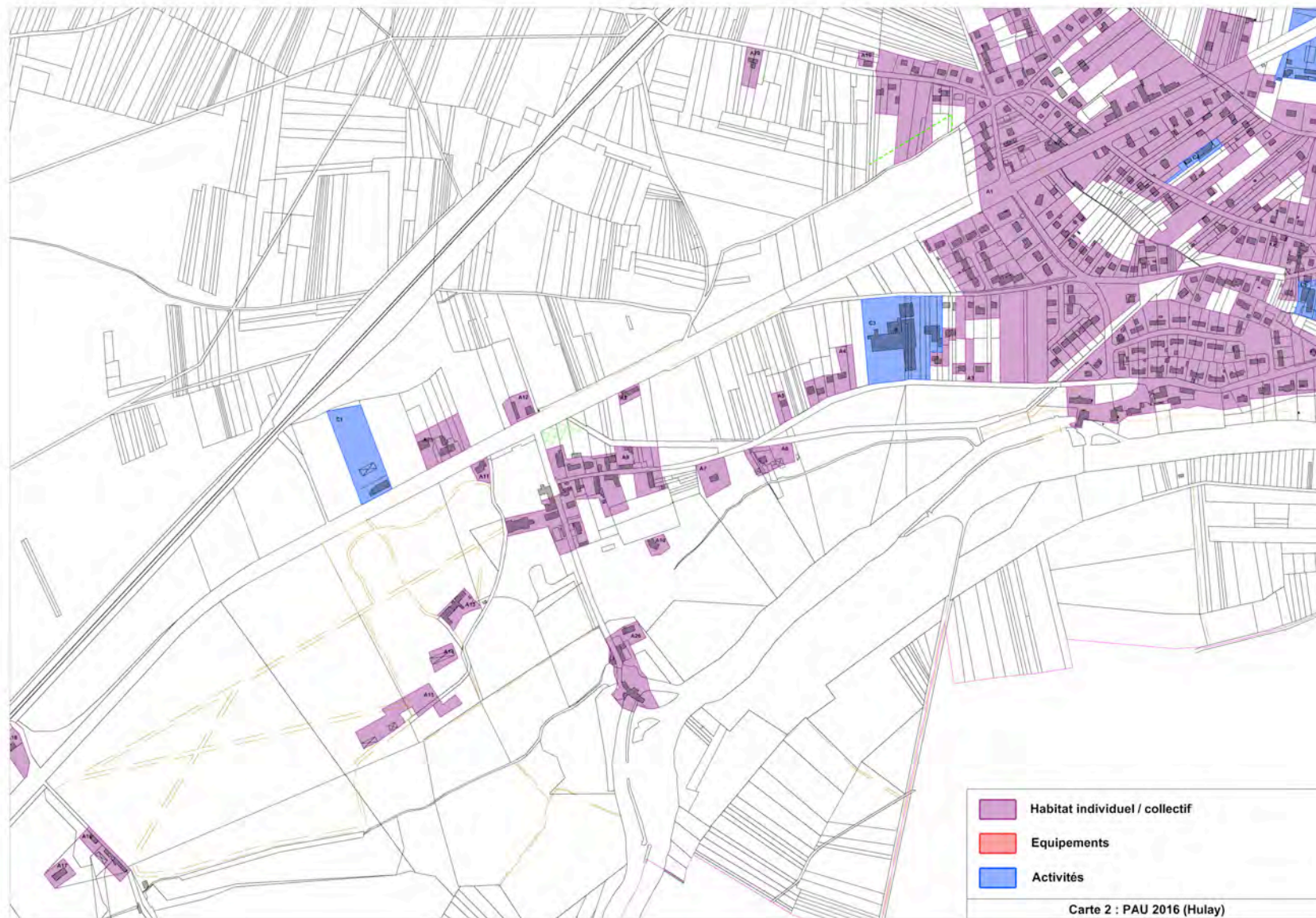












## PAU actualisé

A - Surfaces habitat / habitat collectif en hectares	
A1	53,26
A2	0,13
A3	0,19
A4	0,34
A5	0,09
A6	0,24
A7	0,2
A8	0,06
A9	1,71
A10	0,08
A11	0,07
A12	0,16
A13	0,17
A14	0,11
A15	0,46
A16	0,21
A17	0,11
A18	0,17
A19	0,05
A20	0,14
A21	0,08
A22	0,11
A23	0,11
A24	0,07
A25	0,41
A26	0,58
A27	0,51
A surface totale en hectares	59,81

## B - Surfaces équipements en hectares

B1	1,27
B2	0,22
B3	0,11
B4	0,05
B5	0,51
B6	0,19
B7	0,1
B surface totale en hectares	2,45
 B1 / B2 / B4 / B5 / B6	 2,24

## C - Surfaces activités en hectares

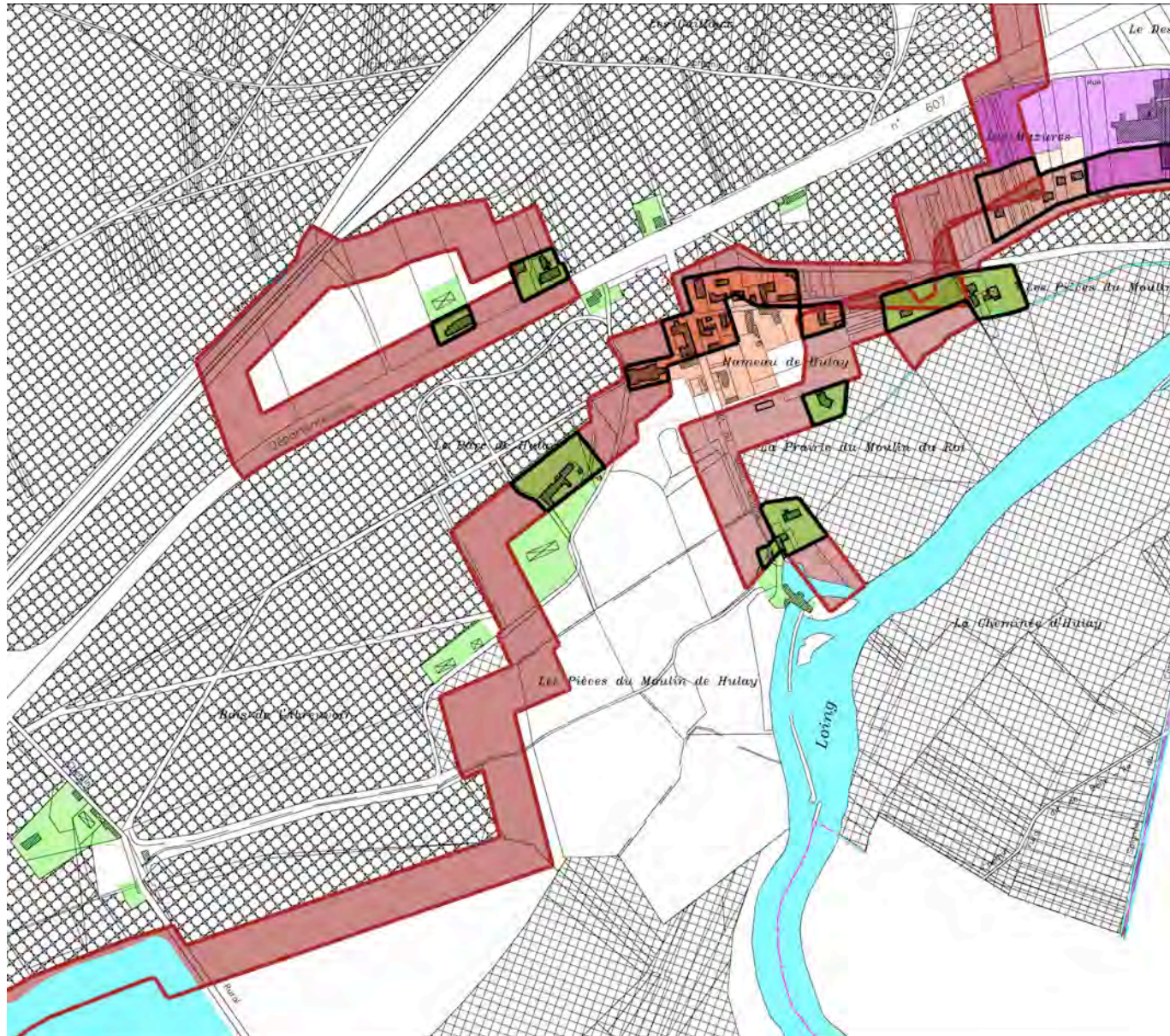
C1	0,73
C2	0,24
C3	1,42
C4	0,11
C5	0,16
C6	0,46
C7	4,53
C8	0,24
C9	0,24
C10	0,24
C11	0,41
C12	2,77
C surface totale en hectares	11,57

## D - Surface aqueduc

D surface totale en hectares	4,39
------------------------------	------

Surface activités + aqueduc	15,96
-----------------------------	-------

## ANNEXE 4 – Espaces urbains constitués



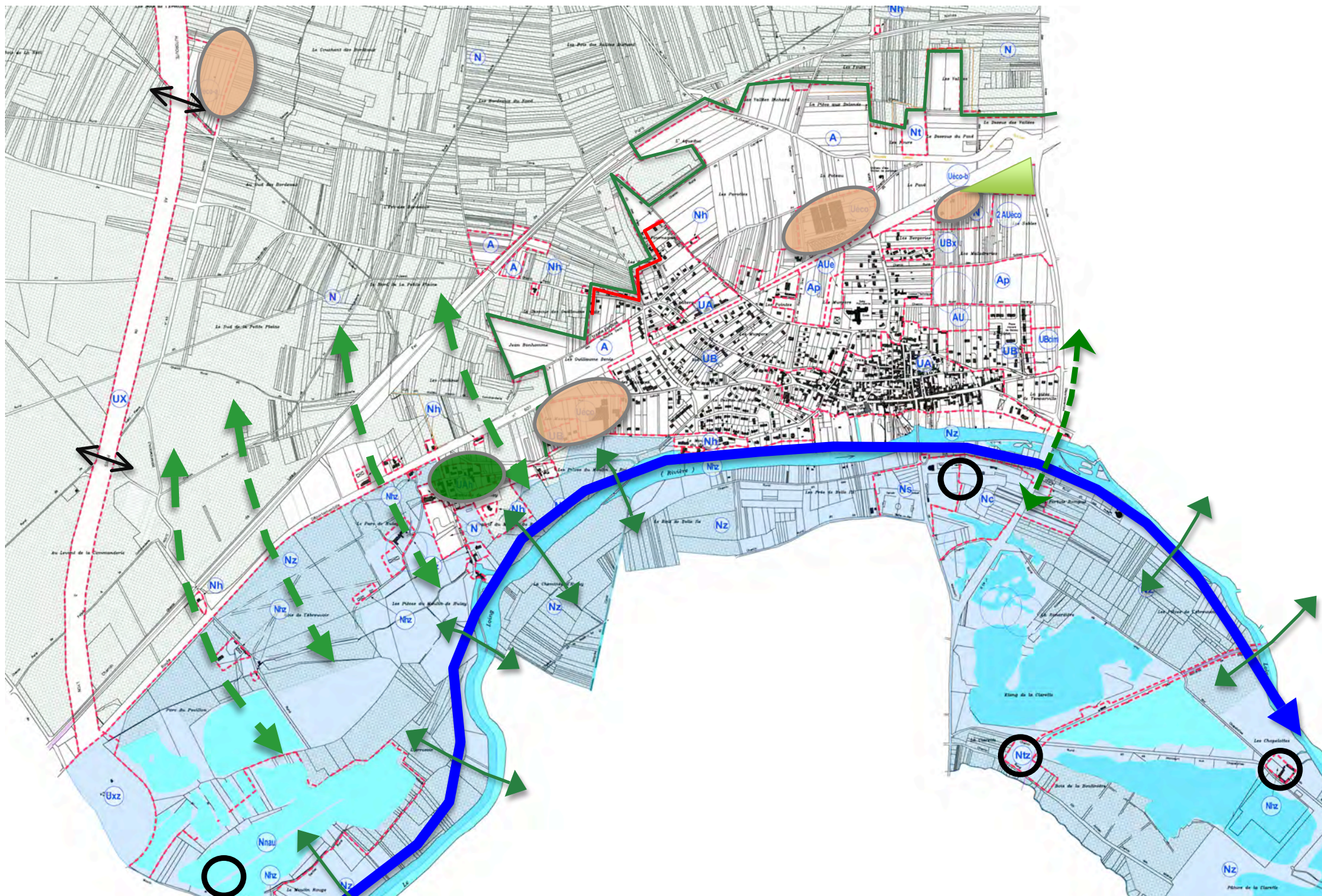
Les trois bandes des 50 m en lisière des bois recouvrent pour partie des constructions.

Ces dernières correspondent à des espaces urbains constitués, c'est le cas du cœur du hameau de Hulay, classé en zone UAh ; et c'est le cas de bâtiments plus isolés constituant des écarts urbains (Nh et Nhz). Ces écarts (excepté UB) peuvent être des installations anciennes.

Les terrains d'assiette des écarts urbains et l'espace urbain du hameau sont retirés de la bande des 50 m comme institué au plan de zonage.

En effet, les restrictions réglementaires en UHa, en Nh et en Nhz, justifient cette exception, et assurent une protection suffisante du paysage (site classé).

## ANNEXE 5 – Préservation des continuités écologiques



Le Bois de la Commanderie et le lit majeur du Loing, qui s'identifie à Grez aux secteurs de la vallée, sont les deux principaux réservoirs de biotopes. La vallée forme une continuité écologique de premier ordre, non seulement pour les espèces aquatiques, mais aussi pour certains oiseaux et la faune forestière dans la mesure où les boisements y sont omniprésents. Les principales continuités écologiques et échanges au niveau de la faune se font entre ces deux secteurs : l'immense réservoir que constitue la forêt et les milieux aquatiques de la vallée.

Les espaces urbanisés de Grez-sur-Loing viennent assez bien s'insérer dans ce continuum « vert et bleu ».

Le centre-bourg « compose » très bien avec les espaces naturels de vallée. Sa situation en recul des crues du Loing assure les continuités alluviales nord-sud. Le hameau de Hulay, de constitution historique comme lebourg, est noyé dans la végétation environnante. Son impact urbain est faible, et n'engendre pas de discontinuité.

La coupure paysagère identifiée au SCOT doit être comprise sur un secteur large qui englobe le domaine autoroutier, passant en peigne au travers d'un tronçon de la RD 607 qui part de l'A6 jusqu'au hameau de l'Auberge.

Au niveau du hameau de l'Auberge, le trafic de la RD 607, alliée à la continuité urbaine qui s'établit désormais entre les deux parties du village, village-centre à l'est de la départementale et hameau de l'Auberge à l'ouest, rompt la coupure paysagère. D'une certaine façon les continuités écologiques ne reprennent qu'au niveau de la station service, bien plus au nord.

La D 40d au niveau du pont au lieu-dit la Pièce de Tancarville sert de passage aux grands animaux.

Les enjeux locaux de la coupure paysagère du SCOT ont été déclinés sur les axes suivants :

- Conserver la structure villageoise du hameau de Hulay et officialiser son périmètre par un zonage spécifique
- Ne pas fragmenter les continuités vertes qui l'entourent et préserver la rupture entre le village et Hulay
- Identifier la bande de territoire entre RD697 et chemin de fer comme couloir naturel (zone hors POS)
- Maintenir la configuration historique des moulins dont l'urbanité patrimoniale ne peut s'accompagner d'extension

La partie du vieux bourg de Grez-sur-Loing resserre la vallée, tout en préservant l'espace alluvial par l'ingéniosité si caractéristique de ses jardins en cascade sur deux niveaux. Les

jardins du bas, à l'origine potagers et vergers, servent de réservoir pour les eaux lors des crues, alors que les jardins plus hauts sont plus rattachés aux habitations et à l'agrément.

Le PLU préserve cette typologie urbaine et paysagère qui est aussi d'intérêt sur le plan écologique.

Le PLU assure une relation apaisée entre urbanité et continuités écologiques

Afin de préserver les massifs boisés (Massif de Fontainebleau, Bois de l'Abreuvoir) :

- Lisière de protection de 50 m autour des principaux massifs boisés (hors les espaces urbains constitués) : interdiction de construire
- 3 trames de jardins en zone UB
- Obligation de réaliser une étude paysagère pour le secteur de la zone Uéco qui longe le bois, en entrée sud de l'agglomération

Pour préserver les berges du Loing :

- La règle de non constructibilité en zone rouge du PPRI permet une préservation des berges du Loing et assure l'application de la servitude d'utilité publique de libre passage. On rappelle que cette règle s'applique sur un périmètre qui dépasse de 40 m la limite effective de la zone rouge. Le règlement du PLU renvoie à cette règle
- Reprise d'une protection du SCOT qui interdit la construction sur une épaisseur de 50 m de part et d'autre des berges du Loing, et de 5 m de part et d'autre des petits rus (SDAGE)
- La parcelle AB 454, non construite, au lieu-dit la Pièce de Tancarville est classée en N

Pour préserver les parties en limite urbaine :

- Obligation d'un traitement de qualité pour les projets de la zone Uéco-s
- Confirmation d'un classement en N en entrée nord du triangle qui longe la RD 607 afin de limiter l'impact paysager mais aussi écologique de la zone 2AUéco

## ANNEXE 6 – Sites potentiellement pollués







**Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune  
de GREZ-SUR-LOING**

**NOTE EXPLICATIVE**

---

8 rue du Docteur Roux  
60200 COMPIEGNE  
03 64 21 63 61 – vineyarchitectes@gmail.com



15 NOV. 2019

SOMMAIRE

<b>1. LES MODIFICATIONS À INTRODUIRE DANS LE PLU DE GREZ-SUR-LOING .....</b>	<b>2</b>
<b>2. POURQUOI UNE PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU ? .....</b>	<b>3</b>
<b>3. PRESCRIPTION ET DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE .....</b>	<b>4</b>
<b>4. LE CONTENU DU DOSSIER DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU .....</b>	<b>4</b>



## 1. LES MODIFICATIONS À INTRODUIRE DANS LE PLU DE GREZ-SUR-LOING

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Grez-sur-Loing a été approuvé le 24 mars 2017.

Une modification s'avère nécessaire.

### ***L'objet:***

Eau de Paris, régie municipale de la ville de Paris en charge de la production, du transport et de la distribution de l'eau potable à Paris, assure la gestion de l'aqueduc du Loing. La commune de Grez-sur-Loing est ainsi traversée par cet ouvrage qui participe à l'alimentation en eau potable de la ville de Paris.

Afin d'assurer une protection sanitaire pérenne à cet ouvrage à plan d'eau libre, le PLU mentionne son passage et de ses spécificités.

Le plan des servitudes d'utilité publique (Pièce 5.1a du PLU) précise l'emplacement de l'aqueduc et ses limites sanitaires (zone de protection rapprochée et zone de protection éloignée).

Or, lors de l'élaboration du PLU, il a été fait un mauvais report de ces zones de protection sur le document graphique. Notamment, la bande des 13 m de la zone de protection rapprochée a été tracée à partir de la position de l'aqueduc, alors qu'elle doit démarrer à partir de la limite de « l'emprise de la Ville de Paris ».

### ***La procédure:***

La présente procédure de Modification Simplifiée consiste donc à mettre en œuvre la rectification de cette erreur matérielle sur le plan des servitudes d'utilité publique.

## 2. POURQUOI UNE PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU ?

Des modifications apportées à un Plan Local d'Urbanisme (PLU) peuvent intervenir durant la durée de vie de celui-ci. Généralement, le Plan Local d'Urbanisme est établi pour une durée d'environ dix ans.

La rectification de l'erreur matérielle décrite ci-dessus, à introduire dans le PLU de Grez-sur-Loing, fait l'objet d'une procédure dite de « Modification simplifiée ».

### Pourquoi une procédure de Modification ?

La Modification d'un PLU est une procédure bien particulière. En effet, sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme, le PLU est modifié lorsque la commune (ou l'établissement public de coopération intercommunale) décide de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Les réserves émises à l'article L. 153-31 sont les suivantes :

Pour être entamer une procédure de modification du PLU doit obéir à certaines conditions :

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

Si l'une de ces quatre conditions n'est pas remplie, la procédure à envisager est une Révision du PLU.

Nous sommes donc bien dans le cas de la procédure de Modification.

### Pourquoi une procédure de Modification simplifiée ?

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, (à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou) du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Nous rappelons les cas mentionnés à l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme :

- 1° Soit majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit appliquer l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme (cas de la mise en compatibilité du PLU en rapport avec un programme d'habitat à mettre en place et émis par un territoire intercommunal

Nous sommes donc bien dans le cas d'une Modification dite « simplifiée », les cas mentionnés à l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme n'étant pas concernés par la procédure.

### 3. PRESCRIPTION ET DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE

En date du 6 septembre 2018, par arrêté municipal, Monsieur le Maire de la commune de Saint-Witz engage la Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de sa commune.

Rappel des étapes de la procédure :

Engagement de la Modification simplifiée du PLU
Le Conseil municipal définit les modalités de mise à disposition du public
Notification du dossier aux personnes publiques associées
Mise à disposition du public du dossier de Modification simplifiée
Approbation de la Modification simplifiée

### 4. LE CONTENU DU DOSSIER DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU

La reprise du dessin de l'aqueduc et des zones de protection entraîne la rectification de la pièce 5.1a du PLU « Plan des Servitudes d'Utilité Publique ».

Le dossier de Modification n°1 du PLU de Grez-sur-Loing comprend :

1. **NOTE EXPLICATIVE**
2. **DOCUMENTS AVANT MODIFICATION**  
5.1a Plan de servitudes d'utilité publique
3. **DOCUMENTS APRÈS MODIFICATION**  
5.1a Plan de servitudes d'utilité publique\_APRES MODIFICATION
4. **DOCUMENTS ADMINISTRATIFS**  
Arrêté du Maire du 15 juin 2019 engageant la procédure.