

Commune de **Sancy-lès-Meaux**

# Plan Local d'Urbanisme

## RAPPORT DE PRESENTATION

### Document n°1

“Vu pour être annexé à la  
délibération du

Approuvant le dossier de  
Plan Local d'Urbanisme”

Cachet de la Mairie et  
Signature du Maire :



# Sommaire

<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>7</b>
▶ <i>Les objectifs d'un P.L.U.....</i>	<i>7</i>
▶ <i>Le Plan Local d'Urbanisme : Définition.....</i>	<i>7</i>
▶ <i>Le Plan Local d'Urbanisme : Contenu.....</i>	<i>8</i>
▶ <i>Le Plan Local d'Urbanisme : Modalités de la concertation.....</i>	<i>16</i>
<b>1<sup>ERE</sup> PARTIE : DIAGNOSTIC COMMUNAL.....</b>	<b>19</b>
<b>1] APPROCHE GLOBALE DU TERRITOIRE.....</b>	<b>20</b>
1.1 – <i>Situation administrative et géographique.....</i>	<i>20</i>
1.2 – <i>Intercommunalité et structures intercommunales.....</i>	<i>23</i>
1.3 – <i>Historique de la planification locale.....</i>	<i>27</i>
1.4 – <i>Histoire locale.....</i>	<i>27</i>
<b>2] LES COMPOSANTES DE LA COMMUNE.....</b>	<b>29</b>
2.1 – <i>Approche sociodémographique du territoire.....</i>	<i>29</i>
2.2 – <i>Habitat.....</i>	<i>32</i>
2.3 – <i>Approche socioéconomique du territoire.....</i>	<i>34</i>
2.4 – <i>Réseaux.....</i>	<i>38</i>
<b>3] COMPATIBILITE ET ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS OU PROGRAMMES.....</b>	<b>45</b>
3.1 – <i>Prescriptions territoriales d'aménagement.....</i>	<i>45</i>
3.2 – <i>Patrimoine archéologique.....</i>	<i>58</i>
<b>4] SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE ET CONTRAINTES TERRITORIALES.....</b>	<b>60</b>
4.1 – <i>Servitudes d'utilité publique.....</i>	<i>60</i>
4.2 – <i>Projet d'intérêt général.....</i>	<i>60</i>
4.3 – <i>Contraintes et informations diverses.....</i>	<i>60</i>
<b>2<sup>EME</sup> PARTIE : ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>65</b>
<b>1] LE MILIEU PHYSIQUE.....</b>	<b>66</b>

1.1 – Relief.....	66
1.2 – Contexte géologique.....	66
1.3 – Exploitation des carrières et mines.....	68
1.4 – Hydrologie.....	71
1.5 – Climatologie.....	73
<b>2] ENVIRONNEMENT NATUREL .....</b>	<b>78</b>
2.1 – Approche paysagère.....	78
2.2 – Les milieux naturels identifiés.....	84
2.3 – Les risques naturels.....	93
<b>3] LE PATRIMOINE BATI .....</b>	<b>97</b>
3.1 – Organisation des zones bâties .....	97
3.2 – Desserte de la zone bâtie.....	97
3.3 – Caractéristiques principales des constructions .....	101
<b>3<sup>EME</sup> PARTIE – TRADUCTION ET JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS DEFINIES DANS LE PADD .....</b>	<b>103</b>
<b>1] SYNTHESE DES ELEMENTS DU DIAGNOSTIC ET EXPLICATION DES ENJEUX DEFINIS DANS LE PADD .....</b>	<b>104</b>
1.1 – Diagnostic environnemental.....	104
1.2 – Diagnostic paysager et patrimonial.....	106
1.3 – Diagnostic démographique.....	106
1.4 – Diagnostic socio-économique.....	108
<b>2] ANALYSE DE LA CONSOMMATION D’ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS.....</b>	<b>109</b>
2.1 – Evolution de la consommation foncière sur sol sur le territoire communal .....	109
2.2 – Identification des capacités de densification .....	111
2.3 – Objectif de modération de consommation des espaces agricoles et naturels fixés dans le cadre du PLU.....	112
<b>3] TRADUCTION ET JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD DANS LES DOCUMENTS GRAPHIQUES .....</b>	<b>113</b>
3.1 – Fondements du Projet d’Aménagement et de Développement Durables ..	113
3.2 – Orientations concernant l’habitat.....	114
3.3 – Orientations concernant le développement des activités économiques....	119

3.4 – Orientations concernant les transports, les déplacements et les équipements.....	120
3.5 – Orientations concernant les équipements publics et les loisirs.....	121
3.6 Orientations concernant le développement des communications numériques .....	122
3.7. Les orientations concernant la protection des espaces naturels et la préservation des continuités écologiques .....	122
3.8 – Superficie et capacité d'accueil des zones du PLU.....	124
IV] TRADUCTION DES ORIENTATIONS DANS LES OAP.....	128
V] TRADUCTION DE CES ORIENTATIONS DANS LE DOCUMENT ECRIT (REGLEMENT DU PLU) ET MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL .....	130
5.1 – Dispositions applicables aux zones urbaines et à urbaniser à vocation principale d'habitat.....	130
5.2 – Dispositions applicables aux zones agricoles .....	133
5.3 – Dispositions applicables aux zones naturelles.....	135
VI] COMPATIBILITE AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES A PRENDRE EN COMPTE.....	137
6.1. Compatibilité avec le SDRIF .....	137
6.2. SDAGE.....	144
6.3. SAGE.....	147
6.4 Compatibilité avec le Plan local de déplacement (PLD).....	149
<b>4EME PARTIE – ANALYSE DES INCIDENCES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>151</b>
I] IMPACT SOCIO–ECONOMIQUE.....	153
1.1. Développement économique et activités créées.....	153
1.2. Impacts sur l'agriculture .....	153
II] IMPACT SUR LE PAYSAGE .....	156
2.1. Le paysage naturel .....	156
2.2. Le paysage urbain .....	156
III] IMPACT SUR LE MILIEU NATUREL .....	158
3.1 Prise en compte des zones humides .....	158
3.2 Impact sur les sites Natura 2000 .....	158

3.3 Impacts sur les autres milieux naturels .....	159
<b>IV] IMPACT SUR LA SANTE PUBLIQUE, L'EAU ET LES DECHETS .....</b>	<b>160</b>
4.1. Santé humaine .....	160
4.2. Le bruit.....	160
4.3. Impact sur l'air.....	161
4.4. Gestion des déchets.....	161
4.5 Alimentation en eau potable.....	161
4.6. Assainissement.....	162
4.7. Sur le climat.....	162
<b>V] AUTRES IMPACTS .....</b>	<b>163</b>
5.1. Le trafic et la sécurité routière .....	163
5.2. Le patrimoine archéologique.....	163
5.3. Les zones à risque du territoire communal.....	163
<b>5<sup>EME</sup> PARTIE – INDICATEURS PROPOSES POUR L'EVALUATION DU PLU</b>	
.....	<b>165</b>
<b>ANNEXES .....</b>	<b>169</b>

La loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite ALUR), l'ordonnance du 23 septembre 2015 et le décret du 28 décembre 2015 ont introduit une recodification « à droit constant » du code de l'urbanisme, entrée en vigueur au 1er janvier 2016.

*Toutefois, l'article 12 (VI) du décret précité offre la possibilité d'appliquer les articles R.123-1 à R.123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015, dans le cadre de procédures engagées avant le 1er janvier 2016.*

### ► Les objectifs d'un P.L.U.

Par la délibération en date du 25 octobre 2014, la commune de SANCY-LES-MEAUX a exprimé sa volonté de réviser son Plan d'Occupation des Sols et d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme. Il s'agit d'un document de planification qui organise l'avenir du village et réglemente l'occupation des sols comme le faisait le Plan d'Occupation des Sols. Il vise à répondre à de nouveaux enjeux communaux. Au travers ce document, les élus souhaitent<sup>1</sup> :

- ✓ Favoriser le milieu rural
- ✓ Préserver le cadre agricole
- ✓ Développer et maîtriser l'urbanisation

### ► Le Plan Local d'Urbanisme : Définition

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 a remplacé les Plans d'Occupation des Sols (POS) par les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

Le PLU constitue le document fondamental de la planification locale. Comme le POS, le PLU définit de façon précise le droit des sols applicable à chaque terrain. Il fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définit, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

Il permet d'assurer conformément aux dispositions de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme applicable depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, l'équilibre entre :

---

<sup>1</sup> Motivations exposées dans la délibération de prescription de l'élaboration d'un PLU.

- Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- Les besoins en matière de mobilité.

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

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 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 ;

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

## ► Le Plan Local d'Urbanisme : Contenu

Le PLU comprend :

1 – Le **rapport de présentation** qui :

- explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
- expose un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement

forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

- analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.
- expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.
- établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

## 2 - Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**

Ce document a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. Il a donc une place capitale.

Il définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour la commune.

**Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

**Le PADD présente le projet communal pour les années à venir. Il est la clé de voûte du PLU. Les autres documents du PLU n'en sont que sa traduction.**

3 – Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements, dans le respect des principes énoncés dans le PADD.

Concernant *l'aménagement*, elles peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Elles peuvent comporter un échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

En ce qui concerne *l'habitat*, elles définissent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

En ce qui concerne les *transports et les déplacements*, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

*Dans le cadre d'un PLU communal, seule la partie « aménagement » est obligatoire.*

4 – Le **règlement fixe en cohérence avec le PADD**, les règles générales et les servitudes qui permettent d'atteindre les objectifs mentionnés. Le règlement se compose d'un document écrit et de documents graphiques.

Les **documents graphiques** font apparaître le plan de zonage de l'ensemble du territoire communal. Il existe plusieurs types de zones :

Les **zones urbaines dites « zones U »** : peuvent être classées en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les **zones à urbaniser dites « zones AU »** : peuvent être classées en zones à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par le PADD et le règlement.

Les **zones agricoles dites « zones A »** : peuvent être classées en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Les **zones naturelles et forestières dites « zones N »** : peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

*Les documents graphiques du P.L.U., outre le zonage, peuvent également faire apparaître les espaces boisés classés, les emplacements réservés ainsi que les terrains cultivés à protéger et inconstructibles, etc.*

**Le règlement écrit fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.**

Selon ses objectifs, la commune peut réglementer les articles qui lui paraissent utiles (seuls les articles 6 et 7 -règles d'implantation des bâtiments par rapport aux voies et aux limites de parcelles - sont obligatoires. Les constructions doivent respecter le règlement du PLU à la lettre.

Les articles pouvant composer le règlement de chaque zone sont<sup>2</sup> :

- *Les occupations et utilisations du sol interdites ;*
- *Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;*
- *Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;*
- *Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif*

---

<sup>2</sup> Dans l'attente des décrets d'application de la loi ALUR, le règlement comporte 15 articles. L'article régissant les Coefficient d'Occupation des Sols est supprimé.

délimitées en application de l'article L. 224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;

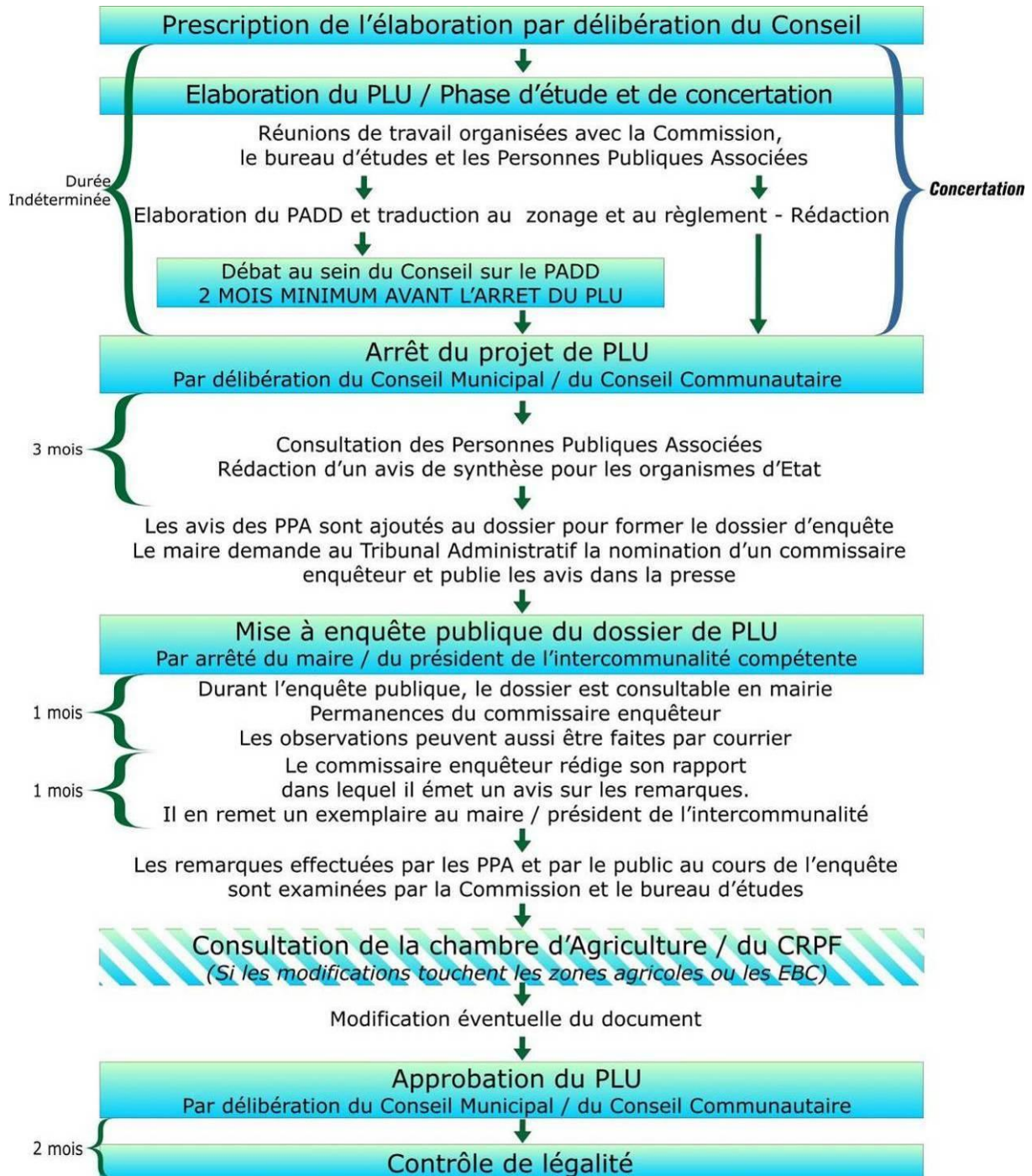
- La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ;
- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- L'emprise au sol des constructions ;
- La hauteur maximale des constructions ;
- L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i) de l'article R. 123-11 ;
- Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;
- Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
- Les obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- Les obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

5 – Des **annexes** qui comprennent à titre informatif :

La liste des servitudes d'utilité publique applicables sur le territoire communal et les bois et forêts soumis au régime forestier,

Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, etc.

## SCHEMAS EXPLICATIFS DU DEROULEMENT DE LA PROCEDURE



# PROCÉDURE D'ÉLABORATION du PLU

**Le Conseil Municipal et le Maire :**  
Conduisent la procédure, arrête et approuve le PLU.

**Bureau d'Études :**  
Réalise les études et les documents du

**Qui peut Participer au Plan Local d'Urbanisme ?**

**La population de la commune est consultée :**  
- Lors de la concertation,  
- Lors de l'enquête publique.

## Les personnes publiques associées à la procédure sont :

- l'Etat,
- le président du Conseil Régional,
- le président du Conseil Général,
- le représentant de l'autorité compétente en matière d'organisation de transports urbains,
- le représentant de l'autorité compétente en matière de Plan Local de l'Habitat,
- les représentants des chambres consulaires,
- les représentants des organismes de gestion des parcs naturels régionaux, s'il y a lieu,
- le président de l'EPCI chargé du suivi du SCOT si la commune en est membre ou limitrophe.

### Ces personnes :

- reçoivent la notification de la délibération prescrivant l'élaboration du PLU,
- peuvent demander à être consultées pendant toute la durée de la procédure,
- le projet arrêté leur est transmis pour avis,
- leur avis sur le projet de PLU est annexé au dossier de PLU soumis à enquête publique.

## Les personnes publiques consultées si elles le demandent :

- les présidents des EPCI voisins ou leurs représentants
- les maires des communes voisines ou leurs représentants

*Ces personnes peuvent également être consultées à l'initiative du maire au cours de la procédure.*

*Elles peuvent demander à recevoir le projet de PLU arrêté pour émettre un avis. Leur avis sur le projet de PLU est annexé au dossier de PLU soumis à enquête publique.*

*Sont consultées également obligatoirement, si elle le demandent, les associations locales d'usagers agréés et les associations agréés de protection de l'environnement : les textes ne prévoient pas qu'elles puissent émettre un avis sur le projet arrêté.*

## Les consultations facultatives :

*Le maire peut recueillir l'avis de tout organisme ou association compétent en matière d'aménagement, d'urbanisme, d'environnement, d'architecture, d'habitat et de déplacements.*

## Les consultations particulières obligatoires :

Selon les effets que peuvent induire le projet de PLU, le maire est tenu de consulter :

- la Chambre d'Agriculture, dès lors que le projet de PLU porte sur la réduction des espaces agricoles,
- le Centre Régional de Propriété Forestière, en cas de réduction des espaces forestiers,
- l'Institut National des Appellations d'Origine Contrôlée, en cas de réduction d'espace situé en zone AOC.

***Toute réduction des espaces agricoles et forestiers effectuée après l'enquête publique, même pour tenir compte des avis émis au cours de cette enquête, nécessitera un avis de ces organismes avant l'approbation du PLU.***

# COMPOSITION du DOSSIER de P.L.U.

## 1 - Le Rapport de Présentation :

- expose le diagnostic
- explique les choix retenus dans le PADD, les OAP et le règlement
- analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
- justifie les objectifs du PADD
- évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement.

*Engendrer les orientations du PADD*



## 2 - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

Définition des orientations d'aménagement et d'urbanisme qui peuvent porter sur :

- habitat
- transport et déplacement
- développement des communications numériques
- équipement commercial
- développement économique et loisirs



## 3 - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

La partie programmation reste facultative.  
Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les OAP comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

*Traduction réglementaire des orientations du PADD*



## 4 - Le Règlement :

Traduction du PADD

### Des pièces écrites :

Fixent les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones du PLU

### Des documents graphiques :

- les plans de zonage du territoire qui délimitent les zones **U****A****N****A**

## 5 - Les Annexes Sanitaires et Servitudes :

Qui se composent :

### Des pièces écrites :

- liste et texte des servitudes d'utilité publique applicables au territoire communal  
- données concernant l'eau potable, l'assainissement, les ordures ménagères

### Des documents graphiques :

- plans des servitudes d'utilité publique, du réseau d'eau, du réseau d'assainissement ...

## ► Le Plan Local d'Urbanisme : Modalités de la concertation

Avant la réforme SRU, l'obligation de concertation, dans le cadre des POS, ne s'imposait que pour les révisions ou modifications destinées à ouvrir à l'urbanisation des zones urbanisables à terme. La loi SRU oblige désormais à recourir à la concertation, non plus seulement en cas de révision, mais encore dès le début de la procédure d'élaboration du PLU.

La concertation permet d'informer et d'associer les habitants en amont des décisions qui concernent leur cadre de vie, de mieux définir les objectifs d'aménagement au travers d'une démarche globale appuyée sur un large débat public. Il s'agit d'informer le public et de lui permettre de réagir dès le stade des études préalables avant que l'essentiel des décisions soit pris de façon irréversible.

### ⇒ **Qui définit les modalités de la concertation ?**

Le conseil municipal, quand il prescrit l'élaboration du PLU. Il est d'ailleurs prévu pour la révision du POS de SANCY-LES-MEAUX, les modalités suivantes

- ***Affichage de la délibération de prescription du PLU pendant toute la durée des études nécessaires***
- ***Article spécial dans la presse***
- ***Article dans le bulletin municipal***
- ***Réunion publique avec la population***
- ***Mise à disposition du dossier en mairie***

### ⇒ **Y a-t-il des modalités obligatoires ?**

NON, la commune est totalement libre de choisir les modalités de concertation qui lui paraissent les mieux appropriées compte tenu notamment de la taille de la commune, de la situation et des traditions locales, de l'importance des modifications apportées au PLU, en cas de révision.

Ces modalités peuvent être très variées : informations par les journaux locaux, bulletins municipaux, brochures, lettres, expositions (en mairie), permanences d'élus et de techniciens, consultation du public, réunions publiques, réunion d'une commission d'urbanisme élargie...

### ⇒ **Quand la concertation a-t-elle lieu ?**

Pendant toute la durée de l'élaboration ou de la révision du PLU. La commune définit les modalités de la concertation en même temps qu'elle décide de prescrire l'élaboration ou la révision du PLU.

Dans sa délibération, la commune peut prévoir des modalités différentes pour les différentes phases de l'étude, par exemple mettre à la mairie une boîte à idée quand les études ne sont pas encore avancées, organiser une information ensuite et prévoir une plus grande association du public au fur et à mesure de l'avancement de l'étude.

⇒ **Qui participe ?**

Toutes les personnes intéressées. Le conseil municipal ne peut pas établir une liste limitative des personnes ou des associations susceptibles de participer à la concertation.

⇒ **Qui tire le bilan de la concertation ?**

Le conseil municipal, au cours de l'arrêt de projet au plus tard.



# 1<sup>ère</sup> Partie :

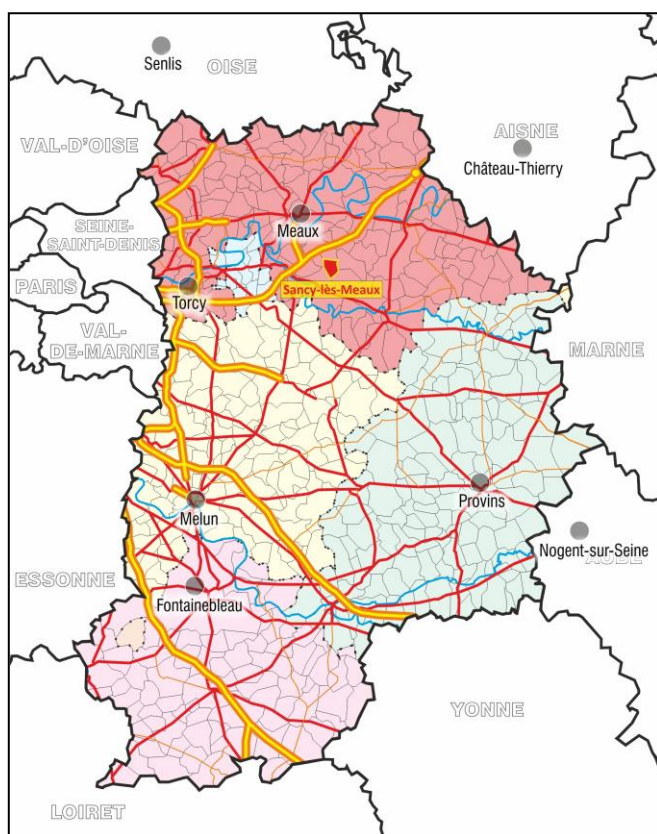
## Diagnostic communal



# 1] Approche globale du territoire

## 1.1 – Situation administrative et géographique

<i>DEPARTEMENT</i>	Seine-et-Marne
<i>ARRONDISSEMENT</i>	Meaux
<i>CANTON</i>	Crécy-la-Chapelle
<i>POPULATION</i>	379 habitants (2012 <sup>3</sup> )
<i>SUPERFICIE</i>	546 hectares



La commune de SANCY-LES-MEAUX est située au Nord du département de Seine-et-Marne, entre les agglomérations de Meaux et de Coulommiers, dont elle est respectivement distante de 12 et 14 km.

Les habitants de Sancy, appelés Sancéens, bénéficient de l'attractivité de ces pôles, en termes d'équipements et d'emploi. Toutefois l'attractivité économique de ces agglomérations tend à diminuer au profit de l'agglomération parisienne (dans son sens large) et principalement sur le secteur IV de Marne-la-Vallée, le Val d'Europe.

Le développement de ce secteur

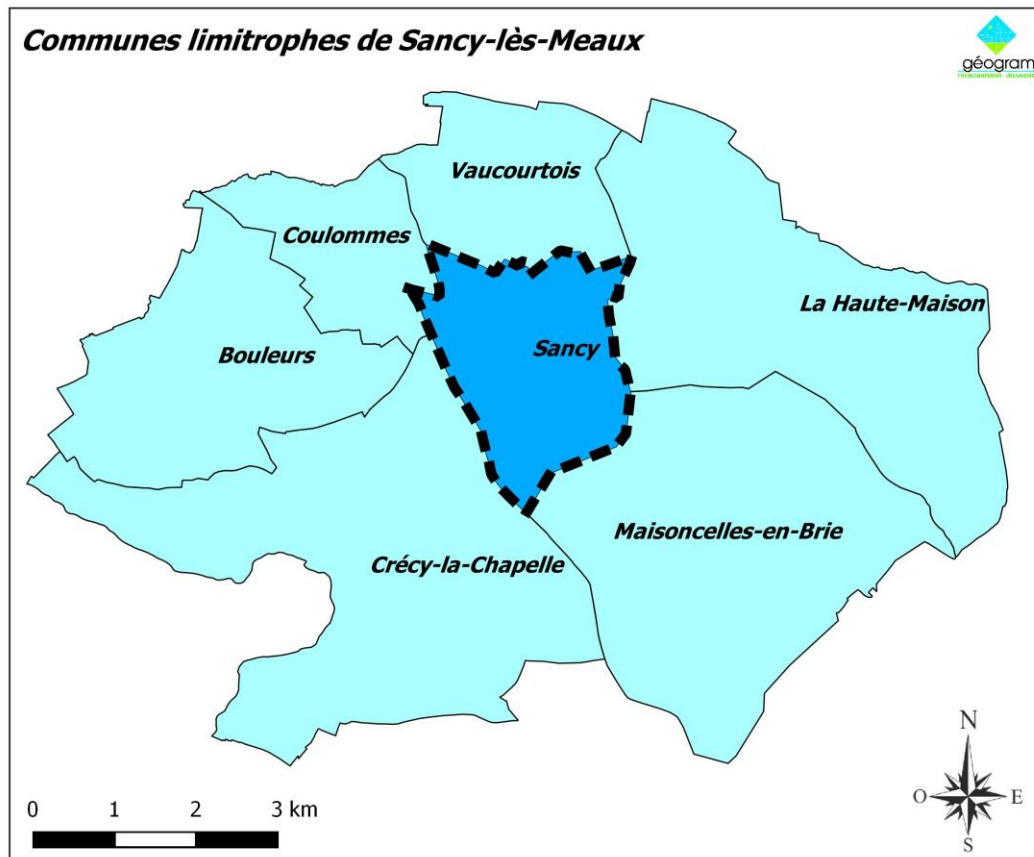
renforce par ailleurs l'attractivité résidentielle de la commune de Sancy.

Le territoire communal est situé à une altitude variant de 118 à 164 mètres NGF. Le bourg se situe à une altitude moyenne de 155 mètres. La topographie n'est que légèrement marquée.

La commune de SANCY-LES-MEAUX est limitrophes des communes suivantes :

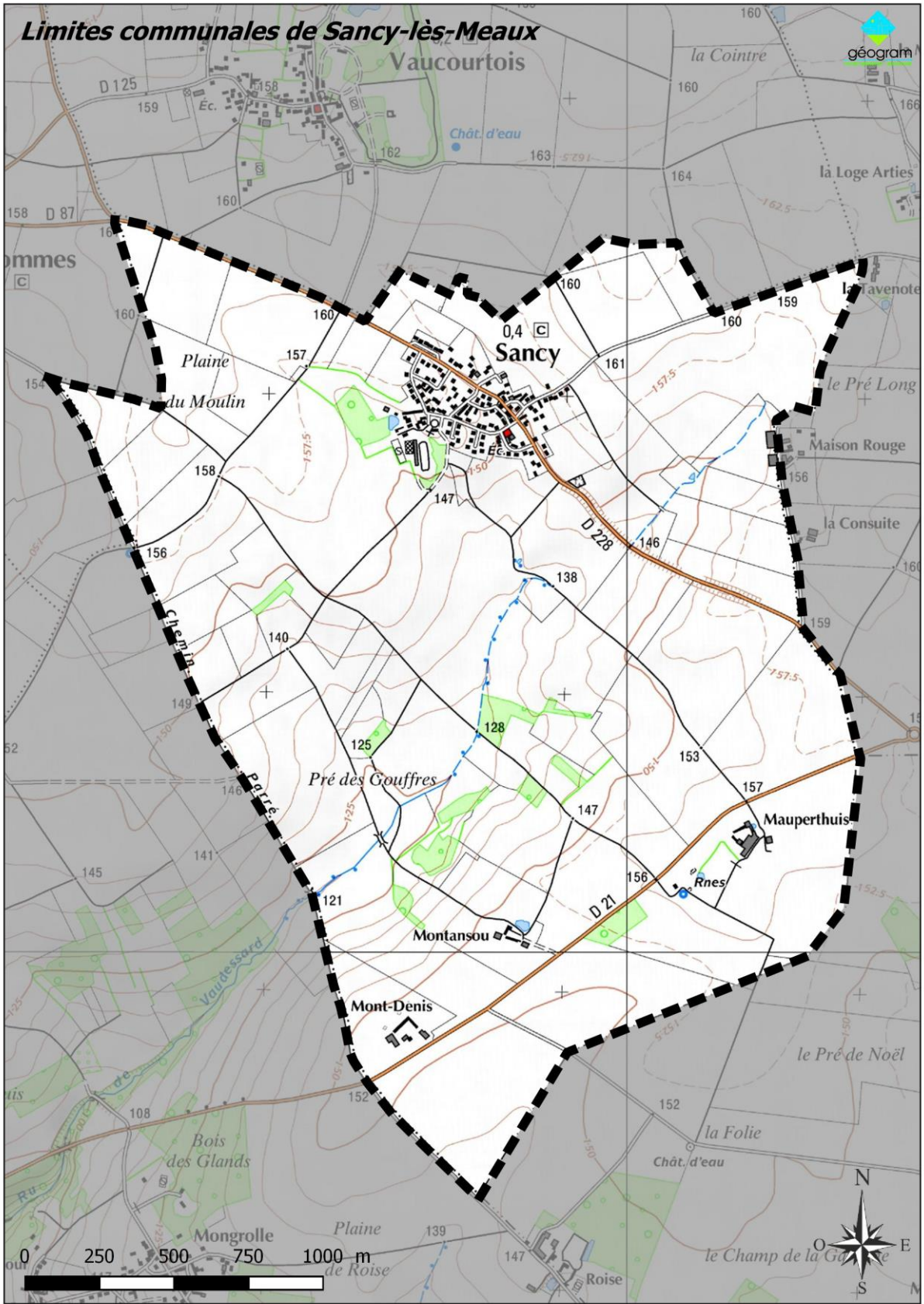
<sup>3</sup> Données légales 2012, entrées en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2015.

- ✓ Vaucourtois et Coulommes au nord ;
- ✓ Crécy-la-Chapelle à l'ouest;
- ✓ Maisoncelles-en-Brie au sud-est ;
- ✓ et La Haute Maison à l'est.



La

*commune de Bouleurs n'est pas limitrophe à Sancy mais sa proximité immédiate explique sa présence sur la carte.*

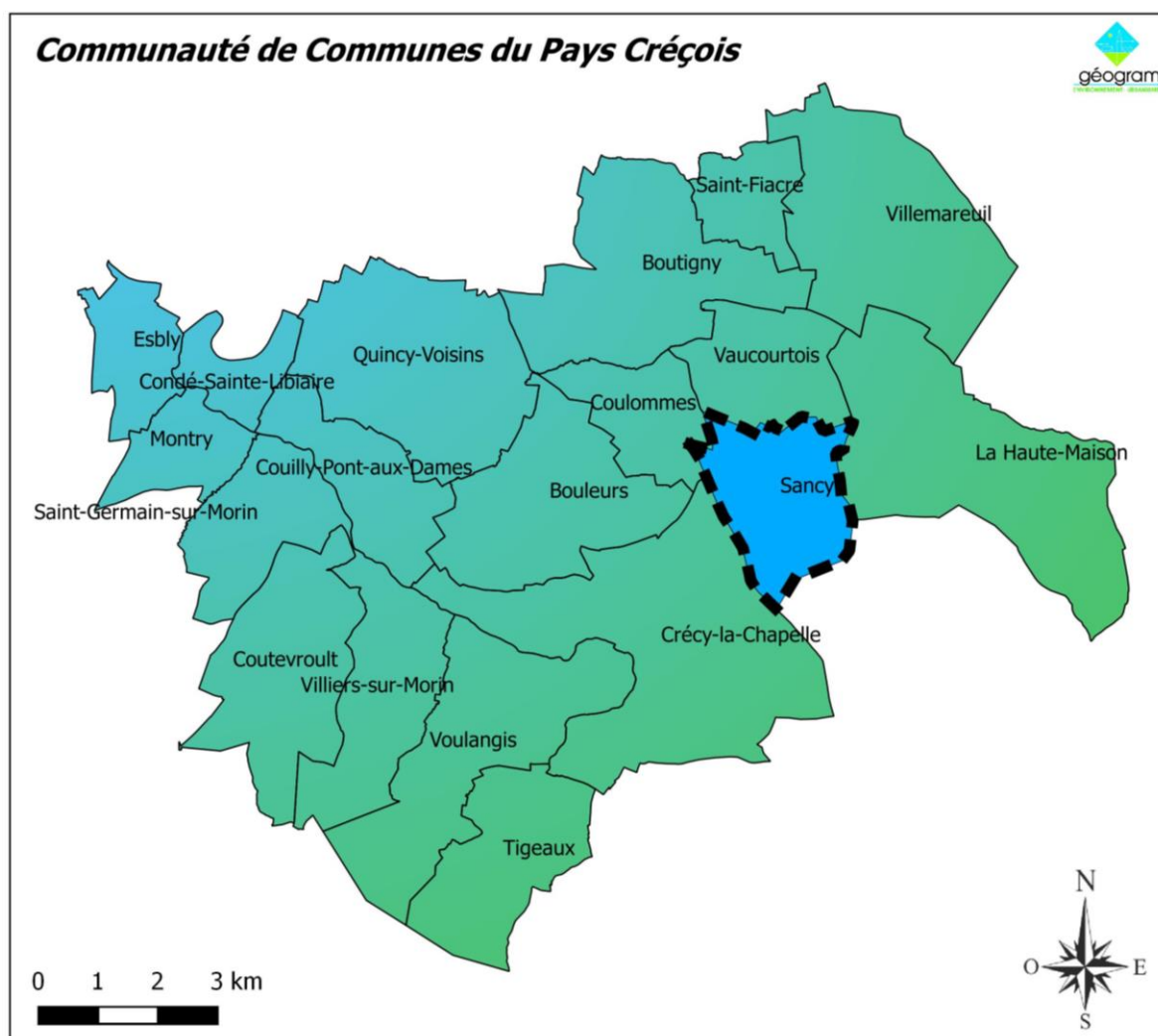


## 1.2 – Intercommunalité et structures intercommunales

SANCY-LES-MEAUX fait partie de la Communauté de communes du Pays Créçois, créée le 7 février 1992<sup>4</sup>. Alors qu'elle ne regroupait que 4 communes lors de sa création (Crécy-la-Chapelle, Saint-Germain-sur-Morin, Villiers-sur-Morin et Voulangis) elle en compte aujourd'hui 19 soit 34 109 habitants (population de 2009).

SANCY-LES-MEAUX a intégré l'intercommunalité en 1993, en même temps que Bouleurs, Coulommes, Coutevroult, la Haute Maison et Tigeaux.

A noter que la population de la Communauté de communes a quasiment doublée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013, avec l'adhésion de 4 communes isolées, Couilly-Pont-aux-Dames, Esbly, Montry et Quincy-Voisins qui à elles seules ont augmenté la population d'un peu plus de 16 000 habitants.



<sup>4</sup> Appelé initialement District de Crécy-la-Chapelle – Vallée du Grand Morin, puis Pays Créçois en 1994 avant de devenir la Communauté de Communes du Pays Créçois en 2000.

La Communauté de communes du Pays Créçois est compétente dans les domaines suivants :

<b>COMPÉTENCES OBLIGATOIRES</b>	
Aménagement de l'espace communautaire	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Schéma de cohérence territoriale et schéma de secteur ;</li> <li>→ Etudes, création et réalisation des zones d'aménagement concertée d'intérêt communautaire ;</li> <li>→ Charte de Pays et / ou du parc naturel régional.</li> </ul>
Développement économique	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale ou touristique qui sont d'intérêt communautaire ;</li> <li>→ Actions de développement économique d'intérêt communautaire :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- locaux d'activités industrielle, commerciale, artisanale ou touristique ;</li> <li>- actions de développement économique ;</li> <li>- actions de développement touristique.</li> </ul> </li> </ul>

<b>COMPÉTENCES OPTIONNELLES</b>	
Protection et mise en valeur de l'environnement	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Élimination et valorisation des déchets des ménages et déchets assimilés.</li> <li>→ Réhabilitation, aménagement, entretien et gestion du patrimoine vernaculaire et du petit patrimoine rural.</li> </ul>
Création ou aménagement et entretien de voirie d'intérêt communautaire	
Politique du logement	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Politique du logement social d'intérêt communautaire :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plan Local de l'Habitat ;</li> <li>- Construction, aménagement, entretien et gestion de tous les logements sociaux communautaires créés à compter du 1er janvier 2008 à l'exception des trois programmes prévus à Saint-Germain-sur-Morin ;</li> <li>- Aide au logement des personnes dont la situation nécessite une aide à caractère social gérée par «AIDIPHIS» ;</li> </ul> </li> <li>→ Action, par des opérations d'intérêt communautaire, en faveur du logement des personnes défavorisées.</li> </ul>
Equipements culturels et sportifs	Construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels et sportifs et d'équipements de l'enseignement préélémentaire et

sportifs	<p>élémentaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En matière de développement et d'aménagement sportif de l'espace communautaire : construction, aménagement, entretien et gestion des équipements sportifs d'intérêt communautaire.</li> <li>- En matière de développement culturel et de développement de la lecture publique.</li> <li>- En matière de développement artistique et culturel.</li> </ul>
Action sociale d'intérêt communautaire	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements pour la petite enfance d'intérêt communautaire ;</li> <li>→ Action en faveur des Associations et de la Jeunesse : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Information des jeunes</li> <li>- Actions d'animation et de promotion des activités sportives et/ou culturelles</li> <li>- Forum intercommunal des associations</li> <li>- Activités d'été des jeunes de 10 à 18 ans, hors C LSH.</li> </ul> </li> <li>→ Autres Actions Sociales : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Téléalarme.</li> <li>- Aide aux victimes (AVIMEJ).</li> <li>- Aides aux personnes dont la situation nécessite une forme d'aide à caractère social gérée par «AIDIPHIS».</li> </ul> </li> </ul>

<b>COMPÉTENCES FACULTATIVES</b>
→ Transports
→ Lutte contre l'incendie et secours
→ Étude, réalisation et la gestion des aires d'accueil des gens du voyage
→ Plan de mise en accessibilité de la voirie et des aménagements des espaces publics
→ Développement numérique

La Communauté de communes du Pays Créçois s'est dotée des équipements suivants afin d'améliorer la mise en œuvre de ses actions :

- La Maison de la jeunesse et de l'emploi
- La Maison de la petite enfance
- La Maison du tourisme du Pays Créçois

En 2012, la Communauté de communes du Pays Créçois s'est engagée dans un projet de territoire basé sur 3 axes :

### **Axe 1 : Développer et soutenir l'économie locale**

- Objectif 1 : Encourager l'implantation d'entreprises ;
- Objectif 2 : Renforcer le tissu local de PME ;
- Objectif 3 : Favoriser l'insertion sociale et professionnelle des publics en difficulté ;
- Objectif 4 : Définir une offre touristique durable, respectueuse de l'environnement et du patrimoine ;
- Objectif 5 : Valoriser la production agricole.

### **Axe 2 : Garantir une offre de services accessibles à tous et créatrice de lien social**

- Objectif 1 : Maintenir et renforcer les services à la population ;
- Objectif 2 : Développer les pratiques artistiques, culturelles et démocratiser l'accès à la culture ;
- Objectif 3 : Développer les pratiques sportives et de loisirs, autour des équipements structurants à réaliser ;
- Objectif 4 : Apporter une offre locale de santé et améliorer la vie.

### **Axe 3 : Construire un aménagement de territoire durable et solidaire, respectueux de la qualité du cadre de vie**

- Objectif 1 : Mener une politique de l'habitat, fondée sur les principes de mixité sociale et de développement durable.
- Objectif 2 : Conforter un cadre de vie sain et agréable.

Outre son appartenance à la Communauté de Communes et au SMEP, Sancy-les-Meaux fait partie des structures suivantes :

- ✓ Syndicat Intercommunal de Regroupement Pédagogique (SIRP) de Coulommès/Sancy/Vaucourtois.
- ✓ SMAEP (Syndicat mixte d'Adduction en d'Eau Potable) de Crécy et des environs
- ✓ Syndicat mixte intercommunal à vocation unique téléalarme et télésurveillance pour la sécurité des personnes âgées - région de Condé-Sainte-Libiaire

- ✓ Syndicat Mixte fermé de Traitement des Ordures Ménagères du Nord Seine et Marne (SMITOM).

### **1.3 – Historique de la planification locale**

SANCY-LES-MEAUX dispose d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé en 1998. Ce document a fait l'objet d'une modification en 1999 et 2004.

### **1.4 – Histoire locale<sup>5</sup>**

Sancy est mentionné pour la première fois en 675 dans un acte stipulant la donation par le roi Thierry III (fils de Clovis), de terres au chapitre de Saint-Denis.

La paroisse de Sancy, appartenant à l'abbaye de Saint-Denis, existe dès le XII<sup>e</sup> siècle. Le fief comprend un château au centre du village, la ferme voisine et la plus grande partie du territoire communal.

Après avoir été racheté par une famille locale au XIV<sup>e</sup> siècle, la seigneurie passe entre les mains de la famille Brussel, au XVIII<sup>e</sup> siècle, qui la possède jusqu'à la Révolution (Augustin Jean Brussel de Sancy est le premier maire de la commune).

En 1789, la commune fait partie de l'élection de Meaux et de la généralité de Paris.

À l'aube du XX<sup>e</sup> siècle, la commune compte quatre fermes et 124 habitants, après avoir enregistré un fort déclin de sa population au XIX<sup>e</sup> siècle (220 habitants au milieu du XIX<sup>e</sup> siècle).

Plusieurs éléments témoignent du passé de la commune :

**L'église de l'Assomption-de-la-Vierge** : L'église du XII<sup>e</sup> siècle, menaçant ruine, est reconstruite en 1719. Ce bâtiment quadrangulaire dédié à la Vierge possède une sacristie. Il est dépourvu de bas-côté et simplement plafonné de plâtre. Son clocher en pavillon, à quatre pans, est placé au-dessus du portail construit au XIX<sup>e</sup> siècle. Deux piliers de l'ancienne église subsistent entre la nef et le chœur.

**Vierge à l'enfant** : Cette statue, longtemps placée dans une niche surmontant le portail, est désormais placée à l'intérieur de l'église et remplacée à l'extérieur par un moulage de cire. Il s'agit d'une Vierge debout qui porte l'Enfant nu, détail qui indique que cette composition est postérieure à 1325.

**Le château de Sancy** : Ce château appartenait au domaine des Seigneurs de Sancy. Il est reconstruit au XVIII<sup>e</sup> siècle, sur l'initiative d'Augustin Brussel, seigneur de Sancy et conseiller du roi au Châtelet de Paris. Le château comprend deux corps de bâtiments adossés à la

---

<sup>5</sup> Source : site internet [topic-topos.com](http://topic-topos.com)

ferme de Sancy et est entouré d'un parc de 5 hectares dessiné par Le Notre. Il est la propriété du général de Barail en 1900, ministre de la guerre en 1873-1874. De 1921 à 1937, le château est mis à la disposition d'une colonie de vacances catholique. Il abrite aujourd'hui un complexe hôtelier haut de gamme.

**La ferme** : Initialement incorporée dans l'enceinte du château, cette ferme est restaurée au cours du XIX<sup>e</sup> siècle. Le bâtiment d'habitation n'a, depuis sa reconstruction au XVIII<sup>e</sup> siècle, subi aucune transformation. Il renferme un escalier aux marches de plâtre avec des bordures en bois ainsi que des poutres apparentes aux plafonds. Le hangar est construit en 1770. L'ensemble constitue, au début du XX<sup>e</sup> siècle, l'une des quatre fermes du village.

**La croix Sainte-Marguerite** : La datation de cette croix est incertaine. Elle est répertoriée au cadastre de 1833, mais il est fort probable que son existence est plus ancienne puisqu'au XIII<sup>e</sup> siècle une chapelle Sainte-Marguerite a été élevée en l'église de Sancy.

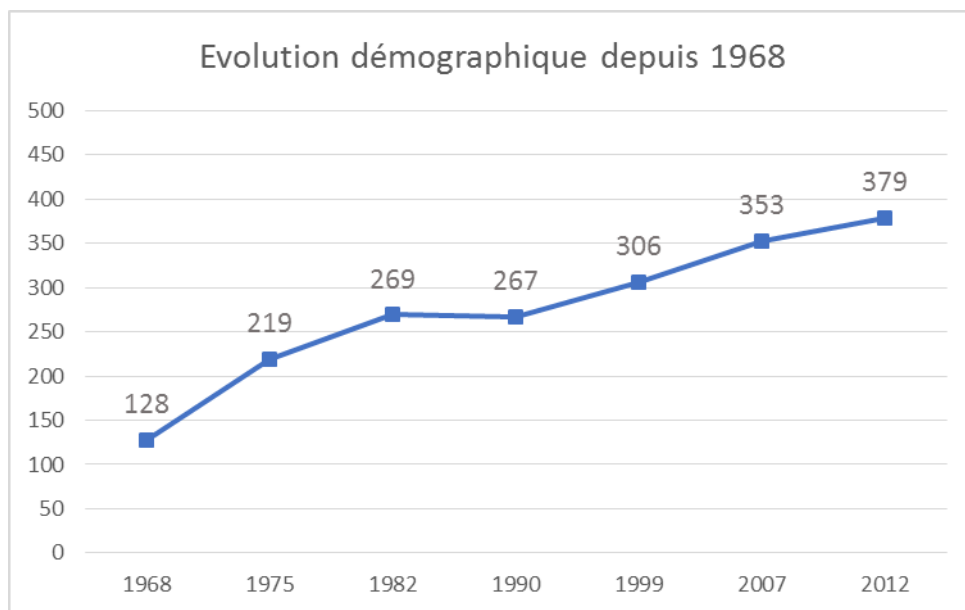
## 2] Les composantes de la commune

Les données statistiques sont issues des recensements effectués par l'INSEE entre 1982 et 2011.

### 2.1 – Approche sociodémographique du territoire

#### a) Démographie

Le nombre d'habitants ne cesse d'augmenter depuis la fin des années soixante, passant de 128 en 1968 à 379 en 2012 (+196,09%). Après une stagnation entre 1982 et 1990, la population a repris sa croissance, pour atteindre 379 habitants en 2012, soit une augmentation de 42% sur les vingt dernières années.



Le recensement de 2013 affiche une population égale à celle de 2012.

ANNEE	POPULATION	CROISSANCE TOTALE	CROISSANCE ANNUELLE
1999	306	<b>23,86%</b>	<b>1,66%</b>
2013	379		

	Evolution 1990-1999	Evolution 1999-2007	Evolution 2007-2012
Taux de variation annuel	<b>+1,5</b>	<b>+1,8</b>	<b>+1,4</b>
- <i>Taux de variation dû au mouvement naturel</i>	<b>+1,1</b>	<b>+0,5</b>	<b>+0,8</b>
- <i>Taux de variation dû au solde migratoire</i>	<b>+0,5</b>	<b>+1,3</b>	<b>+0,6</b>

Cette évolution s'équilibre entre le solde naturel et la solde migratoire:

- **Solde naturel** : différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès sur une période donnée.
- **Solde migratoire** : différence entre le nombre de personnes arrivant sur la commune et le nombre de personnes partant de la commune sur une période déterminée.

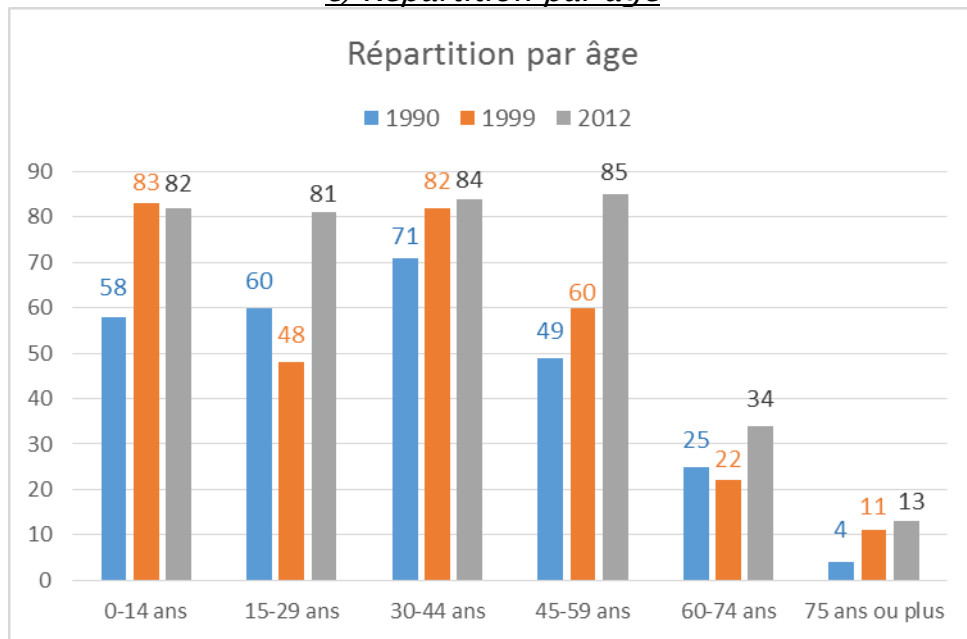
Depuis 1990, le solde naturel et le solde migratoire ont participé de manière identique à la croissance démographique. Si entre 1990 et 1999, la natalité a permis une forte augmentation de la population, entre 1999 et 2007 ce sont les arrivées sur la commune qui ont influé sur la croissance. Depuis 2007, la croissance est de nouveau portée par le solde naturel même si le solde migratoire reste largement positif.

Avec une superficie de 5,46km<sup>2</sup> et une population atteignant 380 habitants, la densité est de 69,6 habitants/km<sup>2</sup>. Ce taux est nettement inférieur à la moyenne départementale, qui était de 226 habitants/km<sup>2</sup> en 2012.

### *b) Répartition par sexe*

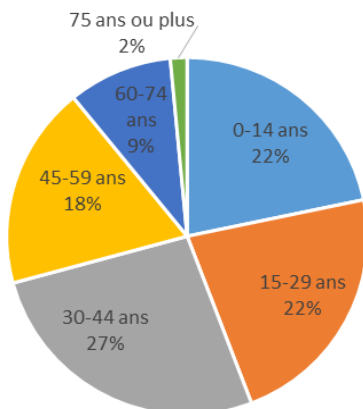
La répartition par sexe a été légèrement modifiée sur les 10 dernières années, avec une augmentation de la part des femmes dans la population qui est passée de 48% en 1999 à 51,2% en 2012.

### c) Répartition par âge

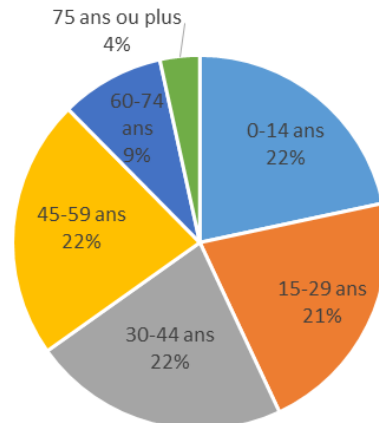


Entre 1990 et 2012, la croissance démographique a profité à l'ensemble des tranches d'âge et en premier lieu aux 45-59 ans qui ont gagné 4 points en passant respectivement de 18 à 22%. Les moins de 30 ans représentent toujours 43 à 44% de la population, soit une population assez jeune. La classe des 30-44 ans est la seule à connaître une baisse significative avec la perte de 5 points sur la période.

Répartition de la population de 1990 par âge



Répartition de la population de 2012 par âge



### d) Ménages

Parallèlement à la croissance de population, le nombre de ménages a fortement augmenté depuis 1990. Il est passé de 85 à 128, soit une progression de près de 50,5%.

	<b>1990</b>	<b>1999</b>	<b>2007</b>	<b>2012</b>
<b>Population</b>	267	306	353	379
<b>Nombre total de ménages</b>	85	102	118	128
<b>Taille moyenne</b>	3,14	3,00	2,99	2,96

La taille des ménages a légèrement varié sur la période. Alors qu'un ménage se composait de 3,14 personnes en 1990, la taille moyenne est passée à 2,96 en 2012.

Les revenus annuels moyens des habitants de SANCY-LES-MEAUX ont supérieurs à ceux du département. En 2011, le revenu net moyen par foyer fiscal était de 31 871 euros, contre 27 723 euros pour l'ensemble du département de la Seine-et-Marne, 32 541 euros pour l'Île-de-France, et 25 140 euros pour l'ensemble du territoire national.

Le pourcentage de personnes non imposables est inférieur à la moyenne départementale (21,5% à SANCY-LES-MEAUX, contre 34,5% en Seine-et-Marne).

## **2.2 – Habitat**

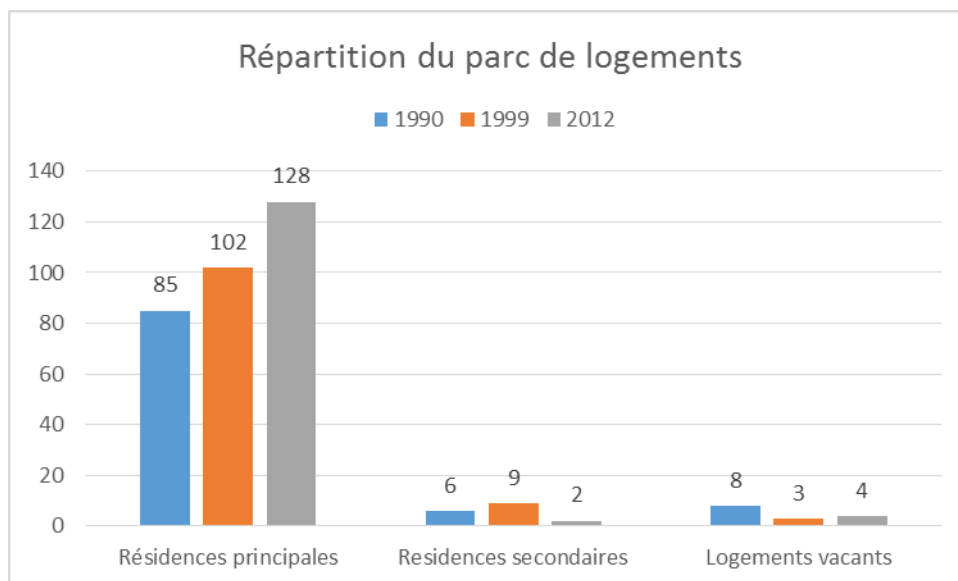
Le parc de logements s'est développé pour répondre à cette nouvelle demande de résidence. Cette augmentation concerne les résidences principales. Leur nombre est passé de 85 à 128 entre 1990 et 2012 (+43 logements en 22ans).

Le nombre de résidences secondaires a diminué de 2/3 au cours de cette période (passant de 6 à 2), quant aux logements vacants, ils ont diminué de moitié en passant de 8 en 1990 à 4 en 2012. On peut supposer une mutation de ces habitations, passant du statut de logements secondaires ou vacants à résidences principales.

Les résidences principales représentent donc l'essentiel du parc de SANCY-LES-MEAUX (97%).

93% des occupants sont propriétaires de leur logement.

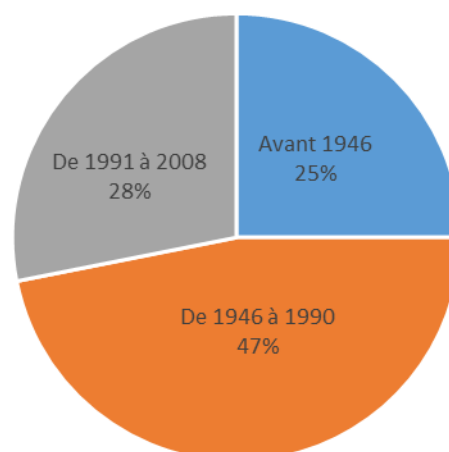
En 2012, le parc de logements se composait principalement de maisons individuelles (98%) puisqu'on ne dénombrait que deux logements en appartement.



La grande majorité du parc de logement a été construit entre 1946 et 1990 (47%). Notons toutefois qu'un quart de ce parc est antérieur à 1946.

Depuis 1991, la construction de nouveaux logements s'est poursuivie, à un rythme régulier. Ces logements sont pour la plupart assez spacieux puisque 67,2% des logements disposent d'au moins 5 pièces. En 2012, les résidences principales affichaient en moyenne 5,1 pièces par logement.

### Ancienneté du parc de logements



La commune dispose d'un Plan d'Occupation des Sols depuis 1998, modifié en 1999 et 2004. Les constructions réalisées depuis ont été autorisées au sein de la zone urbaine et des zones prévues pour l'extension de l'urbanisation. Depuis 2004, une vingtaine de demandes de permis de construire pour de l'habitat (construction et réhabilitation) ont été accordées par la commune, soit en moyenne 2 à 3 permis par an<sup>6</sup>.

<sup>6</sup> Données transmises par la commune de Sancy-les-Meaux.

## 2.3 – Approche socioéconomique du territoire<sup>7</sup>

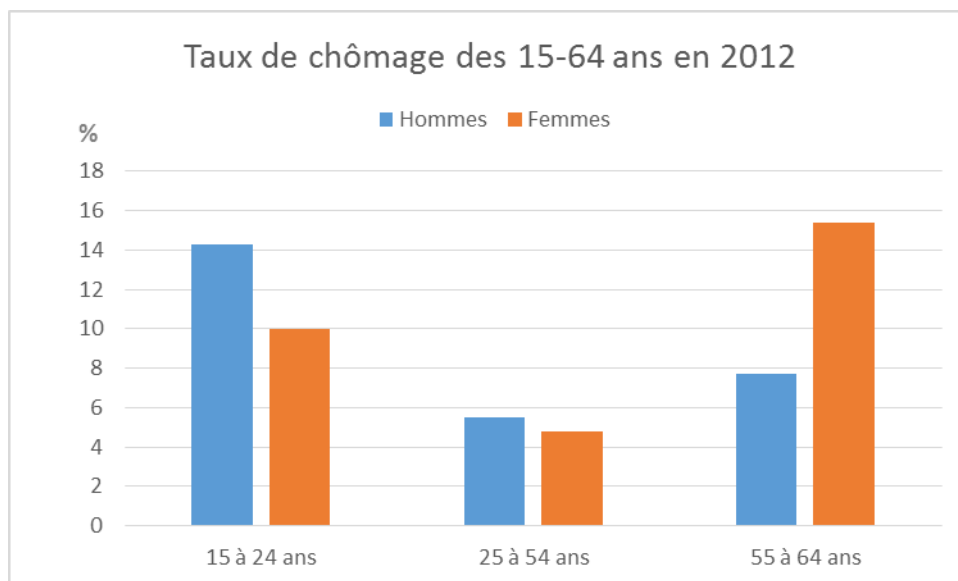
### a) *Emploi*

	SANCY-LES-MEAUX	SEINE-ET-MARNE
Population active totale	200	677 024
Chômeurs	13	69 577
Taux de chômage	6,5%	10,28%
Population active ayant un emploi :	187	607 447
- Salariés	171	---
- Non salariés	16	---
<i>dont Indépendants</i>	7	
<i>dont Employeurs</i>	8	
<i>dont Aides familiaux</i>	1	

La commune compte 200 actifs, dont 187 ayant un emploi, soit près de 50% de la population totale.

Il s'agit pour l'essentiel d'un travail salarié (91,4% des actifs occupés). Avec un taux de 6,5%, le chômage est en deçà de la moyenne départementale (10,8%), en 2012. Ces moyennes masquent des disparités entre les classes d'âge, puisque ce sont principalement les jeunes (15-24 ans) et les plus de 55 ans qui sont touchés par le chômage. Ce dernier concerne majoritairement les femmes (53,7%).

<sup>7</sup> Source : Données INSEE (RGP : 1975, 1982, 1990, 1999 et 2012).



***b) Déplacements domicile - travail***

	<b>Nombre</b>
<b>Population active occupée</b>	<b>187</b>
<b>Travaillent et résident dans la même commune</b>	<b>15</b>
<b>Travaillent et résident dans 2 communes différentes</b>	<b>172</b>

Sur les 187 actifs occupés de SANCY-LES-MEAUX, 15 travaillent sur la commune. La moitié des emplois disponibles sur la commune sont donc occupés par des sancéens.

***c) Activités locales***

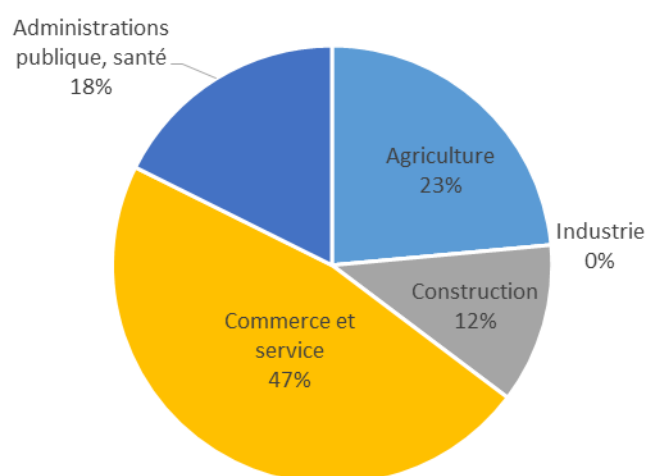
Au 31 décembre 2013, on dénombrait 17 établissements actifs sur la commune, repartis dans différents secteurs d'activités ; le domaine le plus représenté étant le commerce et les services.

Ces établissements génèrent 31 emplois sur la commune (2013).

Sur la commune, on recense les activités suivantes :

- Electricien,
- Hôtel-restaurant,
- Centre équestre,
- Vendeur d'alarmes

**Etablissements actifs par secteur d'activité**  
(31 décembre 2013)



Le complexe hôtelier du château de SANCY-LES-MEAUX constitue le premier employeur de la commune.

#### d) Equipements

Concernant les équipements scolaires, SANCY-LES-MEAUX est en regroupement scolaire avec les communes de Coulommès et de Vaucourtois. La commune abrite les classes de Grande section Maternelle, CP, CE et CM ainsi que la cantine.

Au niveau des équipements publics liés aux sports et aux loisirs, la commune abrite :

- Un terrain de football
- Une aire de jeux
- Une salle multi-activités

#### e) Activité agricole

##### Plans Régionaux de l'Agriculture Durable

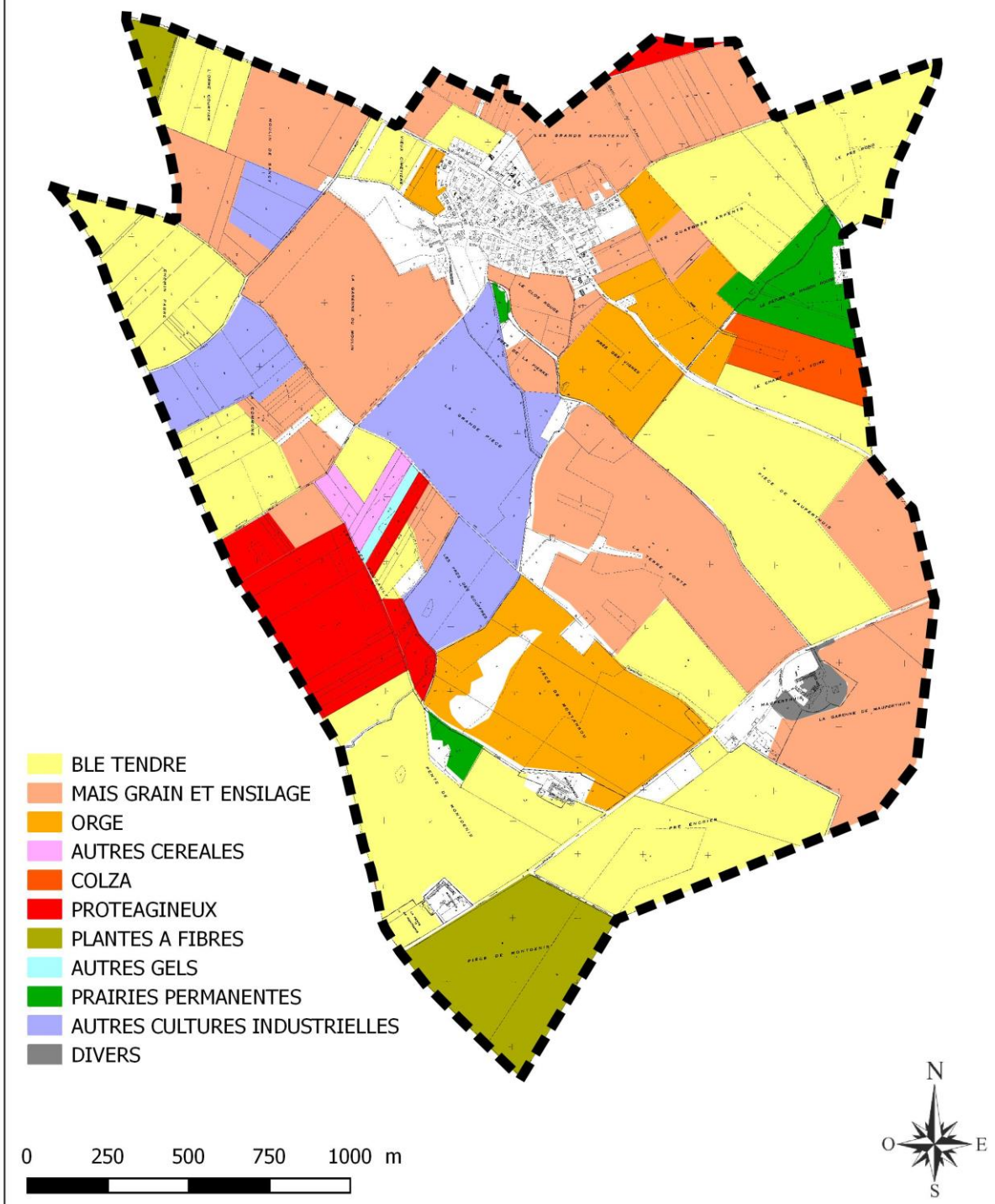
La loi n°2010-874 de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 13 juillet 2010 a mis en place les plans régionaux de l'agriculture durable. Ces plans fixent les grandes orientations de la politique agricole, agroalimentaire et agro-industrielle de l'État dans la région en tenant compte des spécificités des territoires ainsi que de l'ensemble des enjeux économiques, sociaux et environnementaux. Ils précisent les actions qui feront l'objet prioritairement des interventions de l'État.

Le Plan Régional de l'Agriculture Durable d'Ile-de-France a été approuvé par l'arrêté régional du 7 novembre 2012, pour une durée de 7 ans. Il repose sur 4 axes stratégiques :

- Renforcer la place de l'agriculture au sein de la région Ile-de-France ;
- Répondre aux enjeux alimentaires, environnementaux et climatiques grâce à l'agriculture francilienne
- Sécuriser les revenus des exploitations agricoles et structurer les filières agricoles et agro-industrielles franciliennes
- Faciliter l'adaptation de l'agriculture francilienne et accompagner ses évolutions

# Occupation agricole du territoire de Sancy-lès-Meaux

Registre Parcellaire Graphique - Seine-et-Marne 2012



### Exploitations agricoles à SANCY-LES-MEAUX

L'activité agricole occupe l'essentiel du territoire communal. On recense 3 sièges d'exploitation agricole sur la commune qui exploitent une Surface Agricole Utile de 285 ha. L'activité génère l'emploi de 4 chefs d'exploitation et co-exploitants, et de 9 UTA équivalent temps plein (données 2010).

Le Registre parcellaire graphique de 2012 (RGP) révèle la présence de 484,41 hectares de terres agricoles réparties comme suit :

- Cultures (Blé, Maïs, Colza, Oléagineux...) : 471,45 ha
- Prairies : 10,78 ha
- Divers : 2,18 ha

Le recensement de 2010 indique la présence de 197 têtes de bétail sur la commune (Unité Gros Bétail Alimentation Total – UGBTA). Cela correspond à une stabulation de bovins située en bordure du territoire (le siège est implanté sur la commune de La Haute-Maison).

Ce type d'activité est soumis au Régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Un périmètre d'isolement de 100 mètres est défini entre les bâtiments d'exploitation et les riverains, afin de préserver les possibilités de développement de ces activités sans apporter de gêne supplémentaire au voisinage. Ce périmètre est sans conséquence sur le bourg de Sancy qui est implanté à plus de 700 mètres à l'ouest de l'élevage.

À noter que la commune est concernée par les Appellations d'Origine Protégée pour le Brie de Meaux et le Brie de Melun.

Concernant l'AOC Brie de Meaux, la commune est également répertoriée dans la zone d'affinage, la zone production et la zone de transformation.

## 2.4 – Réseaux

### a) Alimentation en eau potable<sup>8</sup>

La commune est alimentée par le SMAEP de Crécy-la-Chapelle et de ses environs. Le syndicat intervient auprès de 10 communes : Bouleurs, Coulommès, les hameaux de Crécy-la-Chapelle (Férolles, Montgrolles et Libernon), Guerard, la Haute Maison, Maisoncelles-en-Brie, Pierre-Levée, SANCY-LES-MEAUX, Tigeaux, et Vaucourtois. Le réseau est géré par Véolia

---

<sup>8</sup> Données : ARS – Qualité de l'eau distribuée à Sancy en 2012.

Eau – Agence de Meaux / Tremblay et un délégataire la Société Française de Distribution d'Eau (SFDE), d'après le contrat d'affermage conclu le 24 décembre 1981, renouvelé le 1<sup>er</sup> janvier 2014 pour 12 ans.

### **Ressource**

Le syndicat puise sa ressource sur trois puits :

- ↳ Deux puits se situent à Sammeron, dans la vallée de la Marne. Le second est en fonction depuis 2011 ;
- ↳ Le troisième est situé à Saint-Martin, au bord du Grand Morin, sur le territoire de Voulangis.

L'eau est distribuée grâce à 9 réservoirs et un réseau de 209 km de canalisations et de 37 km de branchements. La capacité totale de production sur le réseau est de 8 920m<sup>3</sup>/jour :

- ↳ 2 900m<sup>3</sup> à Sammeron-1 et un débit exploité de 140m<sup>3</sup>/h avec trois pompes ;
- ↳ 5 700m<sup>3</sup> à Sammeron-2 et un débit exploité de 290m<sup>3</sup>/h avec trois pompes ;
- ↳ 320m<sup>3</sup> à Saint-Martin sur le territoire de Voulangis disposant d'une pompe ;
- ↳ et une capacité de stockage de 4 170m<sup>3</sup>.

Le volume total d'eau produit s'établi à 858 223m<sup>3</sup> en 2013, soit un rendement de 76,2%.

D'après les relevés effectués par la délégation territoriale de Seine-et-Marne, en charge du contrôle sanitaire de l'eau potable, l'eau distribuée est conforme aux valeurs réglementaires : eau d'excellente qualité bactériologique, conforme aux limites de qualité concernant les teneurs en nitrate et en fluor. L'eau est très calcaire.

### **Distribution**

Les services du SMAEP interviennent auprès de 12 690 habitants, soit 5 312 abonnés. En 2013, le syndicat a facturé 642 571m<sup>3</sup> dont : 580 204m<sup>3</sup> aux clients individuels, 14 460m<sup>3</sup> aux services, 62 367m<sup>3</sup> aux communes de Dammartin sur Tigeaux et de Boutigny ;

En moyenne, le SMAEP distribue 106m<sup>3</sup> par an et par abonné domestique, en amélioration depuis 2011.

	<b>2011</b>	<b>2013</b>
<b>Nombre d'habitants desservis</b>	12 329	12 690
<b>Nombre de branchements</b>	5 229	
<b>Nombre d'abonnés</b>	5 416	5 312

<b>Volume d'eau facturé</b>	705 751 m <sup>3</sup>	642 571 m <sup>3</sup>
<b>Volume d'eau facturé aux clients individuels</b>	627 660 m <sup>3</sup>	580 204 m <sup>3</sup>
<b>Volume d'eau facturé aux services</b>	14 460 m <sup>3</sup>	14 460 m <sup>3</sup>
<b>Volume d'eau facturé à Dammartin sur Tigeaux</b>	66 082 m <sup>3</sup>	62 367 m <sup>3</sup>
<b>Volume d'eau facturé au SIVOM de Boutigny</b>	12 009 m <sup>3</sup>	
<b>Consommation moyenne par an et par abonnée</b>	130 m <sup>3</sup>	106 m <sup>3</sup>

### **Réseau communal**

L'eau distribuée en 2012 est restée conforme aux valeurs limites réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physico-chimiques analysés.

D'après la municipalité, le réseau est correctement dimensionné et présente des quantités suffisantes.

### **b) Assainissement**

*L'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales prévoit l'établissement dans chaque commune de zones d'assainissement collectif ou non collectif, fixées après enquête publique. L'établissement de ces zonages est fondamental et doit être traité dans une réflexion globale sur l'urbanisation de la commune.*

Afin de pouvoir traiter correctement les eaux usées, il faut d'abord les collecter avec rigueur. Les collectivités peuvent choisir deux options : celle de l'assainissement collectif (pour environ 90 % des seine-et-marnais) qui implique de développer des stations d'épuration ou celle de l'assainissement non collectif (pour environ 10 % des seine-et-marnais) qui implique l'installation, par les particuliers, de fosses septiques sur leurs propriétés.

A SANCY-LES-MEAUX, l'assainissement est majoritairement en collectif avec 133 abonnés à l'assainissement collectif et 10 abonnés à l'assainissement non collectif sur la commune. La gestion de l'assainissement est réalisée par la commune qui en a la compétence.

La commune est reliée à une station d'épuration de type filtre plantés de roseaux d'une capacité de traitement de 500 EH. Le réseau, intégralement en séparatif, s'étend sur 2, 495 km

### **c) Défense incendie**

*En application de l'article L 2212-2 5<sup>ème</sup> alinéa du Code Général des Collectivités Territoriales, l'autorité municipale à la charge de l'existence et de la suffisance du réseau d'eau incendie sur le territoire de sa commune.*

Afin d'assurer au mieux la défense contre l'incendie sur la commune, les principes généraux de la circulaire interministérielle n°465 du 10 décembre 1951 doivent être respectés :

- les sapeurs-pompiers doivent trouver sur place, en tout temps, 120m<sup>3</sup> d'eau utilisable en deux heures,
- les prises d'incendie doivent se trouver à une distance de 200 à 300 mètres les unes des autres et être réparties en fonction des risques à défendre,
- le débit doit être au moins 60m<sup>3</sup>/h sous 1 bar de pression,
- leurs emplacements doivent être accessibles en toutes circonstances et signalés,
- les points d'eau naturels doivent être en mesure de fournir en 2 heures 120m<sup>3</sup>, se trouver à une distance maximale de 400 mètres des risques à défendre et être accessibles aux auto-pompes par l'intermédiaire d'une aire aménagée de 32 m<sup>2</sup>,
- les réserves artificielles doivent avoir une capacité minimum de 120m<sup>3</sup> d'un seul tenant, être accessibles en toutes circonstances et se situer dans un rayon de 400 mètres des risques à défendre.

Le centre de secours le plus proche se situe à Crécy-la-Chapelle.

*Etat de la défense incendie sur la commune :*

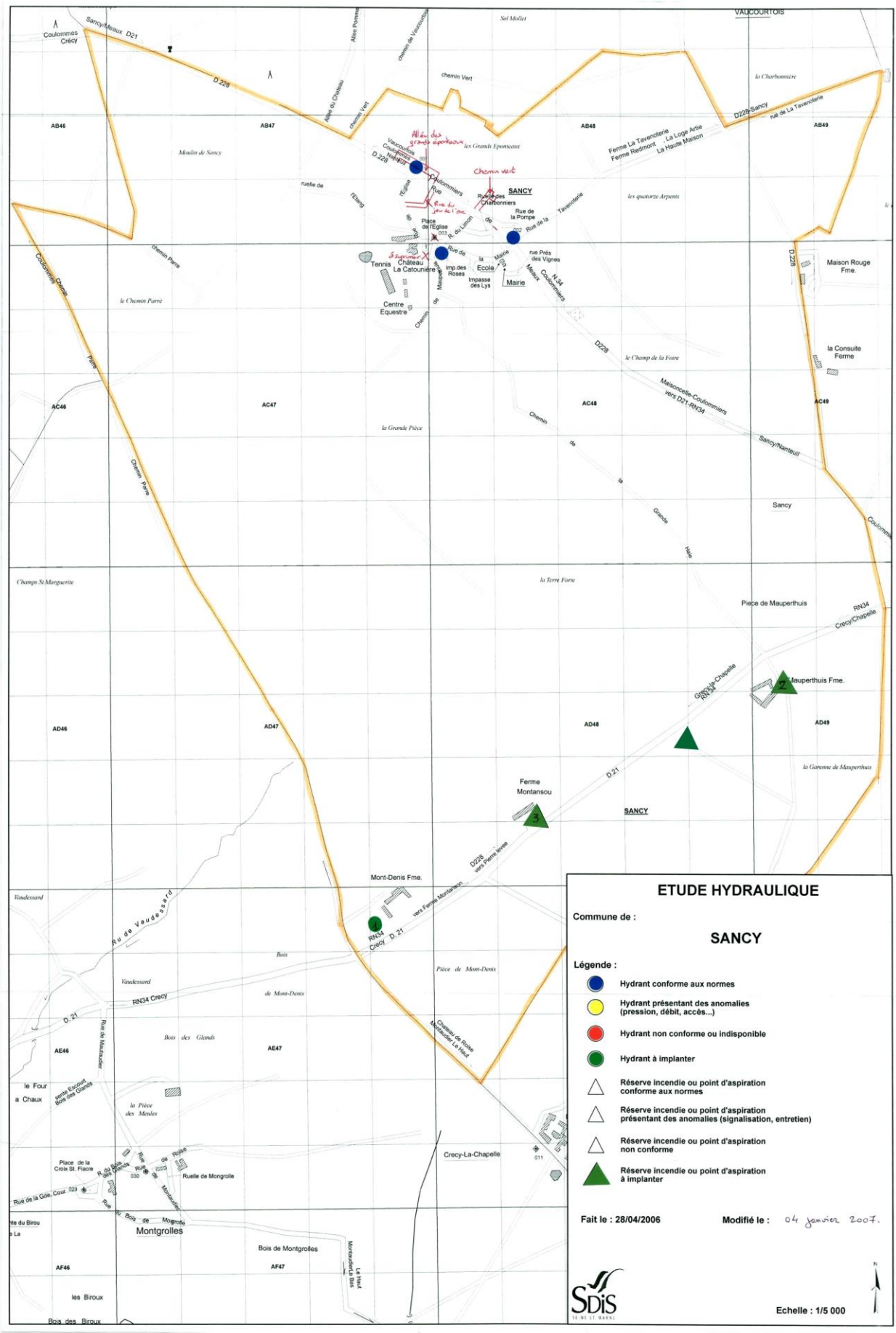
La défense incendie est assurée par 3 hydrants publics de 100 mm qui répondent aux normes en vigueur<sup>9</sup>.

Les conclusions réalisées par le SDIS mettent en avant la nécessité de renforcer la défense incendie par l'implantation de quatre nouveaux points d'eau réglementaires (poteaux ou bouches d'incendie de 100 mm ou réserve de 120m<sup>3</sup>).

Le plan ci-après localise les points existants et ceux à implanter sur le territoire communal.

---

<sup>9</sup> D'après l'étude de la défense incendie réalisée en avril 2013 par le SDIS 77 – Groupement Nord – Section prévision.



#### d) Collecte et traitement des déchets

La Communauté de communes du Pays Créçois assure le ramassage des ordures ménagères, les collectes sélectives en porte à porte, la collecte du verre en point d'apport volontaire et le ramassage des déchets verts.

Le traitement des déchets est réalisé par le SMITOM du Nord Seine-et-Marne (Syndicat Mixte de Traitement des Ordures Ménagères) qui a en charge le traitement et la valorisation des déchets ménagers et assimilés des 185 communes adhérentes du Nord du département. Les habitants de la commune disposent de deux déchetteries à Nanteuil-les-Meaux et à Meaux, cette dernière acceptant les Déchets Ménagers Spéciaux (DMS).

#### e) Réseau de communications numériques

Le tableau ci-dessous indique la disponibilité des technologies ADSL sur la commune. Ces données fournies par France Télécom ne sont pas à interpréter en termes d'éligibilité des lignes téléphoniques à ces technologies. Au sein d'une même commune, on trouve en effet souvent des inégalités d'accès au haut débit.

<b>Technologies ADSL</b>	<b>Disponible</b>
ADSL	✓
ReADSL	✓
ADSL2+	✓
Wimax	✓
Câble	
VDSL2	
FTTH	
FTTLa	

Le débit de la connexion ADSL, l'accès au dégroupage, et la télévision par ADSL dépendent du niveau d'équipement du nœud de raccordement (NRA) sur lequel le logement est raccordé, et des caractéristiques de la ligne téléphonique disponible.

<b>NRA les plus proches</b>			
<b>Code</b>	<b>Nom</b>	<b>Lignes</b>	<b>Dégroupage</b>
VAC77	Vaucourtois	1500	Dégroupé par 6 opérateurs
CRE77	Crécy-la-Chapelle	4500	Dégroupé par 6 opérateurs

La commune de SANCY-LES-MEAUX est raccordée aux NRA de Vaucourtois et de Crécy-la-Chapelle.

Le conseil général s'est engagé depuis 2004 à améliorer la desserte du réseau Internet et déployer l'accès au très haut débit chez tous les habitants et tous les professionnels. En 2010, le département de Seine-et-Marne a été l'un des premiers de France à adopter son Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN). Il démontre que les réseaux actuels ne pourront répondre aux futurs usages d'internet et que de nouvelles infrastructures doivent être mises en place.

## **3] Compatibilité et articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme, plans ou programmes**

Le développement de SANCY-LES-MEAUX est encadré par différents documents, plans et programmes supra communaux avec lesquels le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible.

### **3.1 – Prescriptions territoriales d'aménagement**

#### *a) Schéma Directeur de Région*

SANCY-LES-MEAUX se situe en Seine-et-Marne et se trouve incluse dans le périmètre du Schéma Directeur de la Région d'Ile de France. Il s'agit d'un outil de planification et d'organisation de l'espace régional. Ce document a été approuvé par décret le 27 décembre 2013.

Le Schéma Directeur poursuit trois principaux défis<sup>10</sup> :

- Agir pour une Île-de-France plus solidaire ;
- Anticiper les mutations environnementales ;
- Conforter l'attractivité de l'Ile-de-France et accompagner la conversion écologique et sociale de l'économie.

Il en ressort les objectifs suivants<sup>11</sup> :

- Construire 70 000 logements par an et améliorer le parc existant pour résoudre la crise du logement ;
- Créer 28 000 emplois par an et améliorer la mixité habitat/emploi ;
- Garantir l'accès à des équipements et des services publics de qualité ;
- Concevoir des transports pour une vie moins dépendante à l'automobile ;
- Améliorer l'espace urbain et son environnement naturel.

Dans le SDRIF2013 (Document n°3 : Orientations Règlementaires et Carte de Destination Générale des Différentes Parties du Territoire<sup>12</sup>), Sancy-les-Meaux fait partie des « bourgs, village et hameaux ». Les objectifs de développements dans ces communes sont présentés dans ce document :

---

<sup>10</sup> Document n°2 : Défis, Projet Spatial Régional et Objectifs (pages 19 et suivantes) -Version adoptée le 18 octobre 2013.

<sup>11</sup> Document n°2 : Défis, Projet Spatial Régional et Objectifs (pages 83 et suivantes) -Version adoptée le 18 octobre 2013.

<sup>12</sup> Version adoptée le 18 octobre 2013, pages 32 et suivantes.

### **Extrait du document n°3 : Orientations Règlementaires et Carte de Destination**

#### **Générale des Différentes Parties du Territoire (page 33)**

*« Les objectifs poursuivis sont de contenir l'étalement urbain, de limiter la consommation et le morcellement des espaces agricoles, boisés et naturels et d'éviter l'accroissement des déplacements (...) Le développement doit s'opérer prioritairement à l'intérieur des tissus existants, en cohérence avec l'objectif de densification.*

*Les documents d'urbanisme doivent permettre de :*

- Répondre en priorité aux besoins locaux liés à la décohabitation, aux obligations de mixité sociale et au renouvellement du parc de logements dégradés ;*
- Maintenir et valoriser l'économie locale ;*
- Maintenir et assurer la qualité de services et d'équipements de proximité ;*
- Intégrer les développements dans leur environnement naturel sans le déstructurer et notamment en préservant la circulation des engins agricoles ;*
- Respecter l'échelle et la morphologie des ensembles bâtis, ainsi que les logiques d'implantation traditionnelles.*

*Les extensions doivent être limitées, en recherchant la plus grande compacité possible autour de l'urbanisation existante, et doivent être localisées préférentiellement en continuité de l'espace urbanisé des bourgs et villages principaux. À l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5 % de l'espace urbanisé communal des bourgs, des villages et des hameaux<sup>13</sup> est possible.*

*En cas de SCoT ou de PLU intercommunal, ces capacités peuvent être mutualisées pour permettre de répondre au mieux aux objectifs intercommunaux (...). Les espaces de respiration entre bourgs, villages et hameaux doivent être respectés et confortés.*

Par ailleurs, comme dans le précédent SDRIF, les espaces boisés et les espaces naturels doivent être préservés. Cette protection se traduit notamment par le maintien des lisières<sup>14</sup> :  
*« En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Un ensemble de constructions éparées ne saurait être regardé comme un site urbain constitué.*

---

<sup>13</sup> Voir schéma explicatif du calcul de référence, pages suivantes (extraite du Document 3 du SDRIF, page34).

<sup>14</sup> Document n°3 : Orientations Règlementaires et Carte de Destination Générale des Différentes Parties du Territoire - Version adoptée le 18 octobre 2013 (page 41).

Peuvent être autorisés les aménagements et les installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, à savoir la production forestière, l'accueil du public, les missions écologiques et paysagères, et notamment :

- l'accès pour les besoins de la gestion forestière;
- l'implantation des équipements nécessaires au développement économique de la filière bois;
- l'extension du patrimoine forestier ouvert au public, notamment en secteur périurbain et dans les secteurs carencés du cœur de métropole ».

La commune ne comporte aucun espace boisé appartenant à une entité de plus de 100ha.

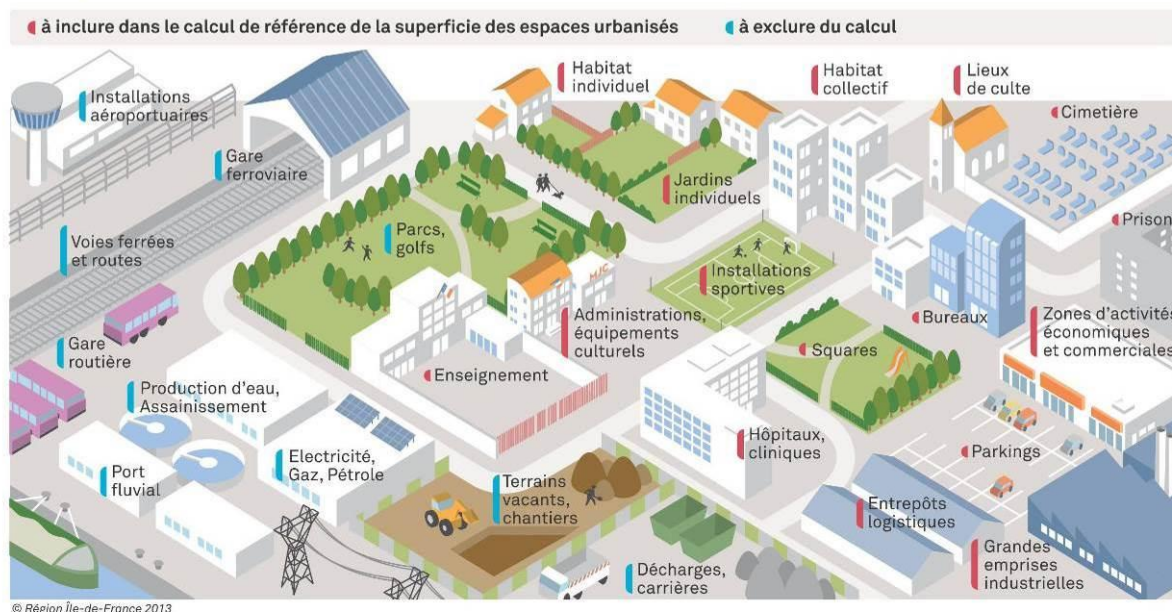
► Le PLU devra être compatible avec les dispositions qui figurent dans le SDRIF.

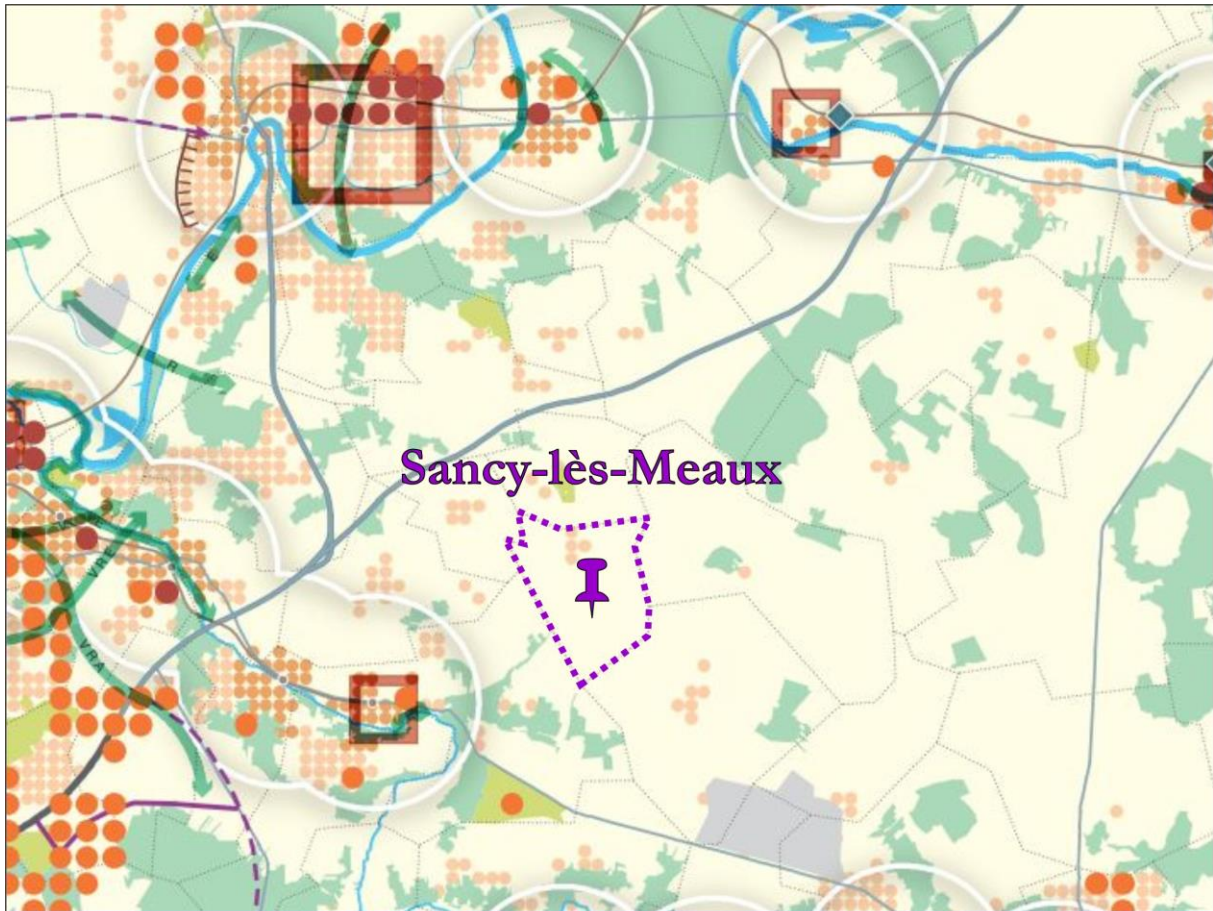
#### CALCUL DE RÉFÉRENCE DE LA SUPERFICIE DES ESPACES URBANISÉS POUR L'APPLICATION DES ORIENTATIONS RELATIVES À LA DENSIFICATION DES ESPACES URBANISÉS ET AUX CAPACITÉS D'EXTENSION NON CARTOGRAPHIÉES

Pour le calcul de référence de la superficie des espaces urbanisés à la date d'approbation du SDRIF doivent être exclus, outre les espaces agricoles, boisés naturels et en eau, les espaces à dominante non bâtie de niveau supracommunal, régional ou national :

- espaces à dominante imperméabilisée (centrales électriques, usines d'eau potable, installations de production, de raffinage et de stockage d'hydrocarbures, installations radioélectriques, installations aéroportuaires, emprises ferroviaires et autoroutières, etc.);
- espaces à dominante non imperméabilisée ou « espaces ouverts urbains » (parcs d'attractions, parcs animaliers, grands parcs et jardins, terrains de camping-caravaning, golfs, grands stades, hippodromes, autodromes, etc.). ■

#### Les espaces urbanisés





# Sancy-lès-Meaux

Relier et structurer      Polariser et équilibrer      Préserver et valoriser

### Les infrastructures de transport

Les réseaux de transports collectifs	Les réseaux routiers et Busways		
	Existant	Projet (tranché)	Projet (Principe de liaison)
Niveau de desserte national et international	-----	-----	-----
Niveau de desserte métropolitaine	-----	-----	-----
Niveau de desserte territoriale	-----	-----	-----
Care terminal, station de métro (hors Paris) Gare TGV	•	•	•

Les réseaux routiers et Busways	Les réseaux de transports collectifs		
	Existant	Projet (tranché)	Projet (Principe de liaison)
Autoroute et voie rapide	-----	-----	-----
Réseau routier principal	-----	-----	-----
Franchissement	-----	-----	-----
Aménagement fluvial	-----	-----	-----

Les aéroports et les aérodromes

**L'armature logistique**

- ◆ Site multimodal d'enjeux nationaux
- ◆ Site multimodal d'enjeux métropolitains
- ◆ Site multimodal d'enjeux territoriaux

### Les espaces urbanisés

- Espace urbanisé à optimiser
- Quartier à densifier à proximité d'une gare
- Secteur à fort potentiel de densification

### Les nouveaux espaces d'urbanisation

- Secteur d'urbanisation préférentielle
- Secteur d'urbanisation conditionnelle

○ Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares

■ Pôle de centralité à conforter

### Les fronts urbains d'intérêt régional

- Les espaces agricoles
- Les espaces boisés et les espaces naturels
- Les espaces verts et les espaces de loisirs
- ◆ Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer

### Les continuités

- ◆ Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)
- Le fleuve et les espaces en eau

La carte de destination générale des différentes parties du territoire (CDGT) doit faire l'objet d'une application combinée avec l'ensemble des fascicules qui composent le Schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF). Cette carte, à l'échelle de 1/150 000e, indique les vocations des espaces concernés, telles qu'elles résultent des caractéristiques de l'espace en cause et des orientations réglementaires auxquelles elle est étroitement subordonnée, sans que cette représentation puisse être précise eu égard à l'échelle de la carte. Il appartient donc aux documents d'urbanisme locaux de préciser les limites des espaces identifiés sur la CDGT du SDRIF, compte tenu des caractéristiques de l'espace en cause, ainsi que celles des éléments représentés symboliquement sur la CDGT du SDRIF, et dans le respect des principes de subsidiarité et de compatibilité. Toute autre utilisation de la carte méconnaîtrait ces principes.

### *b) Schéma de COhérence Territoriale (S.C.O.T.)*

*Le schéma de cohérence territoriale (S.C.O.T) expose, à l'échelle supra communale, le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.*

Le SCoT de la vallée du Grand Morin est actuellement en cours de réalisation, l'approbation du document étant prévue en 2016. A ce jour, le PADD a été validé par les élus, le DOO est en phase de finalisation.

Ce dossier prend donc en compte les objectifs inscrits dans le DOO en projet du SCoT.

En matière de logements, le DOO affiche les orientations suivantes :

- Objectif de création de 40 logements sur 20 ans
- 40% en densification et 60% en extension
- Sur les 24 logements en extension, 40% devront être des logements intermédiaires (individuel dense)
- Objectif de création de 10 % des logements locatifs aidés.
- le SCoT affiche un potentiel d'extension de 2ha maximum.

► Le PLU devra être compatible avec les dispositions qui figureront dans le SCoT lorsqu'il sera approuvé.

### *c) Le Plan de Gestion des risques inondations –PGRI*

Issu de la Stratégie Nationale des Gestion des Risques d'Inondation (approuvée en octobre 2014), le **Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin Seine-Normandie** a été approuvé en décembre 2015.

Le PGRI fixe pour six ans quatre grands objectifs pour réduire les conséquences des inondations sur la santé humaine, l'activité économique, le patrimoine et l'environnement.

Le PGRI définit pour chacun de ses objectifs les dispositions ou actions jugées prioritaires à mettre en œuvre et proportionnées aux enjeux pour atteindre les objectifs.

Les quatre objectifs sont les suivants :

- objectif 1 : réduire la vulnérabilité des territoires
- objectif 2 : agir sur l'aléa pour réduire le coût des dommages
- objectif 3 : raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés
- objectif 4 : mobiliser tous les acteurs pour consolider les gouvernances adaptées et la culture du risque.

Le PLU doit prendre en compte les dispositions inscrites dans ce document pour lutter contre le risque inondation. A noter que le territoire communal de Sancy-les-Meaux n'est pas concerné par les 16 territoires à risque important d'inondation (TRI) identifiés dans le PGRI et pour lesquels doivent être mises en place des Stratégies Locales.

#### d) Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

La commune de Sancy-les-Meaux est couverte par le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eaux côtiers normands.

Institué par la loi sur l'eau de 1992 et renforcé par la directive cadre sur l'eau, le SDAGE est un instrument de planification qui fixe pour chaque bassin hydrographique les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et les objectifs environnementaux pour chaque masse d'eau (plans d'eau, tronçons de cours d'eau, estuaires, eaux côtières, eaux souterraines). Il détermine aussi les aménagements et les dispositions nécessaires pour prévenir la détérioration et assurer la protection et l'amélioration de l'état des eaux et des milieux aquatiques ainsi que les sous-bassins hydrographiques pour lesquels un SAGE devra être réalisé.

Le SDAGE 2010-2015 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands a fait l'objet d'une révision qui a aboutie à l'approbation du **SDAGE 2016-2021**, par arrêté du 20 décembre 2015, afin de poursuivre la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau pour atteindre les objectifs environnementaux définis à travers 8 défis et 2 leviers transversaux :

- Défi 1 - Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
- Défi 2 - Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
- Défi 3 - Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants
- Défi 4 - Protéger et restaurer la mer et le littoral
- Défi 5 - Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
- Défi 6 - Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides
- Défi 7 - Gérer la rareté de la ressource en eau
- Défi 8 - Limiter et prévenir le risque d'inondation
- Levier 1 - Acquérir et partager les connaissances pour relever les défis
- Levier 2 - Développer la gouvernance et l'analyse économique pour relever les défis

Afin d'atteindre ces objectifs et de répondre aux enjeux du bassin, le SDAGE fixe 44 orientations déclinées en 191 dispositions réparties dans chaque défis et leviers.

Expl. : **Défi 1** : Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques.

**Orientation 2** : Maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain.

**Disposition D1.8** : Renforcer la prise en compte des eaux pluviales dans les documents d'urbanisme.

**Disposition D1.9** : Réduire les volumes collectés par temps de pluie

► Le PLU devra être compatible avec les dispositions qui figurent dans le SDAGE.

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

*La déclinaison du SDAGE au niveau des bassins versants s'effectue par le biais de Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).*

*Le SAGE constitue donc un outil réglementaire à la disposition des acteurs locaux, leur permettant d'atteindre les objectifs de qualité et de remplir l'obligation de résultat, imposés par l'Europe dans la Directive Cadre sur l'Eau (DCE).*

→ SANCY-LES-MEAUX est inclus dans le SAGE des deux Morin, en cours d'élaboration.

A l'exception de la commune de Saint Fiacre, la totalité du territoire de la Communauté de communes du Pays Créçois est inclus dans le SAGE des deux Morin.

Ce dernier a pour objectif le recensement et l'analyse de toutes les données existantes en matière d'eau (réseau hydrographique, alimentation en eau potable, assainissement, milieux aquatiques...). Il regroupe 175 communes réparties sur 3 régions (Champagne-Ardenne, Picardie et Ile-de-France) et 3 départements (Marne, Aisne et Seine-et-Marne), soit 1 840km<sup>2</sup> dont 209km de cours d'eau. Les principaux cours d'eau traversant le territoire sont le Grand Morin, le Petit Morin, l'Aubetin et l'Orgeval.

Ce document a par ailleurs été approuvé par arrêté inter préfectoral le 21 octobre 2016.

Le Plan d'Aménagement et de Gestion durable (PAGD) du SAGE des deux Morin est élaboré autour de 7 enjeux :

→ **ENJEU 1 : Gouvernance, cohérence et organisation du SAGE.**

→ **ENJEU 2 : Améliorer la qualité de l'eau** : La préoccupation première en termes de qualité est l'importance de la contamination par les phytosanitaires sur l'ensemble du bassin versant des Deux Morin et dans les eaux souterraines.

→ **Enjeu 3 : Restaurer la fonctionnalité des cours d'eau et milieux associés** : La dégradation des conditions hydromorphologiques (hauteurs d'eau, débits, substrats,

berges) et donc des habitats nécessaires au développement des espèces aquatiques sont liées aux aménagements hydrauliques passés (rectification, recalibrage, curage). Les opérations en cours et à venir sont insuffisantes pour atteindre le bon état écologique demandé par la Directive Cadre sur l'Eau (DCE).

- **ENJEU 4 : Connaître et préserver les zones humides dont les marais de St Gond** : Les zones humides ont fortement régressé sur l'ensemble du bassin et celles qui subsistent, subissent des pressions fortes menaçant leur pérennité (assèchement, manque d'entretien, pression foncière...).
- **ENJEU 5 : Prévenir et gérer les risques naturels liés à l'eau** : Les risques liés aux inondations se situent principalement en aval du bassin (partie Seine-et-Marnaise), en lien avec l'urbanisation et les activités économiques plus importantes développées à proximité des rivières.
- **ENJEU 6 : Améliorer la gestion quantitative de la ressource en eau** : Jusqu'à présent, la satisfaction des besoins en eau sur le territoire, essentiellement liés à l'alimentation en eau potable (à 85%) a rencontré peu de problèmes quantitatifs. Cependant les nappes connaissent un déficit de recharge (lié au déficit de pluviométrie hivernale) depuis plusieurs années et par conséquent une baisse de leur niveau piézométrique.
- **ENJEU 7 : Concilier les activités de loisirs liées à l'eau entre elles et avec la préservation du milieu naturel** : Les loisirs liés à l'eau les plus représentés sur le territoire du SAGE sont la pêche et le canoë-kayak. Si le développement des loisirs n'est pas une des missions du SAGE, il est important que celui-ci garantisse, pour les activités qui sont directement liées aux cours d'eau, que celles-ci se déroulent en cohérence avec les enjeux cités précédemment.

Son règlement se compose de 7 articles :

- Article 1 : Encadrer la création de réseau de drainage.
  - Article 2 : Préserver les continuités écologiques des cours d'eau.
  - Article 3 : Encadrer la protection des frayères.
  - Article 4 : Protéger les berges.
  - Article 5 : Limiter la destruction ou la dégradation des zones humides.
  - Article 6 : Protéger les zones naturelles d'expansion de crues.
  - Article 7 : Interdiction de tout nouveau prélèvement d'eau dans les marais de St-Gond.
- Le PLU doit être compatible avec les dispositions qui figurent dans le SAGE.

## f) Plan de Déplacements Urbains (PDU)

### → **Le PDU d'Ile de France**

La commune est concernée par le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF). Il s'agit d'un document de planification des politiques d'aménagement et de transport. Les plans de déplacements urbains déterminent les principes régissant l'organisation des transports de personnes et de marchandises, la circulation et le stationnement, dans le périmètre de transports urbains et visent notamment à assurer un équilibre durable en matière de mobilité et de facilités d'accès d'une part et la protection de l'environnement et de la santé d'autre part.

Le premier PDUIF, approuvé en 2000, a été élaboré par l'Etat en association avec la Région et le STIF. En décembre 2007, le Conseil du STIF a décidé, sur la base des conclusions de l'évaluation du PDUIF de 2000, de procéder à sa révision. Le PDUIF, approuvé le 19 juin 2014:

- fixe les objectifs et le cadre des politiques de déplacement d'ici à 2020 ;
- concerne les déplacements de personnes, le transport de marchandises et les livraisons ;
- permet de coordonner à l'échelle régionale les politiques des acteurs de la mobilité pour tous les modes de transport – transports collectifs, voiture particulière, deux-roues motorisés, marche et vélo – ainsi que les politiques de stationnement ou encore d'exploitation routière.

### → **Le PLD de la Vallée du Grand Morin**

Le PLD de la Vallée du Grand Morin, approuvé en février 2008, a défini des objectifs pour développer l'usage des transports publics et créer les conditions de la sécurité routière.

Localement, il s'agit de :

- renforcer la ligne ferrée Esbly-Crécy ;
- renforcer l'attractivité des gares existantes ;
- faciliter l'accès des habitants du territoire au réseau ferroviaire ;
- hiérarchiser le réseau de bus du SMIEP ;
- restructurer le réseau de bus au fur et à mesure des opportunités ;
- prévoir le stationnement des actifs pendulaires de la ligne de bus n° 19 ;
- désenclaver la gare routière de Chessy ;

- améliorer l'accès et l'accueil au pôle de la gare de Trilport ;
- renforcer l'attractivité du réseau de bus par une meilleure qualité des arrêts et de l'information ;
- favoriser un urbanisme durable ;
- mettre en œuvre les échangeurs prévus pour favoriser l'apaisement de la voirie locale ;
- mettre en œuvre les nouvelles voiries permettant l'apaisement de la circulation dans les bourgs ;
- aménager les traversées de bourgs ;
- réduire l'accidentologie par des aménagements de sécurité et favoriser les déplacements doux.

Un certain nombre de ces objectifs ne sont réalisables que par l'intercommunalité et sont d'ores et déjà en cours de réalisation ou ont été fait depuis février 2008.

#### Les actions réalisées par la CC du Pays Créçois

- En juin 2008, Création de 9 allers retours directs Crécy-Chessy via l'autoroute A4 de la ligne 59
- En janvier 2012, Développement de la ligne 18 Crécy – Meaux à l'attention des déplacements domicile-travail et ce toute l'année, alors que la ligne 18 fonctionnait qu'en semaines scolaires.
- Restructuration des lignes 8 A et 8 B pour supprimer les tronçons communs avec la ligne 18, pour être conforme aux lois Grenelle et supprimer les doublons (des cars de lignes différentes qui se succèderaient sur les mêmes tronçons)
- Suite au cadencement mis en place par la SCNF lors de l'arrivée du tram-train, modification de tous les horaires des lignes de rabattement, ainsi que de la ligne 59 afin de favoriser les correspondances entre transport en commun routier et ferré.
- Amélioration de la sécurité de la gare routière de Crécy la Chapelle par une nouvelle signalisation et marquage au sol pour redéfinir les partages de voirie entre véhicules particuliers, transporteurs et piétons
- Enfin, récemment, restructuration des lignes 7, 13, et 70 à l'occasion de l'ouverture du nouveau collège de St Germain sur Morin, et de sa desserte.

### g) Le Schéma Régional Climat Air Energie – SRCAE

Le SRCAE définit des orientations permettant l'adaptation au changement climatique, et une atténuation de ses effets ainsi que les objectifs régionaux en matière de maîtrise de l'énergie de même que la liste des 648 communes situées dans des zones favorables à l'éolien et donc susceptibles de porter des projets éoliens (le Schéma régional éolien - SRE, est annexé au SRCAE).

Le SRCAE d'Ile-de-France a été approuvé à l'unanimité par le conseil régional le 23 novembre 2012, et fait l'objet d'un arrêté du préfet de région le 14 décembre 2012. Parmi ses orientations, plusieurs relèvent du domaine de l'urbanisme. Il est ainsi recommandé aux collectivités :

- ↳ de conditionner, dans les documents d'urbanisme de type SCOT et PLU ainsi que dans les Contrats de Développement Territoriaux (CDT), la constructibilité de zones au respect de critères de performances énergétiques et environnementales renforcées en intégrant le raccordement aux réseaux de chaleur et le recours aux énergies renouvelables et de récupération ;
- ↳ de prévoir pour les quartiers en rénovation urbaine, des prescriptions imposant le raccordement à un réseau de chaleur et ainsi faciliter le recours aux énergies renouvelables et de récupération disponibles sur le territoire ;
- ↳ de recommander aux aménageurs la réalisation d'études de faisabilité géothermie sur les zones à aménager (analyse en coût global actualisé sur 20 ans) ;
- ↳ Évaluer les possibilités d'équipement en solaire thermique et/ou photovoltaïque ;
- ↳ Faciliter le recours au vélo en agissant sur les conditions de circulation et le stationnement ;
- ↳ Mobiliser tous les outils d'aménagement et d'urbanisme disponibles pour freiner l'étalement urbain ;
- ↳ Préserver les espaces agricoles pour assurer la pérennité des filières de proximité ;
- ↳ Intégrer la thématique Air dans les documents d'urbanisme ;
- ↳ Décliner localement les objectifs du SRCE (Schéma Régional de Cohérence Écologique) pour préserver les continuités écologiques situées sur leur territoire et assurer la résilience de leurs écosystèmes sensibles.

En complément du SRCAE, un **Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA)**, défini aux articles L. 222-4 à 222-7 du Code de l'Environnement, a été approuvée par arrêté inter-préfectoral le

25 mars 2013<sup>15</sup>. Il couvre les 1 281 communes de la région Île-de-France. Afin d'améliorer la qualité de l'air à l'échelle régionale, 24 mesures y sont développées, dont 11 sont réglementaires, parmi lesquelles :

- Mesure 8 : définir les attendus relatifs à la qualité de l'air à retrouver dans les documents d'urbanisme

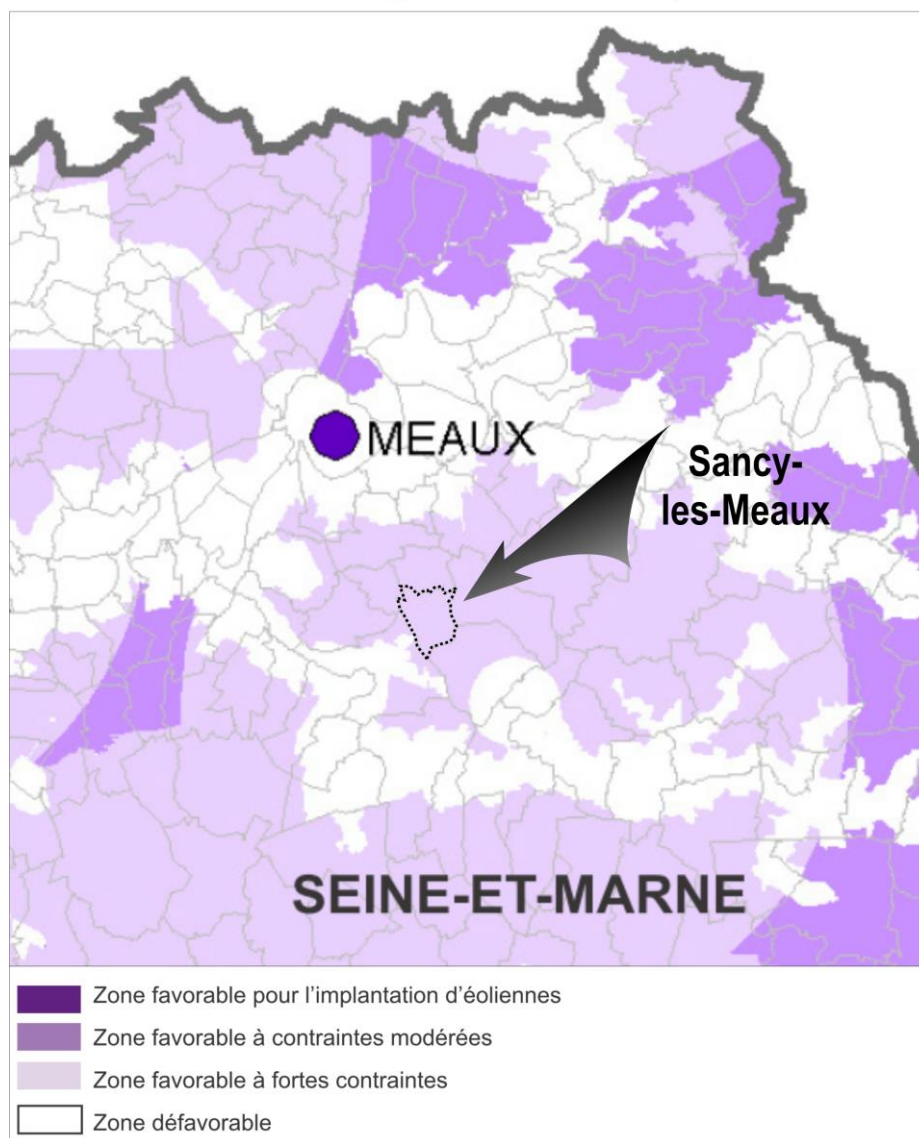
Le **Schéma Régional Eolien (SRE)**, prévus par les lois Grenelle, a été adopté en septembre 2012. Ce schéma définit à l'horizon 2020 par zone géographique, les objectifs qualitatifs et quantitatifs du potentiel éolien en Ile de France. Toutefois, ce schéma a été annulé le 13 novembre 2014 par un jugement du Tribunal Administratif.

La carte ci-après montre, pour information, que le territoire communal de SANCY-LES-MEAUX se situe intégralement dans une zone favorable à fortes contraintes pour le développement éolien.

---

<sup>15</sup> Il s'agit du deuxième PPA en Île-de-France. Le premier datait de 2006.

## Extrait du schéma régional éolien - septembre 2012

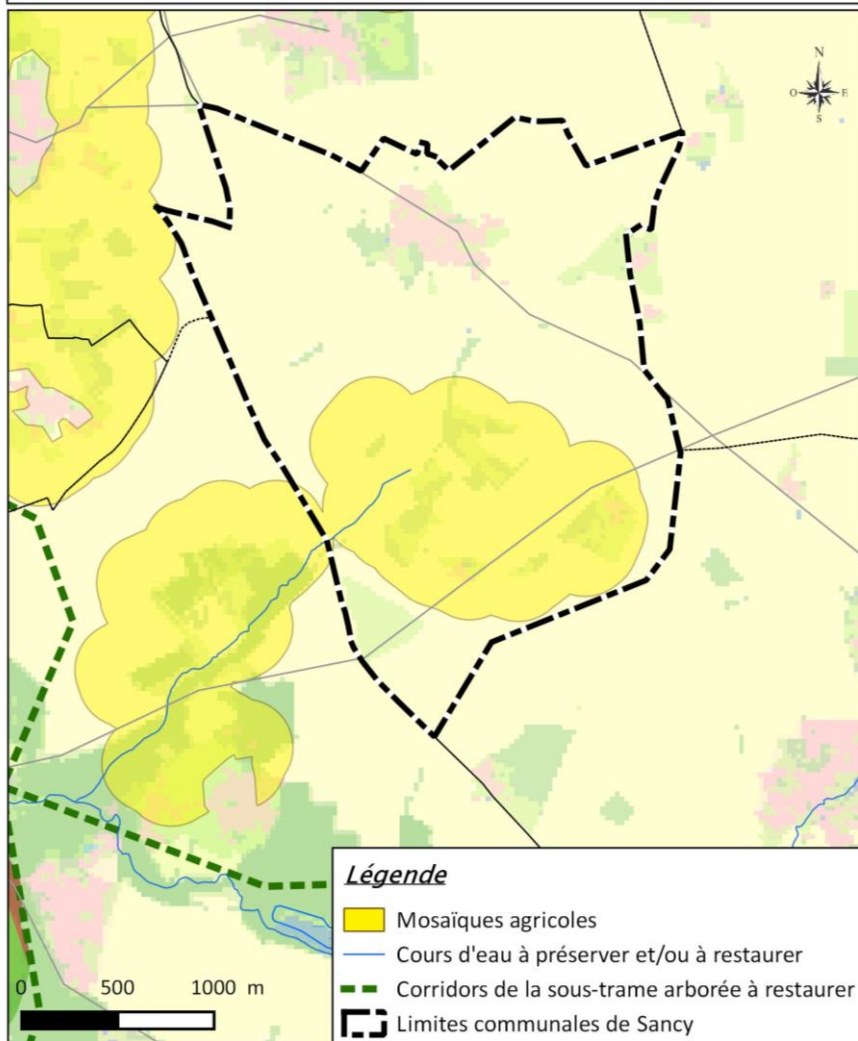


*La zone violet clair qui concerne la territoire de Sancy-les-Meaux, présente des contraintes assez fortes (présence d'une ou plusieurs contraintes) où l'implantation est soumise à des études particulières adaptées. Ces zones ont vocation à accueillir des pôles de structuration, de l'éolien en ponctuation ou à conforter des parcs éoliens existants. Cependant des pôles de densification peuvent être envisagés de façon maîtrisée (étude au cas par cas).*

### *h) Le Schéma régional de cohérence écologique d'Ile-de-France – SRCE*

Le SRCE d'Ile-de-France a été approuvé le 22 octobre 2013. La carte suivante présente les objectifs affichés en matière de restauration et de préservation de la trame verte et bleue du territoire communal.

Extrait de la carte des objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue d'Ile-de-France – SRCE



Le schéma présente deux objectifs sur le territoire de SANCY-LES-MEAUX :

- Préserver les mosaïques agricoles
- Préserver les cours d'eau (le ru de Vaudessard)

► Le PLU devra prendre en considération ces objectifs de préservation de la Trame verte et bleue.

### 3.2 – Patrimoine archéologique

#### *a) Prescriptions du code du patrimoine*

La protection des vestiges du passé constitue un enjeu patrimonial et culturel. Sont applicables les dispositions de la loi du 27 septembre 1941, validée par ordonnance du 13 septembre 1945, qui prévoit notamment la déclaration de toute découverte fortuite à

caractère archéologique, ainsi que la loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 protégeant les terrains contenant des vestiges archéologiques.

La loi relative à l'archéologie préventive du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n° 2003-707 du 1<sup>er</sup> août 2003 rappelle que l'archéologie préventive a pour objet d'assurer, à terre et sous les eaux, dans les délais appropriés, la détection, la conservation ou la sauvegarde par l'étude scientifique des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement.

L'Etat veille à la conciliation des exigences respectives de la recherche scientifique, de la conservation du patrimoine et du développement économique et social.

Par ailleurs, le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, prévoit que toutes les opérations d'aménagement, de construction ou de travaux susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique, doivent être soumises à des travaux de détection.

Les projets entrant dans le champ d'application de ces dispositions sont les suivants :

- ceux situés dans les zones de présomption de fouilles archéologiques ;
- les opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- la réalisation de zones d'aménagement concerté affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- les travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sols liés à des opérations d'aménagement portant sur des terrains d'une superficie supérieure à 10 000m<sup>2</sup> et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre.

### *b) Prescriptions du code de l'urbanisme*

L'article R.111-4 du code de l'urbanisme disposant que : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques » est d'ordre public et d'application générale sur l'ensemble du territoire, y compris par conséquent dans les communes dotées d'un PLU approuvé.

## **4] Servitudes d'utilité publique et contraintes territoriales**

Le territoire communal peut être affecté par des servitudes d'utilité publique et contraintes qui méritent d'être prises en compte dans la révision d'un Plan Local d'Urbanisme. Elles sont recensées par les services de l'État, dans le « Porter à connaissance ».

### **4.1 - Servitudes d'utilité publique**

Les servitudes affectant l'utilisation du sol sont des limitations administratives au droit de propriété, instituées par des actes spécifiques, en application de législations particulières, en vue notamment de préserver le fonctionnement de certains équipements publics, le patrimoine naturel ou culturel ainsi que la salubrité et la sécurité publiques. A ce titre, elles doivent être prises en compte dans le PLU conformément à l'article R 126-1 du code de l'urbanisme.

Dans son Porter à Connaissance, l'État indique que la commune n'est concernée par aucune Servitudes d'Utilité Publique.

### **4.2 - Projet d'intérêt général**

La commune n'est couverte par aucun PIG

### **4.3 - Contraintes et informations diverses**

Il s'agit d'obligations qui ne figurent pas sur la liste des servitudes, au sens du R.126-1 du code de l'urbanisme, mais qui doivent néanmoins être reprises dans le PLU.

#### ***Installations Classées pour la Protection de l'Environnement***

L'activité d'élevage est pratiquée en limite du territoire communal sur la commune de La Haute-Maison. Les installations liées à cette activité génèrent des périmètres d'isolement, au sein desquels la construction nouvelle est interdite (sauf dérogation accordée par la chambre d'agriculture).

Les périmètres d'isolement peuvent varier entre 25 et 100 mètres selon la nature de l'activité et la taille du cheptel.

Le code rural institue pour les installations classées « élevage » une règle de réciprocité vis-à-vis des habitations et des locaux professionnels construits à proximité des bâtiments agricoles (article L111-3 du code rural).

Toutefois, l'article 204 de la loi SRU a modifié cet article en prévoyant des dérogations. Ces dernières peuvent être autorisées lors de la délivrance des autorisations d'occupation des

sols, après avis de la Chambre d'Agriculture, pour tenir compte des spécificités locales notamment dans les zones urbaines.

La loi n°2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux introduit la possibilité de fixer des règles d'éloignement différentes pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Dans ce cas, il n'y a plus de dérogation possible.

**Article L111-3 / Modifié par Loi n°2006-11 du 5 janvier 2006 - art. 19 JORF 6 janvier 2006**

*Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.*

*Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.*

*Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.*

*Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.*

*Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.*

### Infrastructures routières

L'article L.111-6 du code de l'urbanisme vise à mieux maîtriser le développement urbain le long des voies les plus importantes. Il édicte un principe d'inconstructibilité en dehors des espaces urbanisés de la commune :

- Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code la voirie routière ;
- Dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation ;
- Dans une bande de 75 mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L141-19.

Le décret n°2009-615 du 3 juin 2009 modifié le 31 mai 2010 fixe la liste des routes à grande circulation.

→ La commune n'est pas concernée par une route à grande circulation.

### Le périmètre de recherche et de concession d'hydrocarbures

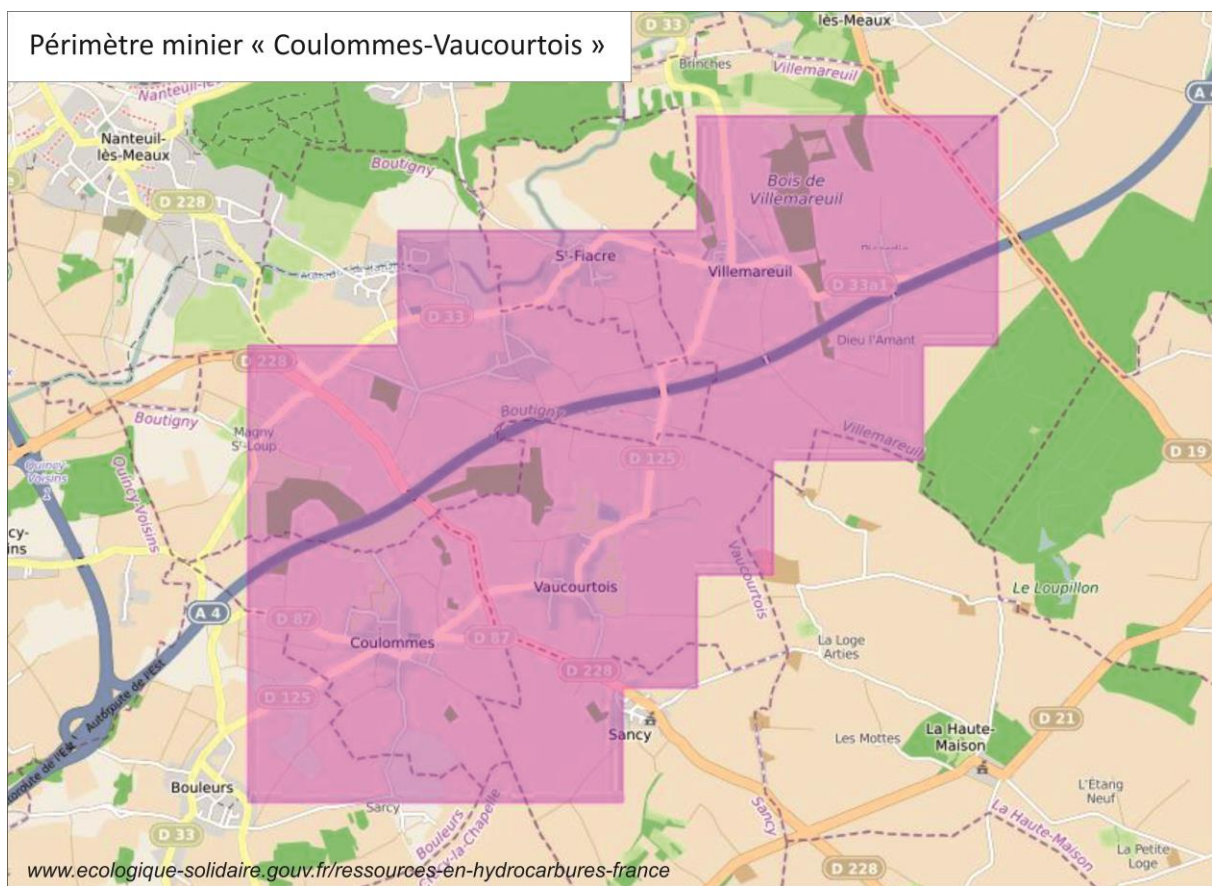
La commune de Sancy-les-Meaux est concernée par le périmètre de la concession de recherche et d'exploitation d'hydrocarbures « Coulommès-Vaucourtois » accordée à PETROREP et qui a fait l'objet d'une prolongation jusqu'au 1<sup>er</sup> décembre 2024 (Décret du 25/02/2010).

Découvert en février 1958 par la société PETROREP à environ 1870m de profondeur, le pétrole est contenu dans une roche-réservoir constituée de calcaires attribués au Bathonien (Jurassique moyen) avec de haut en bas des calcaires oolithiques (6 à 10m) puis des calcaires sublithographiques (20 à 25m) et enfin des calcaires détritiques (25 à 30m). L'épaisseur imprégnée sur ce secteur était de 55m.

Les premières années d'exploitation, environ 200 000 tonnes/an de pétrole étaient extraits de ce gisement qui aujourd'hui avoisine les 4 000 tonnes annuelles.

Le périmètre de la concession actuelle accordée à PETROREP s'étend sur les communes de Bouleurs, Boutigny, Coulommès, Crécy-la-Chapelle, La Haute-Maison, Saint-Fiacre, Sancy-les-Meaux, Vaucourtois et Villemareuil.

A l'intérieur des périmètres des concessions, reportés sur les cartes ci-dessous, s'applique les articles 71 à 73 du Code Minier qui stipulent entre autres que le titulaire du titre peut être autorisé, par arrêté préfectoral, à installer des câbles et canalisations, en aérien ou souterrain, ainsi que diverses installations nécessaires à la valorisation de la substance exploitée, et ce à défaut du consentement du propriétaire du sol.



### Risques majeurs

Le Département de Seine-et-Marne est doté d'un dossier départemental sur les risques majeurs (DDRM), actualisé en 2017.

« Ce dossier recense l'ensemble des risques majeurs auxquels sont soumis la population et les mesures de sauvegarde qui les concernent : *« Qu'ils soient qualifiés de naturels ou technologiques, les risques peuvent être prévenus à condition de les connaître. Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) propose l'accès aux informations permettant d'acquérir les réflexes essentiels et les clés pour une bonne politique de prévention. »*

Sur l'ensemble des risques inventoriés dans ce dossier, la commune de Sancy n'est répertoriée qu'au niveau des risques liés au retrait-gonflement des argiles (cf. p.91).



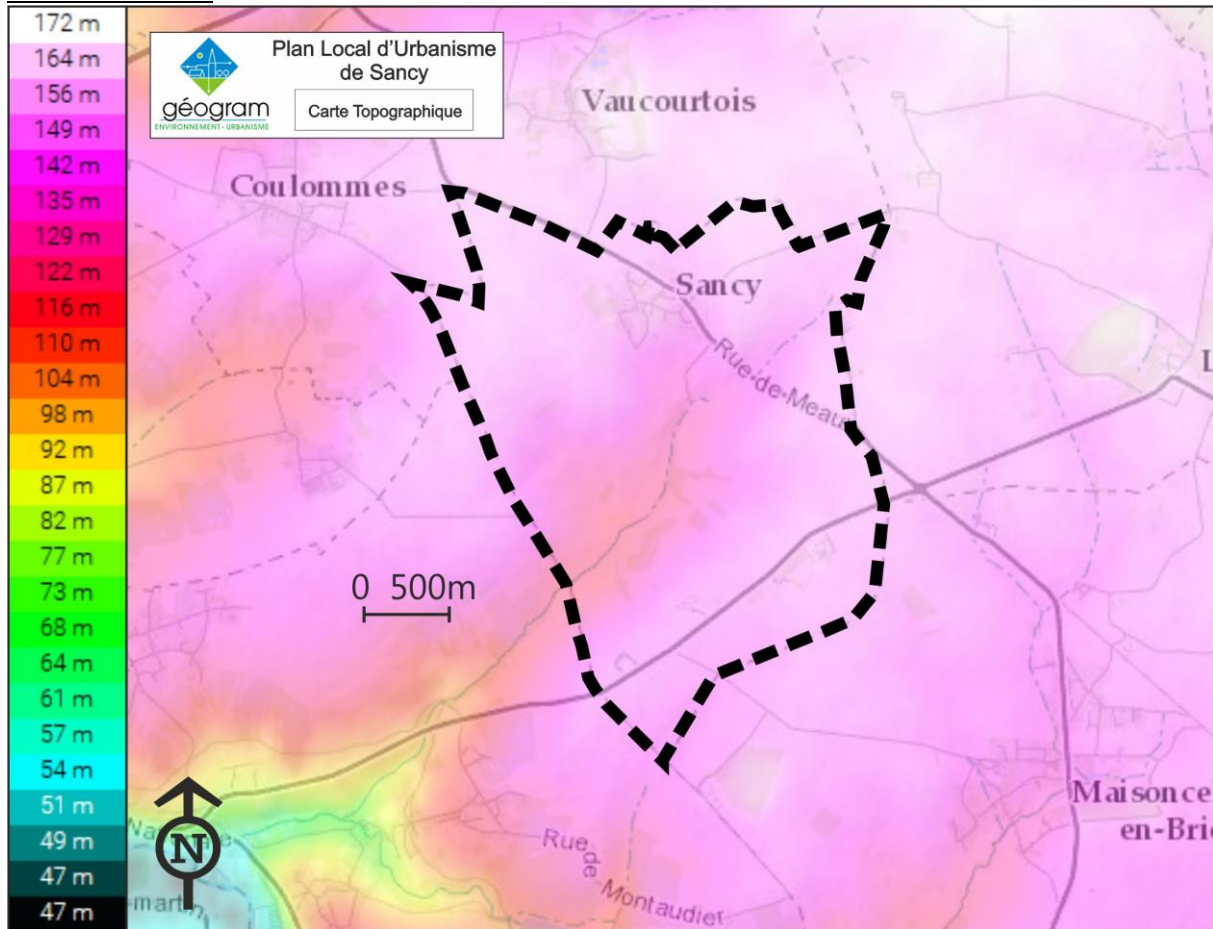
## 2<sup>EME</sup> PARTIE :

# État initial de l'environnement



# 1] Le milieu physique

## 1.1 – Relief



Le territoire communal est situé à une altitude variant de 121 à 162,5 mètres NGF. Le village se situe à une altitude moyenne de 150 à 130 mètres. La topographie n'est que légèrement marquée.

L'occupation essentiellement agricole offre des vues lointaines depuis le village.

## 1.2 – Contexte géologique<sup>16</sup>

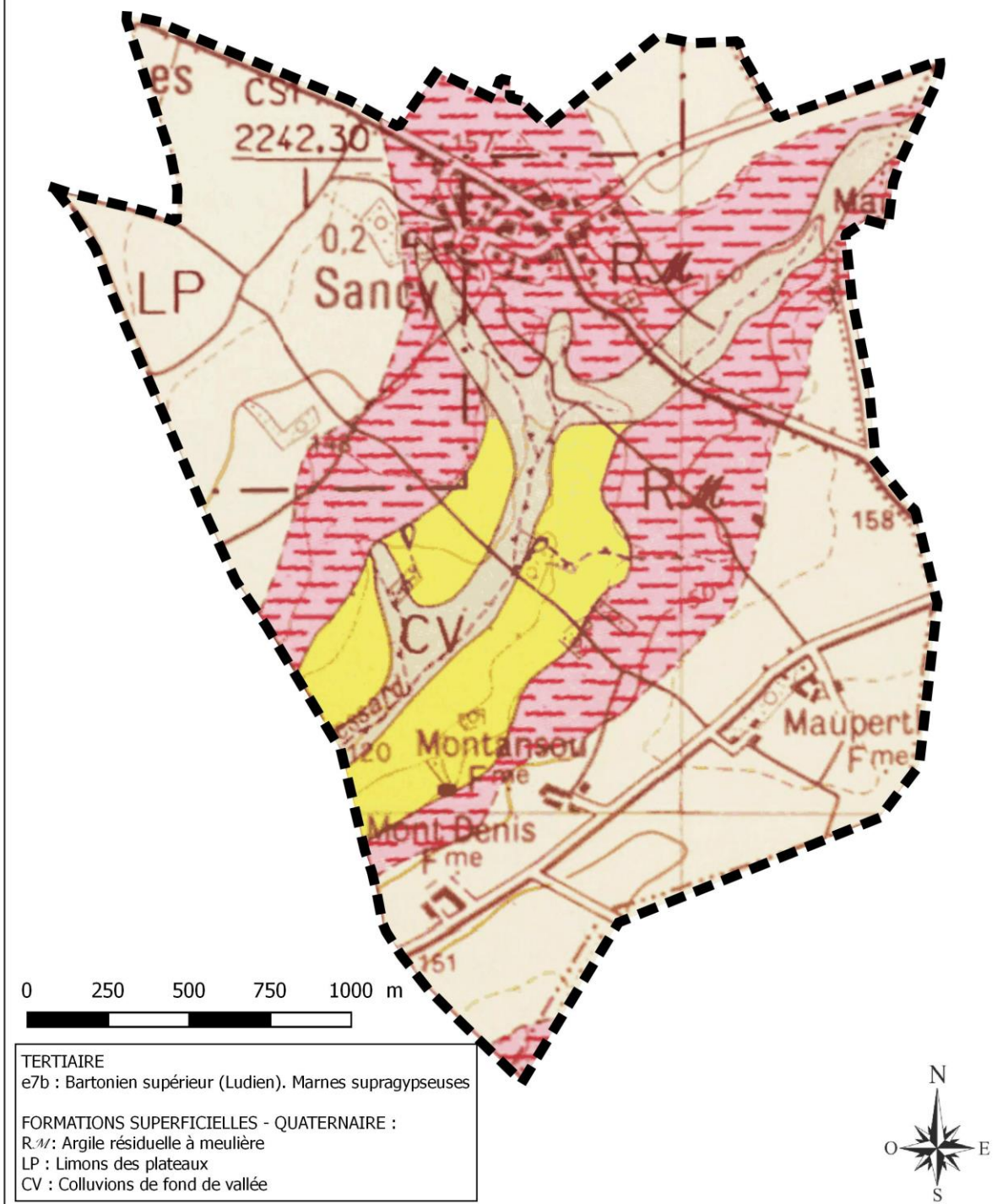
SANCY-LES-MEAUX se situe sur la carte géologique de Coulommiers dressée par le BRGM.

L'ensemble de la Feuille appartient à la Brie française dont le plateau est profondément entaillé au nord par la Vallée de la Marne et du Petit Morin, et au Sud, par celle du Grand Morin. Ce plateau porte quelques buttes résiduelles de sables stampiens. La richesse agricole de la région est due à la couverture limoneuse importante qui s'étend sur la quasi-totalité du plateau en une couche assez épaisse. Lorsque celle-ci est trop mince ou absente, les cultures laissent place aux bois ou aux taillis humides.

<sup>16</sup> Source : carte géologique au 1/50 000 n°185 de Coulommiers, publiée par le BRGM.

## Contexte géologique de Sancy-lès-Meaux

BRGM - Infoterre



D'après la notice géologique du BRGM, le sous-sol est composé des couches suivantes :

E7b : Bartonien supérieur (Ludien) – Marnes supragypseuses

Les marnes laguno-lacustres supragypseuses, épaisses de 10 m environ sont formées par l'alternance de niveaux blancs, jaunes, gris-bleu ou verts et parfois de petits bancs de calcaire blanc. Elles sont plus nettement calcaires que les marnes de la formation de Champigny. Leurs affleurements sont jalonnés d'anciennes marnières exploitées autrefois à fins d'amendement.

R.//: Argile résiduelle à Meulière

La formation de Brie, dans laquelle les argiles sont abondantes, donne naissance, sur le flanc des coteaux qu'elle domine ou qu'elle a dominé, à des glissements importants. Des blocs de meulière de taille plurimétrique peuvent parfois être entraînés très bas (La Ferté-sous-Jouarre). Plus généralement, dans le bas des pentes, l'argile a disparu, laissant sur place des débris meuliers de petite taille. On passe ainsi insensiblement aux débris notés en terrains glissés (C).

LP : Limons des plateaux

Les limons recouvrant la surface structurale de Brie peuvent atteindre 10 m d'épaisseur. Constitués de matériaux très fins (sables et argiles), ils contiennent parfois de petites concrétions noires ferromanganiques et remanient à leur base des débris du substratum. Sur le plateau, le limon laisse percer des blocs de grès stampien ou de meulière (forêt du Mans).

CV : Colluvions de fond de vallée

Les vallons secs présentent souvent un fond plat correspondant à l'accumulation des produits de lessivage du bassin versant. Dans une matrice limoneuse fine, originaire, au moins en partie, du limon des plateaux, on rencontre essentiellement des résidus meuliers.

## 1.3 – Exploitation des carrières et mines

### a) Schéma départemental des carrières et exploitation de matériaux

Aucune carrière en activité ou ancienne n'est recensée sur le territoire de la commune de SANCY-LES-MEAUX.

### b) Exploitation des mines d'hydrocarbures

La commune de SANCY-LES-MEAUX est concernée par le périmètre de la concession de recherche et d'exploitation d'hydrocarbures « Coulommès-Vaucourtois » accordée à PETROREP.

Découvert en février 1958 par la société PETROREP à environ 1870m de profondeur, le pétrole est contenu dans une roche-réservoir constituée de calcaires attribués au Bathonien (Jurassique moyen) avec de haut en bas des calcaires oolithiques (6 à 10m) puis des calcaires sublithographiques (20 à 25m) et enfin des calcaires détritiques (25 à 30m). L'épaisseur imprégnée sur ce secteur était de 55m.

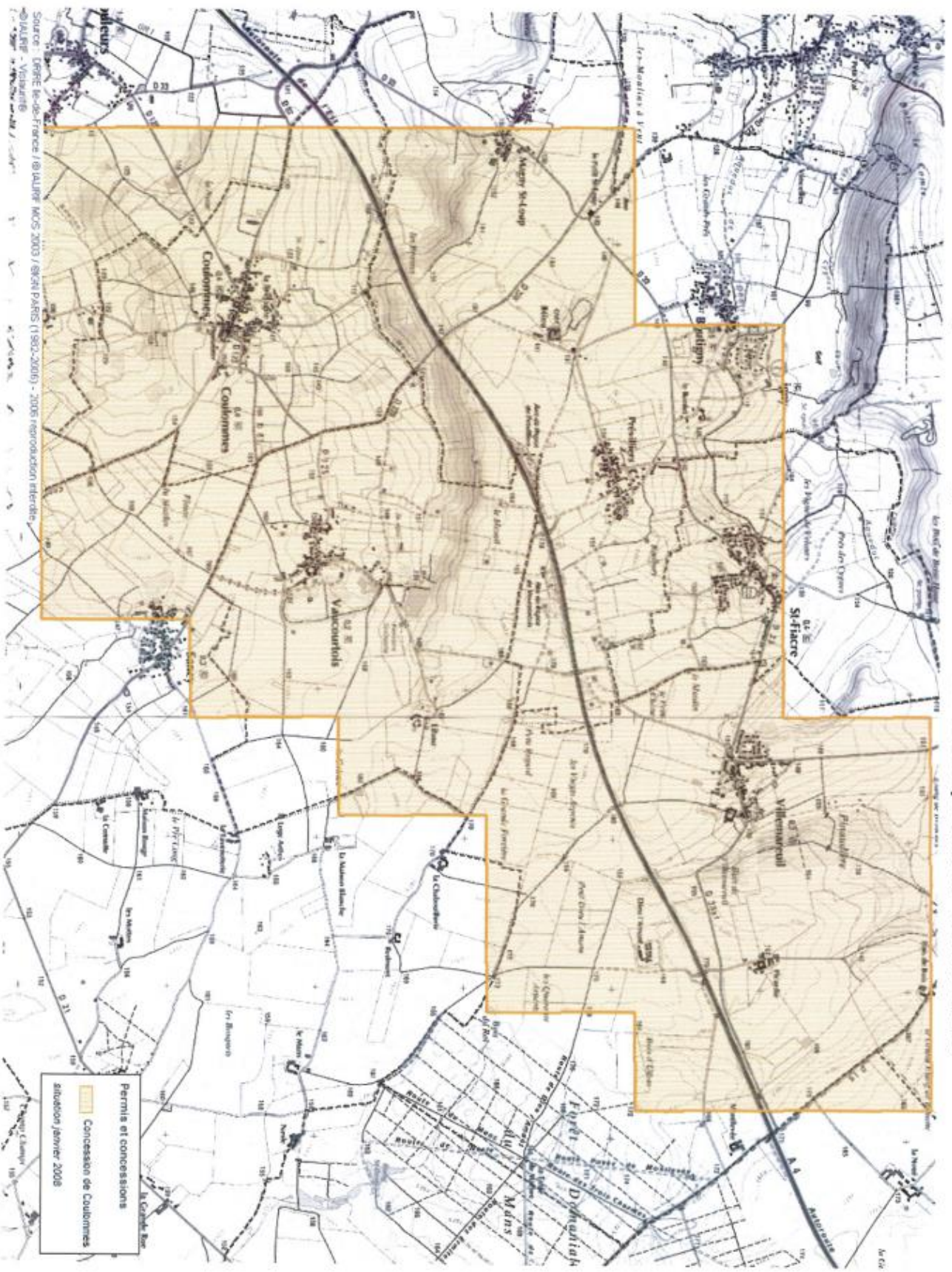
Les premières années d'exploitation, environ 200 000 tonnes/an de pétrole étaient extraits de ce gisement qui aujourd'hui avoisine les 4 000 tonnes annuelles.

Le périmètre de la concession actuelle accordée à PETROREP s'étend sur les communes de Bouleurs, Boutigny, Coulommes, Crécy-la-Chapelle, La Haute-Maison, Saint-Fiacre, Sancy-les-Meaux, Vaucourtois et Villemareuil.

A l'intérieur des périmètres des concessions, reportés sur les cartes ci-dessous, s'applique les articles 71 à 73 du Code Minier qui stipulent entre autres que le titulaire du titre peut être autorisé, par arrêté préfectoral, à installer des câbles et canalisations, en aérien ou souterrain, ainsi que diverses installations nécessaires à la valorisation de la substance exploitée, et ce à défaut du consentement du propriétaire du sol.

► ***Le règlement du plan local d'urbanisme doit être compatible avec les autorisations d'exploitation en cours de validité.***

# E.1 Les périmètres des permis de recherche et d'exploitation - concessions



## 1.4 – Hydrologie

### a) Les cours d'eau

*La plupart des travaux dans les cours d'eau (recalibrage, busage, détournement, travaux sur berge...) doivent préalablement faire l'objet d'une autorisation préfectorale. Les aménagements ou travaux qui seraient prévus à proximité d'un cours d'eau ou d'un thalweg doivent être appréhendés avec une extrême précaution. Dès lors qu'un doute existe sur le caractère inondable de la parcelle, il est indispensable de la protéger de l'urbanisation, mais également des installations qui constitueraient des obstacles à l'écoulement des eaux.*

Avec d'un côté la Seine, de l'autre la Marne et leurs nombreux affluents, la Seine-et-Marne compte environ 1850 kilomètres de rivières qui irriguent le département.

Le territoire communal s'inscrit dans le bassin versant du Grand Morin. Seul le ru de Vaudessard parcourt le territoire communal. Il prend sa source au nord de Maison-Rouge et traverse de centre du territoire du nord-est au sud-ouest pour aller rejoindre le ru de la Fosse aux Coqs à Crécy-la-Chapelle, ce dernier se jetant dans le Grand Morin, 250 mètres plus loin.

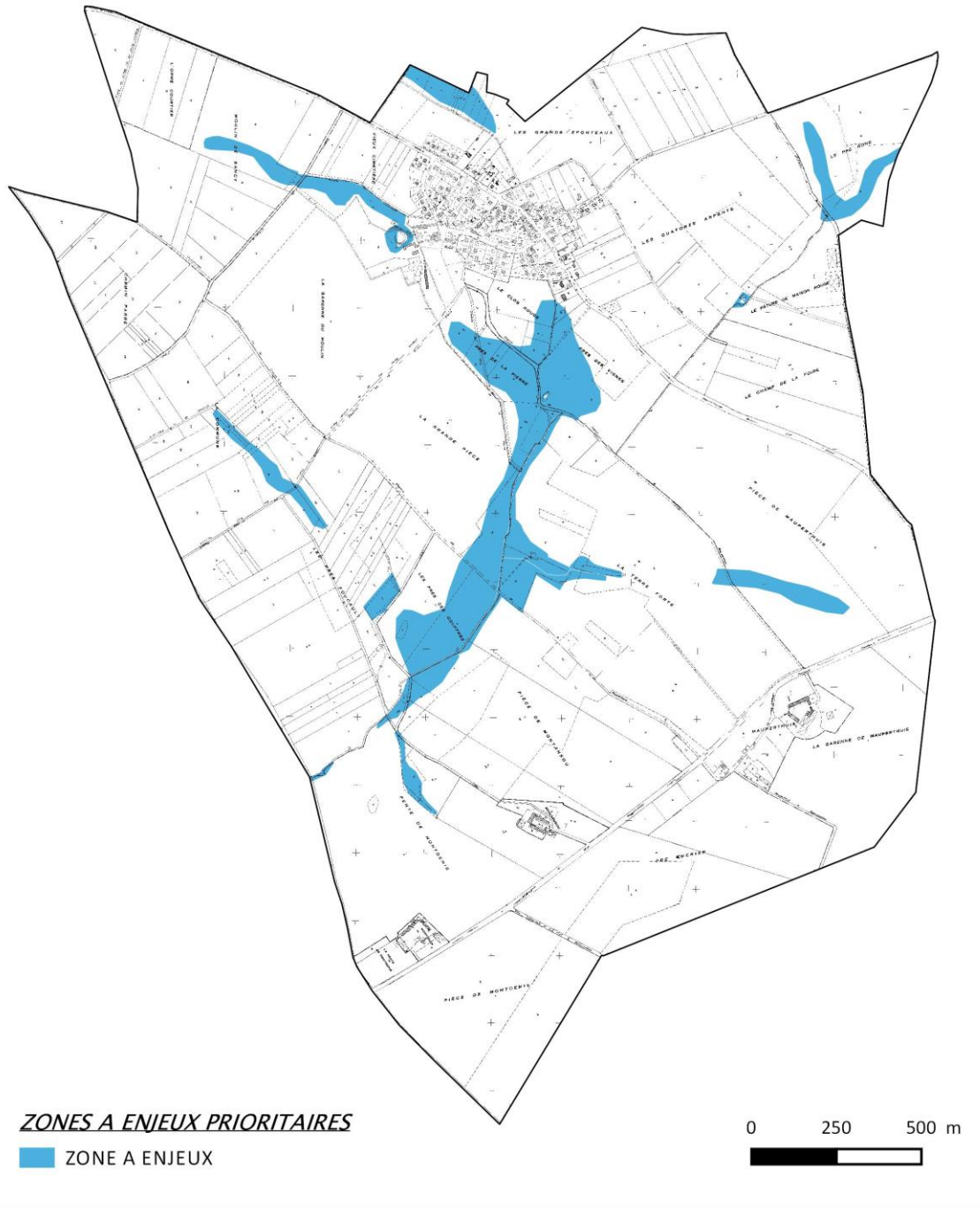
### b) Zones Humides

Les zones humides ont un rôle important dans la préservation de la ressource en eau. Elles constituent un patrimoine naturel caractérisé par une grande diversité biologique qui contribue à une gestion équilibrée de la ressource en eau. De par ces fonctions, elles contribuent à l'atteinte du bon état des masses d'eau. Cependant, mal connues, mal identifiées, elles sont fortement menacées. Leur superficie, et leur qualité ont fortement diminué dans les 30 dernières années. Elles nécessitent à ce titre la mise en place d'une politique de protection et de restauration ambitieuse.

Le territoire communal étant couvert par le SAGE des deux Morin, les élus disposent d'une cartographie répertoriant les zones humides prioritaires et les zones humides à enjeux identifiées sur le territoire.

Seules des secteurs à enjeux zones humides sont identifiées sur la commune de Sancy-les-Meaux.

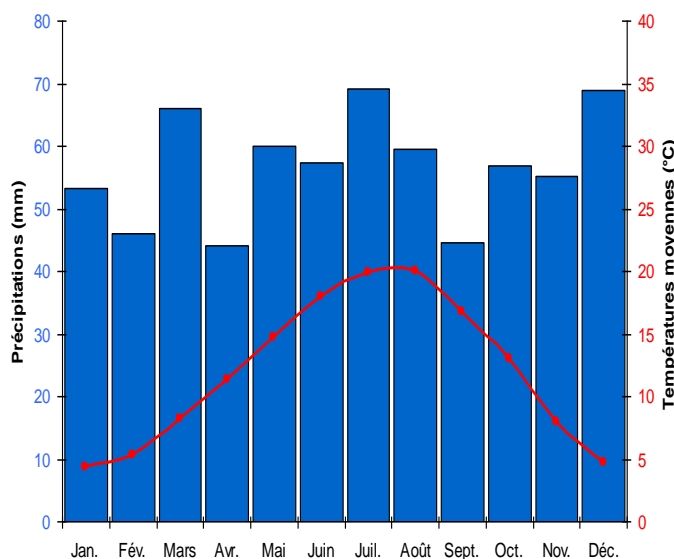
**Les zones humides à enjeux identifiées dans le SAGE des deux Morin**



## 1.5 – Climatologie

Le département de Seine-et-Marne, comme la majeure partie du Bassin Parisien, possède un climat tempéré océanique à influence continentale. Il en résulte donc des températures moyennes plutôt « douces » en hiver et fraîches en été, et une pluviométrie assez importante réparties sur toute l'année. L'indice d'aridité est d'ailleurs de 31<sup>17</sup>, ce qui correspond à un climat humide.

*Les données climatiques de ce chapitre proviennent de la station météorologique de Roissy-en-France (altitude 108 m), à 35 km au Nord-Ouest de la commune de Sancy-les-Meaux .*



**Diagramme ombrothermique de Roissy-en-France**

### a) Les températures

La moyenne des températures minimales sous abri varie de 1,7°C à 14,6°C.

La moyenne des températures maximales sous abri varie de 6,6°C à 24,7°C.

Les températures extrêmes absolues sont de 39°C (12 août 2003) et -17,8°C (17 janvier 1985).

Entre 1995 et 2014, le nombre moyen de jours avec des températures supérieures à 30°C est de 9,8 jours/an, alors que le nombre moyen de jours où la température est inférieure à 0°C est de 34,8 jours/an.

### b) Les précipitations

Sur la période 1995-2014, la pluviométrie moyenne de la région est de 680,7 mm/an.

Les précipitations sont réparties de manière plus ou moins homogènes, avec des *maxima* observés en juillet (69,2 mm), décembre (68,9 mm) et mars (66 mm).

---

<sup>17</sup> L'indice d'aridité de DE MARTONNE est donné par la formule suivante :  $I = P/(T+10)$ , avec P pour les précipitations annuelles moyennes, et T pour la température annuelle moyenne.

En revanche, les *minima* correspondent plutôt au début d'année –avril et février avec respectivement 44 et 45,9 mm de précipitations moyennes– mais, avec 44,7 mm, le mois de septembre est également peu arrosé.

- Hauteur moyenne annuelle des précipitations : 680,7 mm
- Nombre de jours avec précipitations d'au moins 5 mm : 46 jours par an.

### *c) Insolation et données diverse*

#### **Ensoleillement**

Les données relatives à l'ensoleillement ne couvrent que la période 2011-2014. Au cours de cette période, l'ensoleillement annuel moyen observé à la station de Roissy-en-France était de 1 665,4 heures par an – la période la plus propice étant l'été, avec une moyenne de 836 heures entre juin et septembre.

#### **Brouillard**

Entre 1995 et 2014, le nombre de jours de brouillard a varié entre 76 et 134 par an. En moyenne, on observe 97 jours de brouillard par an, répartis principalement en automne-hiver (une dizaine de jours par mois pendant 6 mois).

#### **Orage**

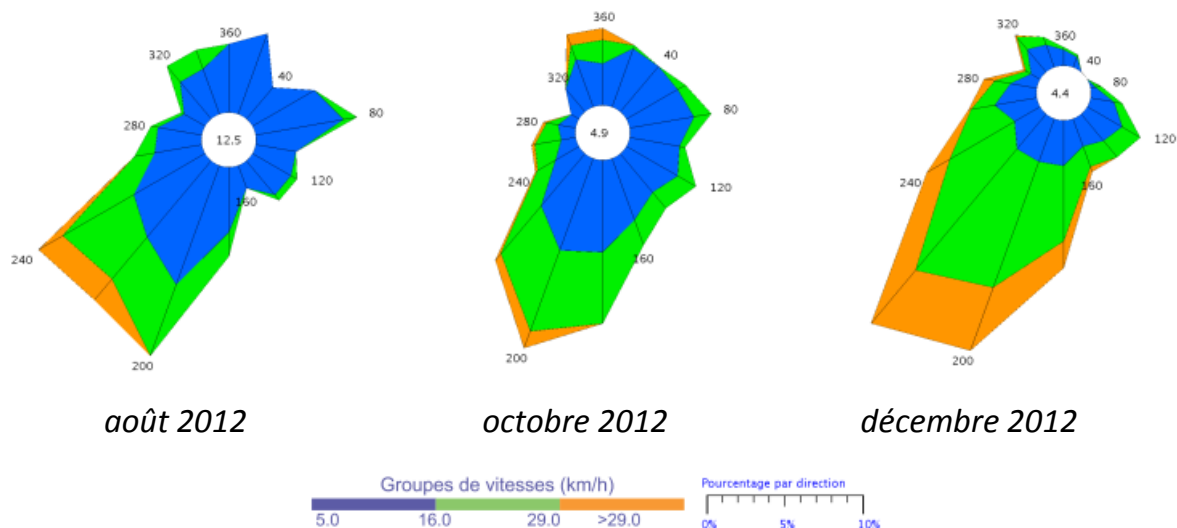
Selon les années, le nombre de jours d'orage peut aller de 10 à 44. En moyenne, sur la période 1995-2014, on constate 22 jours d'orage par an. Ceux-ci surviennent essentiellement entre mai et août.

#### **Neige**

Enfin, entre 1995 et 2014, il a été constaté une moyenne annuelle de 16 jours de neige au niveau de la station de Roissy-en-France. Ces précipitations neigeuses avoisinent le plus souvent les 5 mm au sol.

### *d) Les vents*

L'orientation et la puissance du vent varie au cours des saisons, les vents les plus forts et les plus fréquents sont toutefois préférentiellement orientés Sud/Sud-Ouest tout au long de l'année et, dans une moindre mesure, Nord/Nord-Est les mois d'hiver principalement.



**Roses des vents relevées à Melun-Villaroche (77)**

**1.6 L'air**

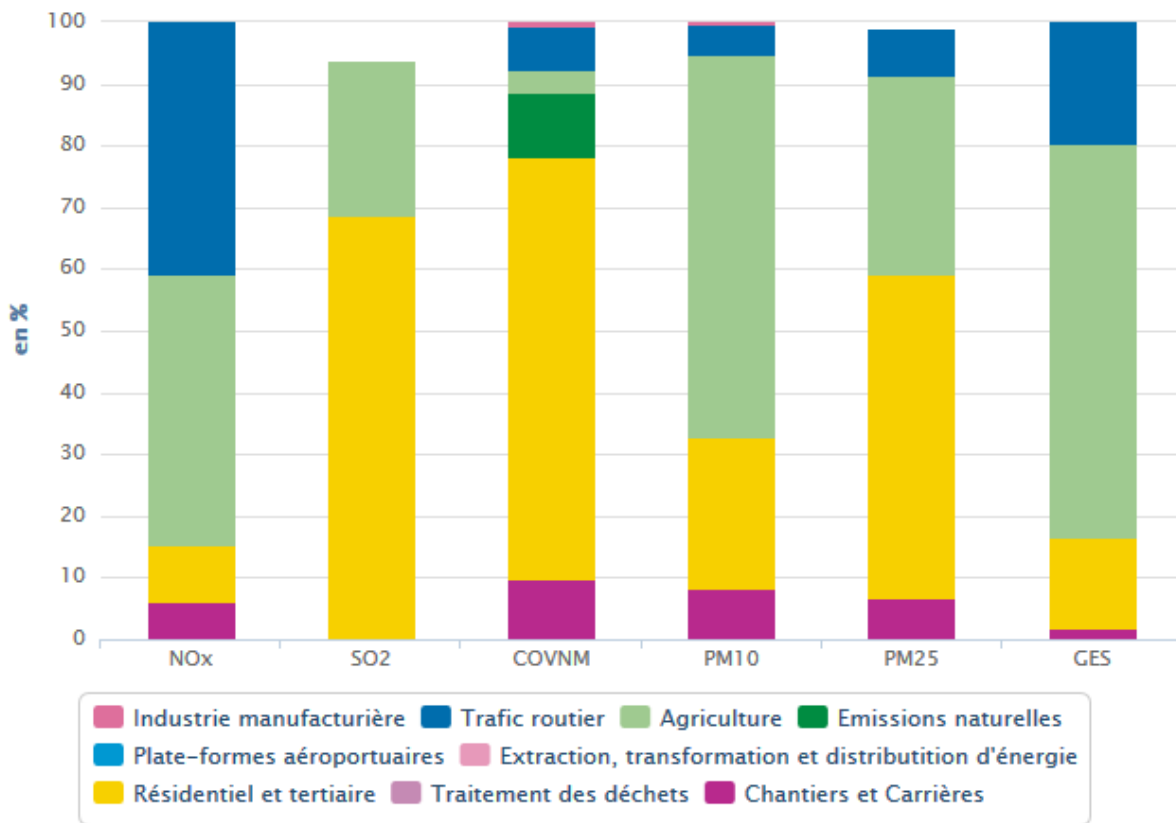
Mieux maîtriser et réduire l'exposition à la pollution de l'air extérieur est une nécessité compte tenu de l'impact reconnu sur la santé humaine.

La commune de Sancy-les-Meaux ne dispose pas de station de mesure de la qualité de l'air. Toutefois, l'association Airparif réalise des cartes de modélisation des concentrations annuelles des polluants atmosphériques à l'échelle communale, à partir des mesures effectuées en temps réel sur ses stations de mesures réparties dans la région Ile-de-France. Sur la commune de Sancy, la modélisation des émissions de polluants dresse le bilan suivant:

**Définition des termes :**

- NOx : Oxyde d'azote
- SO2 : Dioxyde de soufre
- COVNM : Composés organiques volatils non méthaniques
- PM10 : Particules en suspension dans l'air, d'un diamètre aérodynamique inférieur à 10 micromètres.
- PM2.5 : Particules en suspension dont le diamètre est inférieur à 2,5 micromètres, appelées « particules fines ».
- GES : Gaz à effet de Serre

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

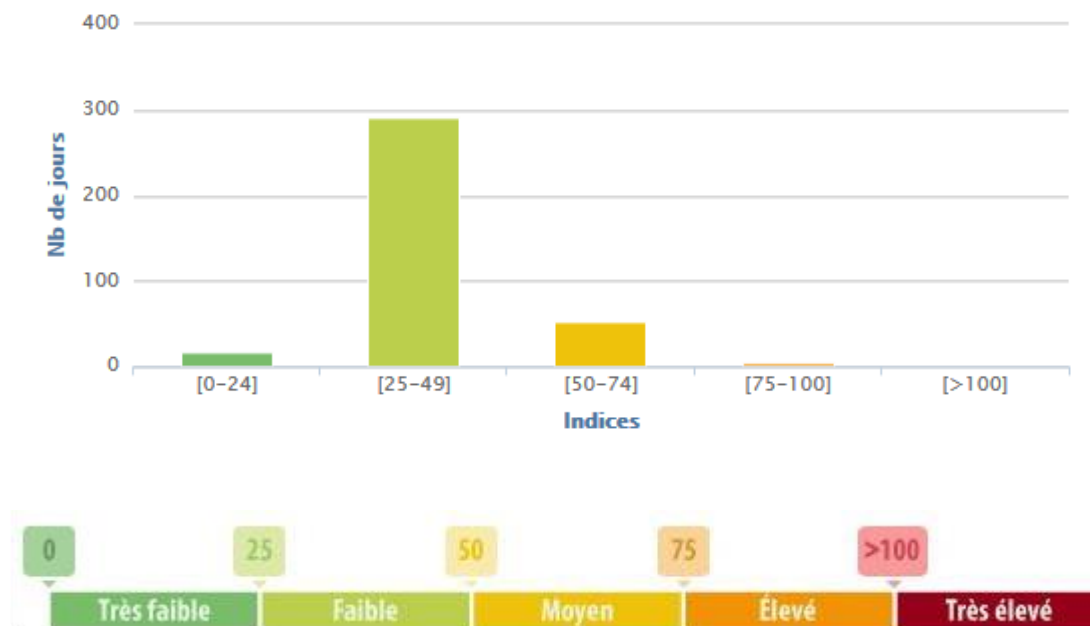


Polluants :	NOx	SO2	COVNM	PM10	PM25	GES
Emissions totales :	4 t	0 t	3 t	3 t	1 t	2 kt

Les trois principales sources de pollution sur le territoire communal sont le secteur résidentiel et tertiaire, le secteur agricole et les transports (trafic routier), ce qui est caractéristiques des communes rurales.

Airparif publie également un bilan de la qualité de l'air annuel à l'échelle communale. L'indice utilisé est l'indice européen Citeair qui présente cinq niveaux de la quantité de pollution dans l'air, avec une échelle allant de 0 (pollution très faible) à >100 (pollution très élevée). Il est fondé sur les trois polluants atmosphériques majeurs en Europe : les particules (PM10), le dioxyde d'azote (NO2), ozone (O3), et prend en compte d'autres polluants quand les données sont disponibles.

### Historique de l'indice citeair pour l'année 2015



En 2015, l'indice Citeair n'a enregistré que 5 jours avec une pollution atmosphérique élevée, la commune bénéficiant de 308 jours avec un indice faible à très faible.

## **2] Environnement naturel**

*La constitution d'un paysage dépend à la fois de dynamiques environnementales (relief, nature du sol et du sous-sol, climat, végétation...) et de dynamiques humaines (structures agraires, constructions d'habitat ou de bâtiments liés aux activités, ouvrages d'infrastructures...). Le paysage est donc en constante évolution sous l'influence principale des dynamiques humaines.*

### **2.1 - Approche paysagère<sup>18</sup>**

La loi sur la protection et la mise en valeur des paysages du 8 janvier 1993 prévoit notamment d'identifier les éléments du paysage à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

L'article 123.1-5 prévoit notamment d'identifier et de localiser les éléments du paysage et de délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

#### **a) Présentation générale**

Le département de Seine-et-Marne abrite de multiples entités paysagères. L'atlas des paysages réalisé par le conseil général d'Ile-de-France, le conseil général de Seine-et-Marne et le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement de Seine-et-Marne en 2007, permet d'appréhender ses différentes composantes et liste les unités suivantes :

- Les plateaux cultivés, au relief plat, enrichis en limons et favorables à l'exploitation ;
- Les plateaux boisés, aux sols plus argileux, dans la continuité des plateaux cultivés, avec lesquels ils partagent « la Brie » ;
- Les buttes formées de l'érosion d'un plateau gypseux, ponctuelles et marquantes au sein des plateaux ;
- Les rebords de plateau, qui s'entaillent de vallons et se trient de crête et thalweg ;
- Les vallées, marquées historiquement par l'implantation humaine près des cours d'eau facilitant les communications, et à la base d'un développement urbain linéaire ;

---

<sup>18</sup> Source : Atlas des paysages de Seine et Marne réalisé par le CAUE 77.

→ La forêt de Fontainebleau.

Le territoire est implanté sur l'unité paysagère du plateau de la Brie des étangs, en transition avec les paysages de la Vallée de la Marne, et plus précisément sur le plateau de Maisoncelles-en-Brie.

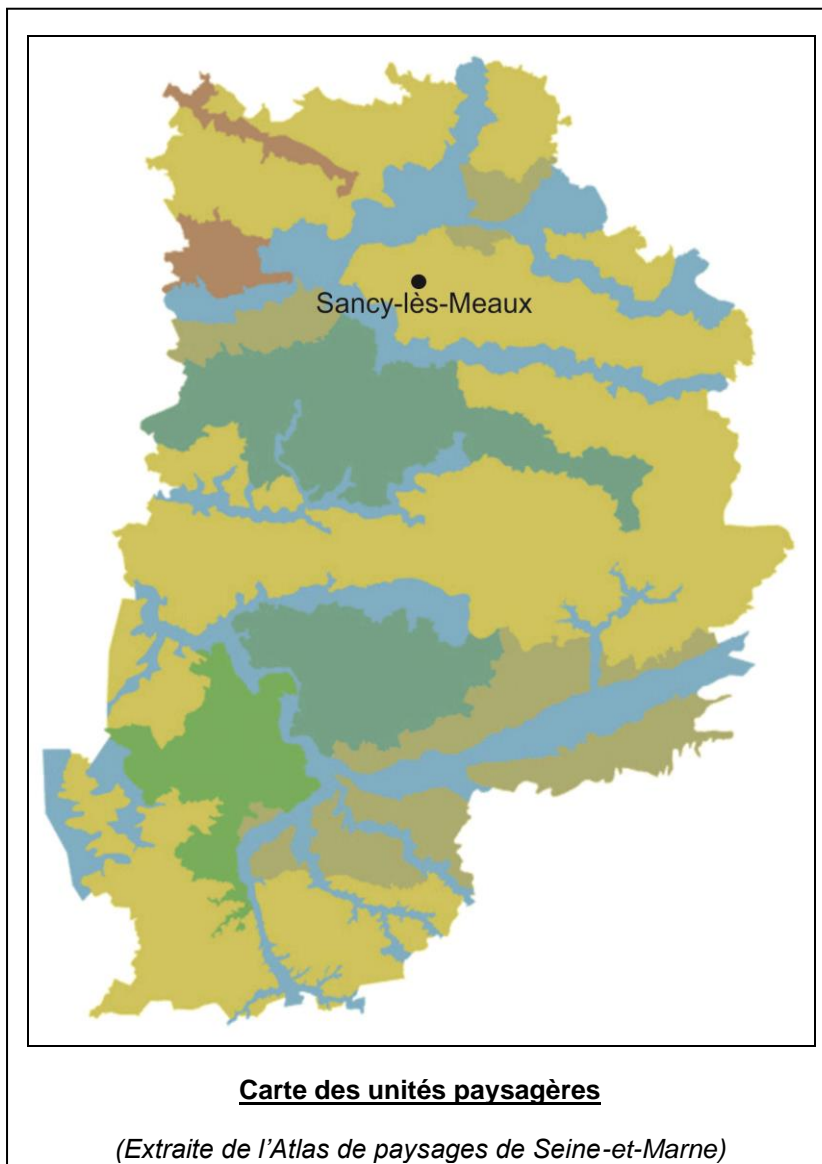
Le plateau de la Brie des étangs est délimité au nord par la Marne, au sud par la vallée du Grand Morin et de l'Aubertin et à l'est par la Côte d'Ile-de-France.

Traditionnellement caractérisés par des grands espaces ouverts dominés par les cultures céréalières, les paysages de Brie sont ponctués de boisements occupant les versants des nombreux vallons formés par les affluents de la

Marne et du Grand Morin. Ces boisements, relativement présents en massifs ou en bosquets, abritent encore les vestiges de mares et étangs qui ont longtemps caractérisés cet espace. Les espaces boisés ont ici un rôle important dans la structuration des paysages en délimitant les espaces ouverts.

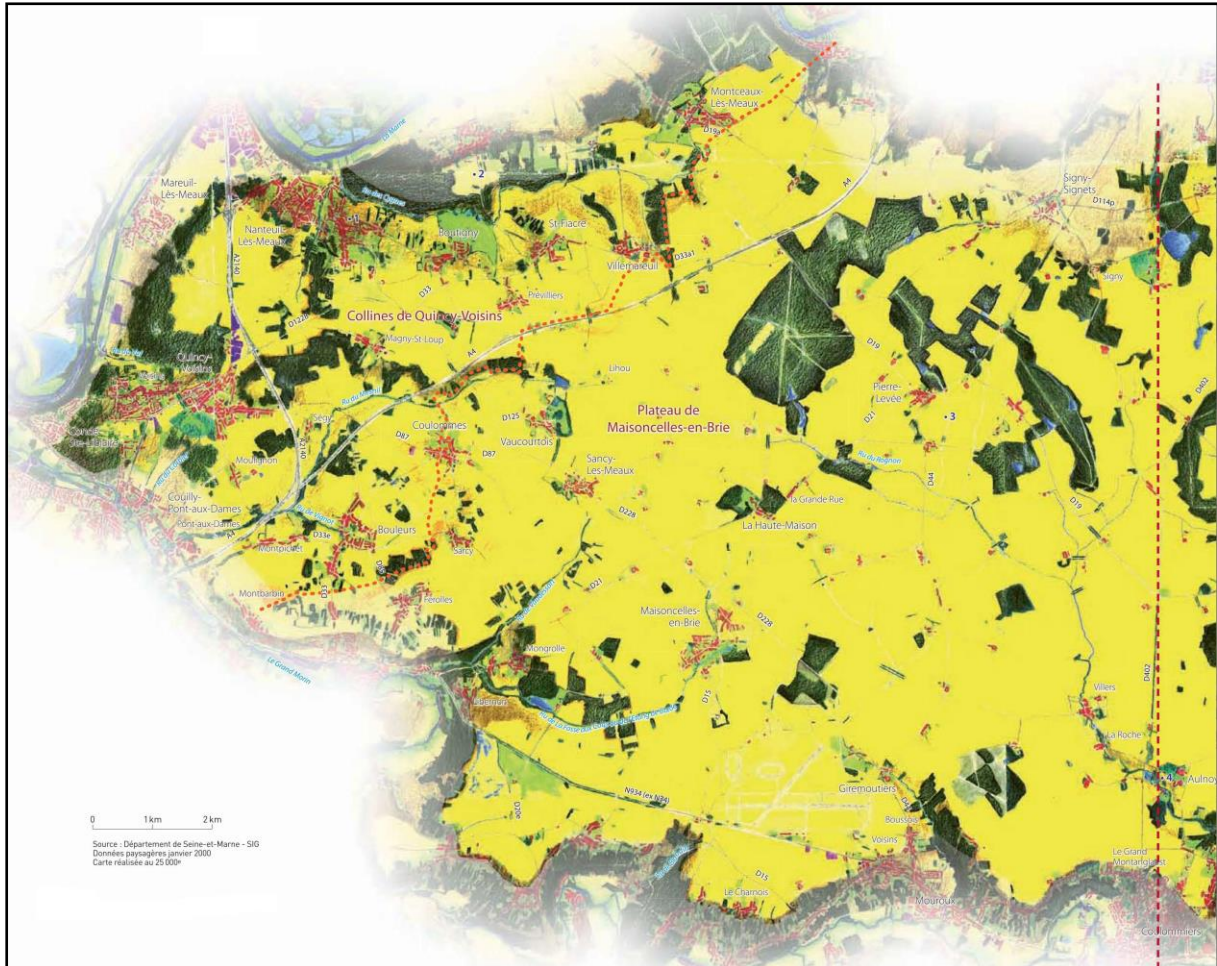
Des pâtures rappellent l'existence passée des pratiques pastorales dont certaines persistent encore. Les villages se sont implantés sur le plateau de façon concentrée et de nombreuses fermes isolées soulignent les vastes étendues de cultures.

Depuis le milieu du 19<sup>ème</sup>, le paysage s'est transformé : les petites propriétés et l'agriculture extensive ont laissé peu à peu la place aux grandes exploitations céréalières. Les paysages de



terres et imperméables du plateau, ponctués de mares et d'étangs et auxquels l'appellation « Brie des étangs » fait référence, ont aujourd'hui pratiquement disparu.

Sur le plateau de Maisoncelles-en-Brie, quelques étangs persistent au sein des horizons plans et cultivés, plus ou moins lointains jusqu'aux lisières et boisements qui parsèment le territoire.



### **Brie des étangs**

### **Extrait de l'Atlas des paysages de Seine-et-Marne**

### b) Unités paysagères sur le territoire communal

Les modes d'occupation du sol permettent de distinguer quatre types de paysages sur le territoire de SANCY-LES-MEAUX :

#### ✓ Le paysage urbain

Le paysage urbain se compose principalement du centre bourg, situé au nord du territoire communal, à une altitude avoisinant 155m. On recense quelques fermes et constructions isolées, au sud du centre bourg, aux lieux-dits « Montdenis », « Montansou » et « Mauperthuis ».

#### ✓ Le réseau hydrographique

Le réseau hydrographique est constitué du ru de Vaudessard qui prend sa source sur la commune, à l'est du bourg et rejoint le Grand Morin à Crécy-la-Chapelle.

Ce ru présente un lit très étroit et peu profond qui parcourt les terres agricoles de Sancy du Nord-est au sud-ouest du territoire. On le perçoit dans le paysage grâce aux boisements qui bordent une partie de ses berges (au sud de la RD228).

#### ✓ Les espaces boisés

Les espaces boisés sont peu nombreux sur le territoire. Ils se présentent avec des formes variées, parfois linéaires (le long du ru) et parfois regroupés .

#### ✓ Plateau agricole

Avec plus de 500 hectares dédiés à l'agriculture, le territoire de SANCY-LES-MEAUX est fortement marqué par cette activité qui participe à l'identité paysagère communale. Toute végétation naturelle ou semi-naturelle a pratiquement disparue ; persistent quelques bosquets.

### c) Les sensibilités paysagères

La constitution d'un paysage dépend de différents processus :

- ✓ *Dynamiques environnementales, modelant le relief, la nature du sous-sol, du sol, du climat, influant sur la couverture végétale.*
- ✓ *Dynamiques humaines, des structures agraires aux villes et industries, l'homme fait évoluer les paysages selon ses besoins et les progrès technologiques.*

Les types de paysage, d'aujourd'hui, sont hérités des siècles passés. Cependant, le paysage est en constante évolution, principalement sous l'influence des dynamiques humaines. Elles

portent essentiellement sur l'occupation des sols, le bâti et les voies de circulation. Ces évolutions contribuent-elles à améliorer ou dégrader le paysage ? S'inscrivent-elles dans un souci de conserver le paysage en place ou de le faire évoluer vers un autre type de paysage ?

D'autres facteurs peuvent être utilisés pour qualifier un paysage :

- ✓ Les perspectives, par exemple, dans un paysage très ouvert et plat, le clocher d'un village devient un point d'accroche définissant une perspective pour l'observateur.
- ✓ Les volumes auront un impact différent selon le lieu d'implantation : sur une hauteur, un bâtiment paraîtra plus imposant que dans un vallon. Les volumes participent au rythme du paysage.
- ✓ Le rythme, une allée d'arbres ponctuant le paysage casse la monotonie d'un paysage de plaine.

Chaque unité paysagère a une sensibilité propre, résultant de ses caractéristiques. La sensibilité des paysages de SANCY-LES-MEAUX est liée à une topographie peu marquée et à ses modes d'occupation, qui définissent une très forte visibilité des sites. Grâce à la combinaison des différents facteurs, il est possible de définir deux zones de sensibilité paysagère sur le territoire communal :

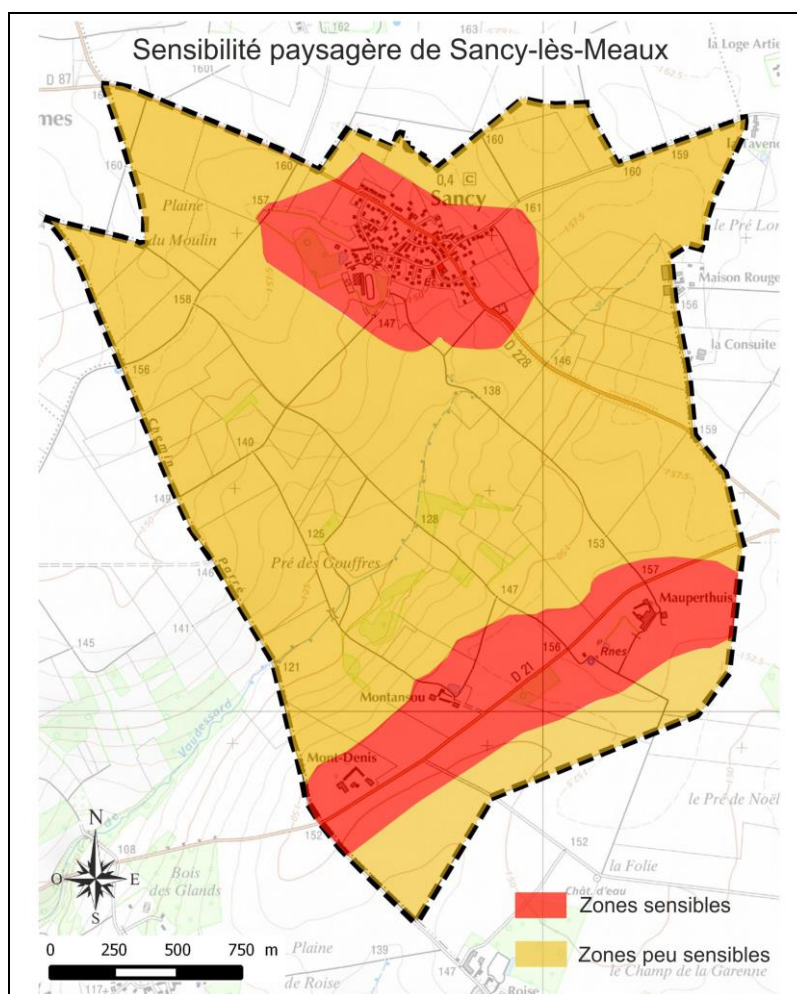
- ✓ Les zones sensibles : ce sont les secteurs où la qualité paysagère est bonne et dont les projets d'aménagement doivent faire l'objet d'une attention particulière.

A SANCY-LES-MEAUX, il s'agit en premier lieu des groupements bâtis : le centre bourg et les quelques constructions et fermes isolées.

- ✓ Les zones peu sensibles : ce sont les secteurs où la qualité paysagère est bonne, et qui ne sont et ne devraient généralement pas être le lieu de perturbations importantes.

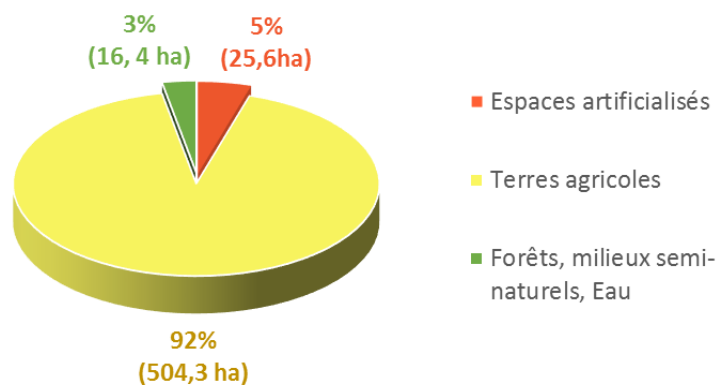
Sur le territoire communal, il s'agit des zones agricoles. L'exploitation agricole qui occupe près de 92% de la surface communale, offre de larges perspectives, qui s'interrompent sur les constructions et les boisements. Le caractère monotone des grandes étendues agricoles est toutefois atténué par endroit grâce à l'existence de petits bosquets et de haies qui viennent rompre l'uniformité paysagère.

Ainsi, tout projet mérite une attention particulière du fait de sa forte visibilité.



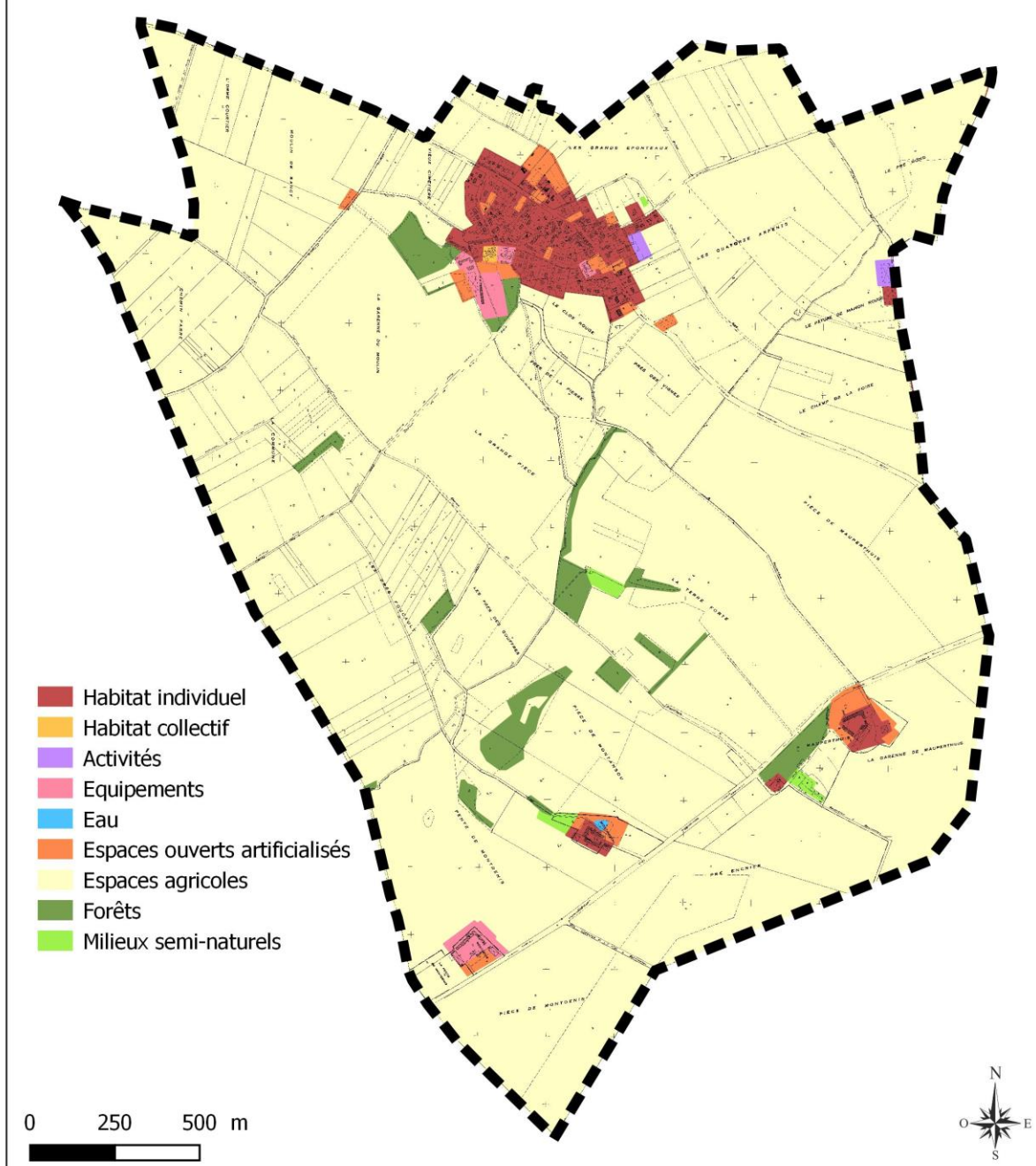
d) Répartition des modes d'occupation des sols

Surface totale du territoire communal : 546 hectares		
Espaces artificialisés (espaces ouverts et construits)	25,4 hectares	5%
Terres agricoles	504,3 hectares	92%
Forêts, Milieux naturels, Eau	16,4 hectares	3%



## Occupation du territoire de Sancy-lès-Meaux

Mode d'Occupation du Sol - Ile de France 2012



D'après les chiffres de l'IAU-IdF de 2012, le territoire de Sancy-les-Meaux est occupé à 92% par les terres agricoles soit plus de 504 hectares. Les espaces artificialisés (construits et ouverts) représentent 5% du territoire et s'étendent sur 25,6 ha. Les espaces boisés et semi naturels sont les moins représentés avec 16,4 hectares répartis sur la commune soit seulement 3% du territoire.

## **2.2 - Les milieux naturels identifiés**

*La transformation par l'homme des paysages locaux explique qu'il n'existe plus dans nos régions de zones véritablement naturelles, où l'influence humaine ne se ferait pas sentir. Cependant, certains modes d'occupation du sol laissent plus de place que d'autres aux espèces animales et végétales et aux milieux « naturels » pour s'épanouir.*

Sur le territoire communal, on recense :

### **a) Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique**

Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique ont été créées en 1982 par le Ministère de l'Environnement et coordonnées par le Muséum National d'Histoire Naturelle (MNHN). Ces zones, une fois identifiées et localisées permettent de connaître, comme leur nom l'indique, les parties du territoire présentant un intérêt faunistique et floristique particulier dont la conservation est très largement conseillée. Cet inventaire est permanent et aussi exhaustif que possible. Une actualisation régulière du fichier national permet d'intégrer de nouvelles zones, d'affiner certaines délimitations ou d'exclure des zones qui ne présenteraient plus d'intérêt.

Il existe deux types de ZNIEFF : les ZNIEFF de type 1 et les ZNIEFF de type 2.

- ✓ Les premières sont des zones homogènes localisées, dont l'intérêt écologique est particulièrement marqué par des espèces rares et généralement fragiles, menacées ou caractéristiques du patrimoine régional. Ces zones sont à prendre fortement en considération lors de tout projet d'aménagement pouvant bouleverser leur biotope.
- ✓ Les secondes correspondent à de grands ensembles naturels riches et peu modifiés dont les potentialités biologiques sont remarquables. Comme pour les ZNIEFF de type 1, leur fonctionnement et leur dynamique doivent être pris en compte dans l'élaboration de projets d'aménagement et de développement.

Sur le territoire communal de SANCY-LES-MAUX, aucune ZNIEFF n'est recensée.

Les ZNIEFF les plus proches du territoire communal sont les suivantes :

- La ZNIEFF de type 1 « Boisement et pâtures de Quincy-Voisins », à 5kms au nord-ouest,
- La ZNIEFF de type 2 « Forêt domaniale de Montceux », à 6kms au nord,
- La ZNIEFF de type 2 « Forêt de Crécy », à 6kms au sud-ouest.

### b) Parc Naturel Régional de la Brie et des deux Morins

Lancé en juin 2007, le projet de création de parc a été entériné le 16 février 2012 par une délibération du Conseil régional d'Ile-de-France qui a adhéré au Syndicat mixte d'étude et de préfiguration. Puis, la procédure a été arrêtée jusqu'en décembre 2014, le Préfet de la Région Ile-de-France a rendu un avis, permettant de poursuivre la procédure de classement pour créer ce nouveau PNR, sur instruction de la Ministre de l'écologie.

Ce projet, portant sur 135 000 hectares répartis sur 71 communes de Seine-et-Marne (contre 122 pour le premier projet), répond à la vocation des Parcs naturels régionaux de « protéger et valoriser le patrimoine naturel, culturel et humain de son territoire en mettant en œuvre une politique innovante d'aménagement et de développement économique, social et culturel respectueuse de l'environnement » (FPNR).

Les objectifs du projet de PNR de la Brie et des deux Morin sont les suivants :

- ✓ protéger la campagne et promouvoir le patrimoine ;
- ✓ réfléchir à un développement économique soucieux de l'environnement ;
- ✓ valoriser les atouts patrimoniaux et environnementaux du territoire ;
- ✓ résister à la pression urbaine très forte (partie ouest).

► Dans le cas où le projet de Parc se concrétiserait, le PLU devra être compatible avec la charte du Parc Naturel.

### c) Biodiversité

La Trame Verte et Bleue est une mesure phare du Grenelle Environnement qui porte l'ambition d'enrayer le déclin de la biodiversité au travers de la préservation et de la restauration des continuités écologiques sur l'ensemble du territoire français. Cette trame regroupe les réservoirs de biodiversité (zones vitales pour les espèces) et les espaces de transition qui permettent de relier ces réservoirs entre eux (les corridors).

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique, approuvé par arrêté préfectoral le 21 octobre 2013, met en avant les trames vertes et bleues du territoire. Ces trames ont 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.

Les objectifs de préservation proposés par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique sont les suivants :

- ✓ Préservation des corridors de la sous-trame herbacée ;
- ✓ Restauration de la sous-trame arborée ;

- ✓ Préservation des cours d'eau ;
- ✓ Préservation des zones humides ;
- ✓ Protection des réservoirs de biodiversité.

La trame verte et bleue est principalement constituée de trois éléments, qui, associés, forment les continuités écologiques :

- Les réservoirs de biodiversité ;
- Les corridors écologiques ;
- Les cours d'eau et canaux constituant à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.

Sont par ailleurs, identifiés les éléments fragmentant ces continuités écologiques.

Sur le territoire communal, on ne recense aucun élément composant la trame verte.

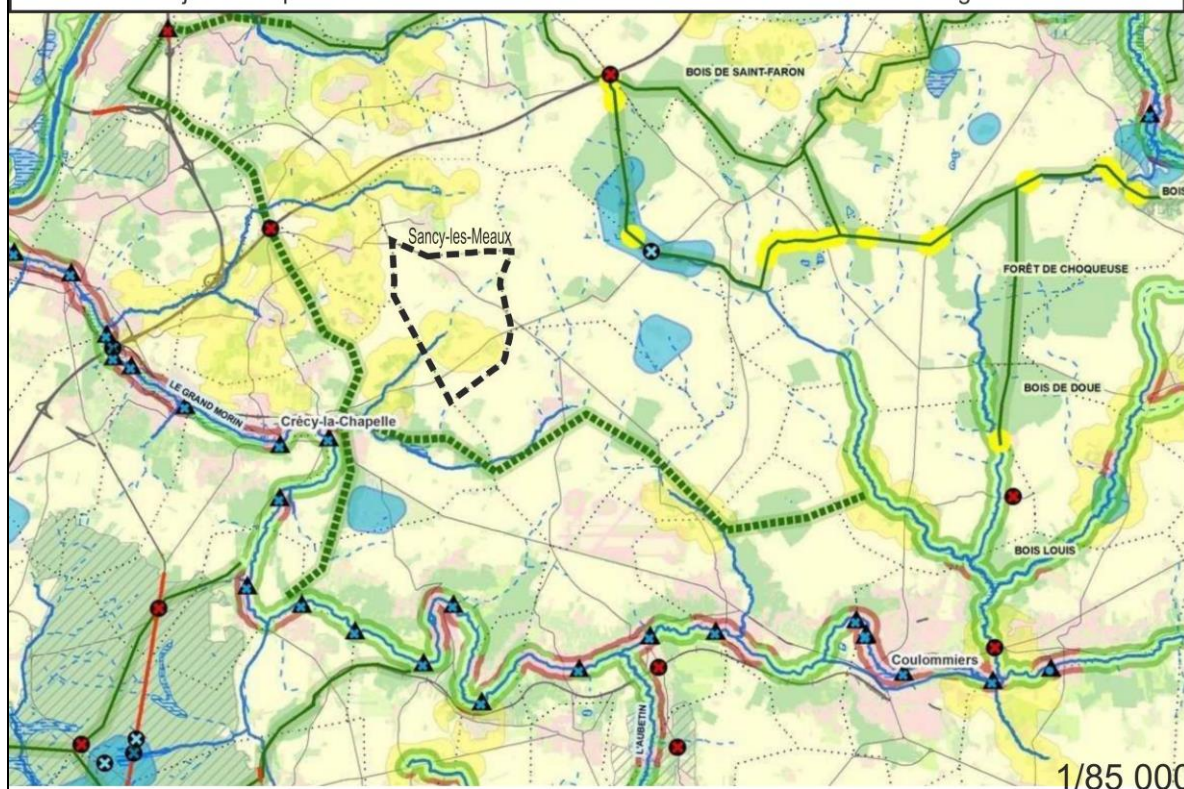
La trame bleue, quant à elle, se compose de tous les linéaires des cours d'eau, des ripisylves qui leurs sont associées et des zones potentiellement humides : le ru du Vaudessart et un autre cour d'eau intermittent sur le territoire.

Le SRCE attire l'attention sur :

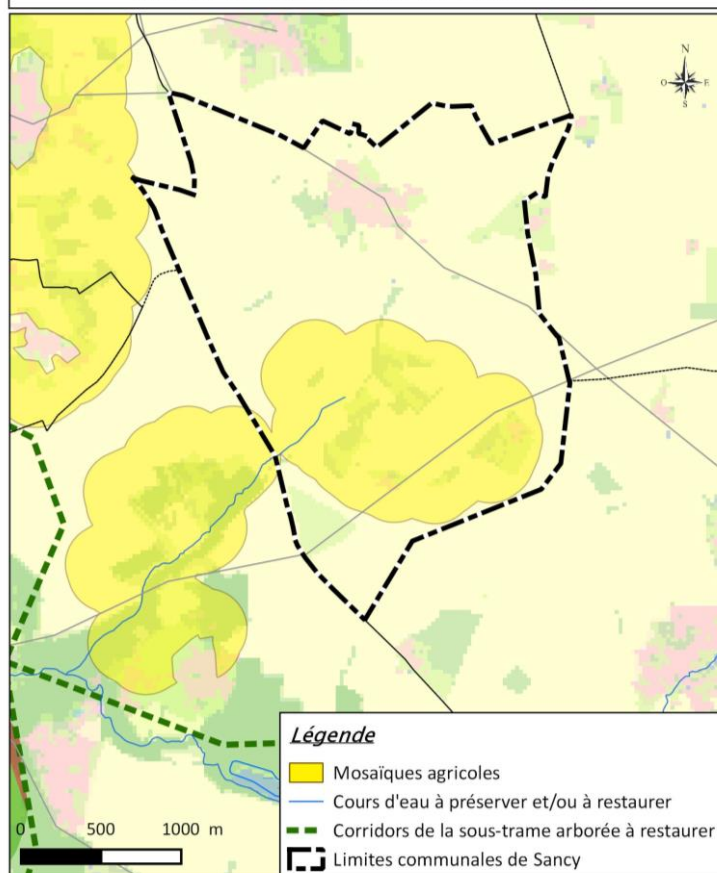
- La présence de mosaïque agricole dans le secteur, présentant un intérêt majeur pour le fonctionnement des continuités écologiques.
- Les fronts bâtis, bien que perméables pour la petite faune, sont des obstacles au déplacement des espèces, c'est pourquoi il est important de préserver des coupures d'urbanisations.

### Extraits du SRCE

Carte des objectifs de présentation et de restauration de la trame verte et bleue de la région Ile-de-France



Extrait de la carte des objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue d'Ile-de-France – SRCE



## CARTE DES OBJECTIFS DE PRÉSERVATION ET DE RESTAURATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA RÉGION ILE-DE-FRANCE LÉGENDE

<h3 style="text-align: center;">CORRIDORS À PRÉSERVER OU RESTAURER</h3> <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><b>Corridors alluviaux multitrames</b></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><b>Corridors alluviaux multitrames en contexte urbain</b></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>	<h3 style="text-align: center;">ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS À TRAITER PRIORITAIREMENT</h3> <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>
<h3 style="text-align: center;">ÉLÉMENTS À PRÉSERVER</h3> <ul style="list-style-type: none"> <li> Réservoirs de biodiversité</li> <li> Milieux humides</li> </ul>	<h3 style="text-align: center;">AUTRES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT MAJEUR pour le fonctionnement des continuités écologiques</h3> <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>
<h2 style="margin: 0;">OCCUPATION DU SOL</h2>	
<h3 style="margin: 0;">Occupation du sol</h3> <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>	<h3 style="margin: 0;">Infrastructures de transport</h3> <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>
<ul style="list-style-type: none"> <li> Limites régionales</li> <li> Limites départementales</li> <li> Limites communales</li> </ul>	

#### d) Réseau Natura 2000

Natura 2000 est un réseau écologique européen dont l'objectif est de préserver la biodiversité en conciliant les exigences économiques, sociales, culturelles et régionales propres à chaque site, dans une logique de développement durable.

Ce réseau est composé de sites naturels protégés relevant de la Directive « Oiseaux » du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages et des milieux dont ils dépendent (Zones de Protection Spéciale - ZPS), et de la Directive « Habitats Faune Flore » du 21 mai 1992 relative à la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages (Zones Spéciales de Conservation - ZSC).

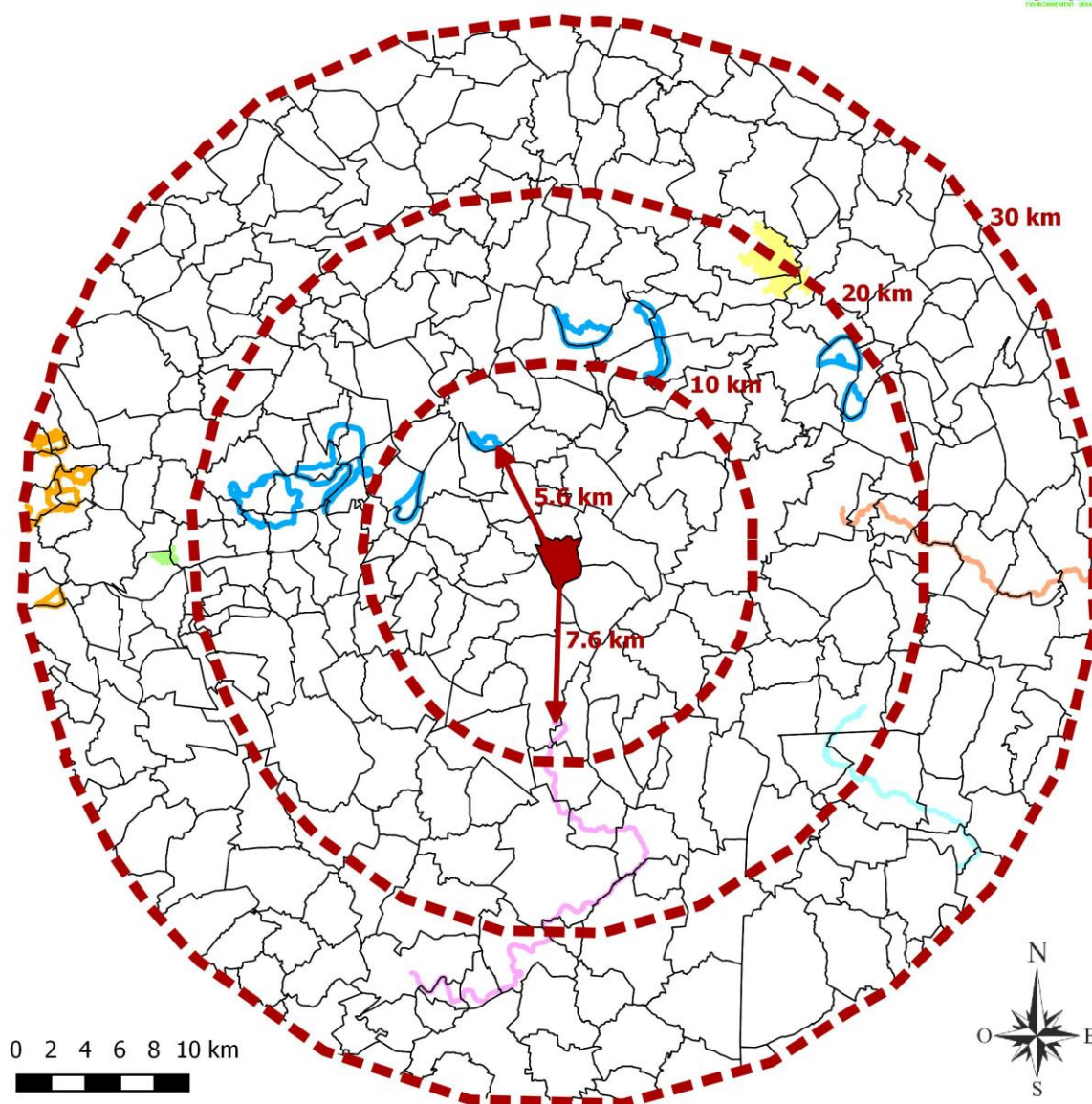
Le réseau Natura 2000 seine-et-marnais compte 18 sites répartis sur 65 115 hectares soit 11% du territoire départemental.

► Aucun site Natura 2000 n'est recensé sur le territoire communal. Le site le plus proche se situe à environ 5,6kms ; il s'agit de la Zone de Protection Spéciale « Boucles de la Marne », dont une partie s'étend sur la commune de Meaux (pour sa partie la plus proche de SANCY-LES-MEAUX).

Le site Natura 2000 des « Boucles de la Marne » (FR1112003), inscrit au titre de la Directive Oiseaux, est animé par l'Agence des Espaces Verts de la Région Ile-de-France qui est en cours d'élaboration du Docob. Le site, d'une superficie totale de 2 641 hectares, regroupe 26 communes. Ce site, inscrit pour la présence de 19 espèces répertoriées à l'annexe I de la Directive Oiseaux, s'étend le long de la vallée alluviale bordée par les coteaux calcaires et parsemée de nombreux plans d'eau issus de décennies d'exploitations des ressources du sous-sol avec l'extraction de sables et de graviers. Ce réseau de zones humides offre un lieu favorable à l'avifaune nicheuse, hivernante ou migratrice.

On recense également à moins de 10 kilomètres des limites communales, le site d'intérêt communautaire « L'Yerres de sa source à Chaumes-en-Brie ». Le site s'étend sur 18 hectares d'eaux douces intérieures. L'Yerres traverse le plateau de la Brie, qu'il entaille profondément. C'est un cours d'eau à régime torrentiel.

## Natura 2000 à proximité de Sancy-lès-Meaux



### Natura 2000 : ZPS

- ▭ Boucles de la Marne
- ▭ Sites de Seine-Saint-Denis

### Natura 2000 : SIC

- ▭ L'Yerres de sa source à Chaumes-en-Brie
- ▭ Le Petit Morin de Verdelot à Saint-Cyr-sur-Morin
- ▭ Rivière du Vannetin
- ▭ Bois des réserves, des usages et de Montgé
- ▭ Bois de Vaires-sur-Marne

### D'autres sites se situent à plus de 10 kilomètres de Sancy-lès-Meaux :

- La ZSC « Le Petit Morin de Verdelot à Saint-Cyr-sur-Morin » distante de 15kms ;
- La ZSC « Rivière du Vannetin », distante de 17km ;
- La SIC « Bois de réserves, des usages et de Montgé », distante de 17,5kms.
- La ZPS « Sites de Seine-Saint-Denis », distante de 17,5kms.
- La ZSC « Bois de Vaires-sur-Marne», distante de 26kms.

### e) Situation par rapport à l'évaluation environnementale

La loi SRU du 13 décembre 2000 prévoit une prise en compte des impératifs d'environnement dans tous les documents d'urbanisme. Elle a été renforcée pour certains PLU par l'ordonnance n°2004-489 du 3 juin 2004 qui transpose la directive européenne n°2001 /42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement (Évaluation Stratégique Environnementale).

Le décret du 23 août 2012 a modifié la liste des documents d'urbanisme soumis à évaluation environnementale.

En Ile-de-France, les documents suivants sont soumis à évaluation environnementale systématique :

- Les Directives territoriales d'aménagement et de développement durable (DTADD) ;
- Le Schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF) ;
- Les Schémas de cohérence territoriale (SCoT), les schémas de secteur et les Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux comprenant les dispositions d'un schéma de cohérence territoriale (PLUi) ;
- Les cartes communales dont le territoire comprend tout ou partie d'un site Natura 2000 ;
- Les plans locaux d'urbanisme dont le territoire comprend tout ou partie d'un site Natura 2000.

Ce décret détermine également les documents qui sont soumis ou non à évaluation environnementale après un examen au cas par cas :

- Les élaborations de PLU qui ne comportent pas de site Natura 2000 ;
- Les élaborations de cartes communales limitrophes d'une commune qui abrite un site Natura 2000.

► **La commune de SANCY-LES-MEAUX n'étant pas concernée par un site Natura 2000, l'élaboration du présent PLU est donc soumise à un examen au cas par cas. L'autorité environnementale a dispensé la procédure de PLU de la réalisation d'une évaluation environnementale par décision en date du 26 octobre 2015.**

## **2.3 - Les risques naturels**

L'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme impose notamment aux communes de prendre en compte les risques naturels et les risques technologiques.

### **a) Zones à risque**

Le PLU se doit de préserver les terrains connaissant des risques. Depuis 1982, trois arrêtés de catastrophe naturelle ont été pris sur la commune :

<b>Type de catastrophe :</b>	<b>Arrêté du :</b>
Inondations et coulées de boue	11/01/1983
Inondations et coulées de boue	16/05/1983
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	29/12/1999

### **b) Plan de Prévention des Risques Naturels**

SANCY-LES-MEAUX n'est concerné par aucun Plan de Prévention contre les Risques Naturels.

### **b) Cavités**

*« Les communes ou groupements compétents en matière de documents d'urbanisme élaborent, en tant que de besoin, des cartes délimitant les sites où sont situées des cavités souterraines et des marnières susceptibles de provoquer l'effondrement du sol » (loi n°2003-699 du 30 juillet 2003).*

Les Ministères de l'Environnement et de l'Industrie ont sollicité le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), afin de collecter les informations disponibles sur les cavités souterraines abandonnées et sur les conséquences de leur dégradation. Des questionnaires ont été adressés à l'ensemble des communes, et ont permis l'établissement d'une liste qui recense toutes cavités souterraines connues.

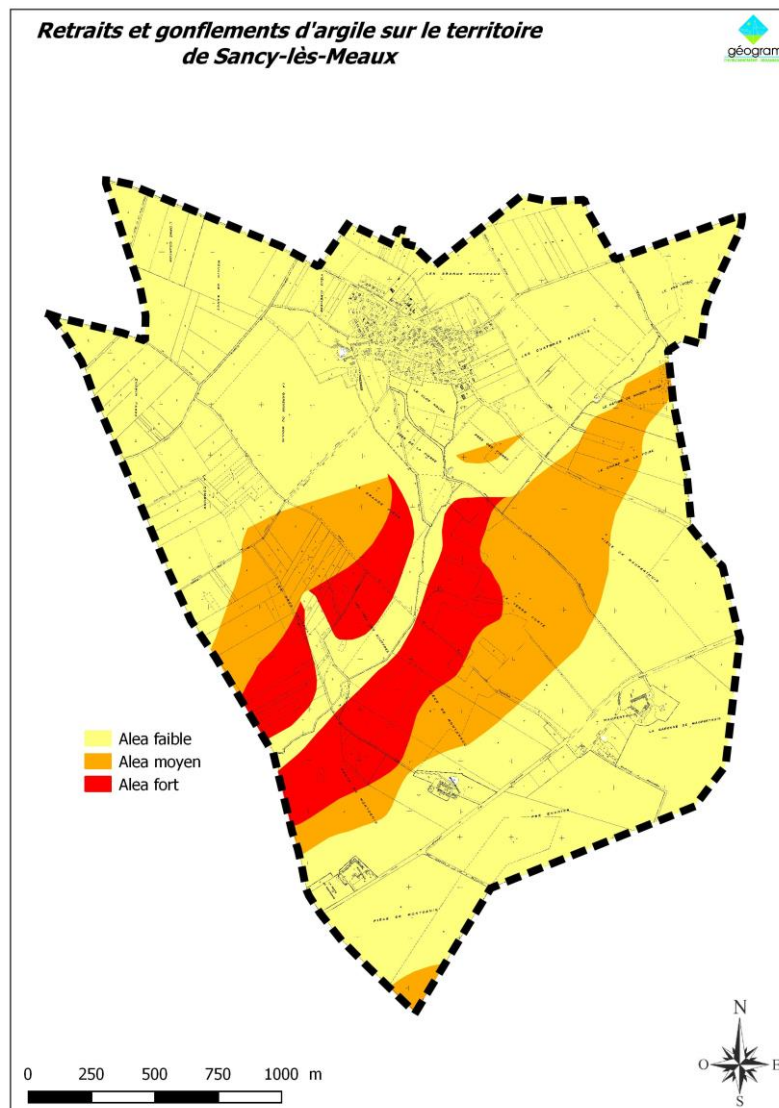
Cette liste n'indique la présence d'aucune cavité sur le territoire de la commune de SANCY-LES-MEAUX ; Il est toutefois possible que des cavités existantes ne soient pas recensées.

### **c) Aléa de retrait/gonflement des argiles**

Ce risque est directement lié aux propriétés physiques des argiles. En effet, les variations de la quantité d'eau dans certains terrains argileux produisent des gonflements en périodes humides et des tassements en périodes sèches.

Ce phénomène de retrait-gonflement provoque des tassements différentiels qui affectent essentiellement les constructions d'habitations individuelles, notamment pour les raisons suivantes :

- ✓ les fondations relativement superficielles de ces bâtiments, par rapport à des habitats collectifs, les rendent plus vulnérables à des mouvements du sol d'assise ;
- ✓ la plupart de ces constructions sont réalisées sans étude géotechnique préalable qui permettrait de concevoir les bâtiments en tenant compte du risque associé.



Du fait de la nature du sous-sol, SANCY-LES-MEAUX est touché par ce phénomène. L'aléa est faible sur une majeure partie du territoire, notamment au niveau du centre bourg et des quelques constructions isolées. L'aléa est moyen sur quelques parcelles agricoles au sud du centre bourg. Tandis que l'aléa est fort aux abords du Ru du Vaudessart, au sud-ouest du territoire communal.

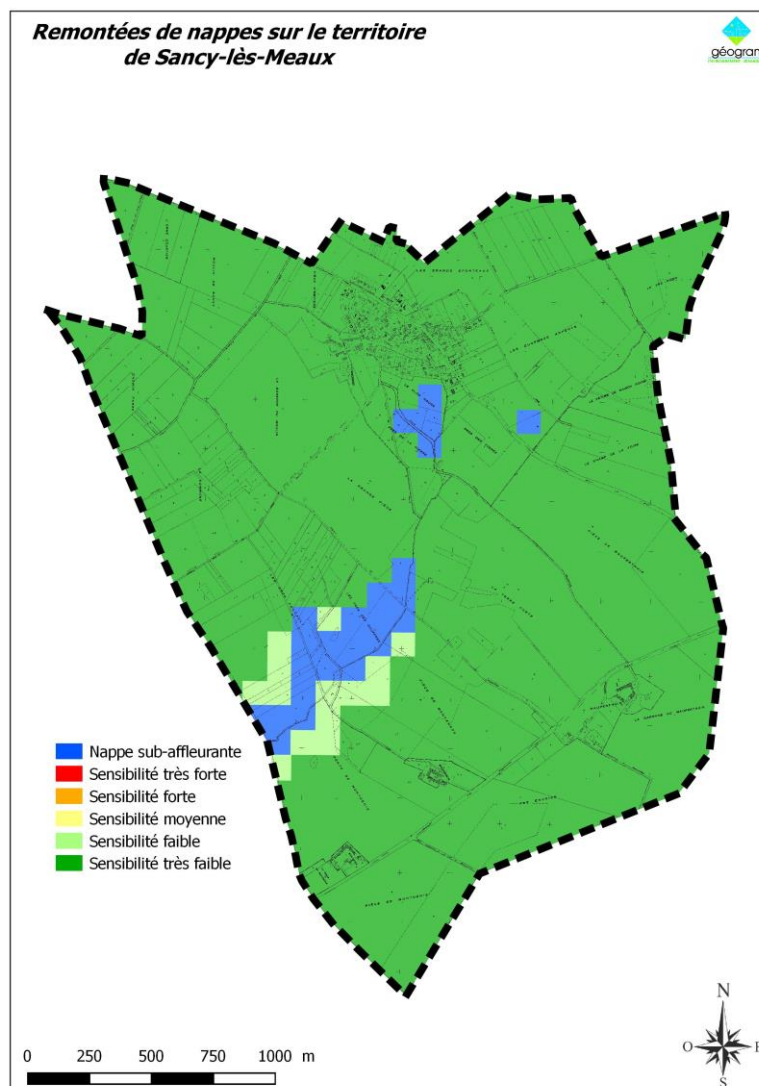
Une plaquette portant sur les constructions sur terrain argileux, est joint à ce document pour renforcer l'information de la population sur les contraintes à prendre en compte dans les secteurs concernés par un aléa moyen à fort.

#### d) Mouvements de terrain

La cartographie ne signale aucun risque de mouvement de terrain sur le territoire. Néanmoins, il est possible qu'il existe bien qu'il ne soit pas répertorié.

#### e) Remontées de nappe phréatiques

Le site « [www.inondationsnappes.fr](http://www.inondationsnappes.fr) » fournit des cartes de sensibilité au phénomène de remontées de nappes. Le territoire communal est très peu exposé au risque de remontées de nappes, l'ensemble du territoire a une sensibilité très faible, à l'exception des abords du cours d'eau, le ru du Vaudessart, où la sensibilité est forte, de même pour une partie des lieux-dits le Clos Rouge et le Près de la Pierre.



### f) Risque sismique

Depuis le 1<sup>er</sup> mai 2011, toutes les communes du département de Seine-et-Marne sont classées en zone de sismicité 1, très faible, sans contrainte particulière.

## 3] Le patrimoine bâti

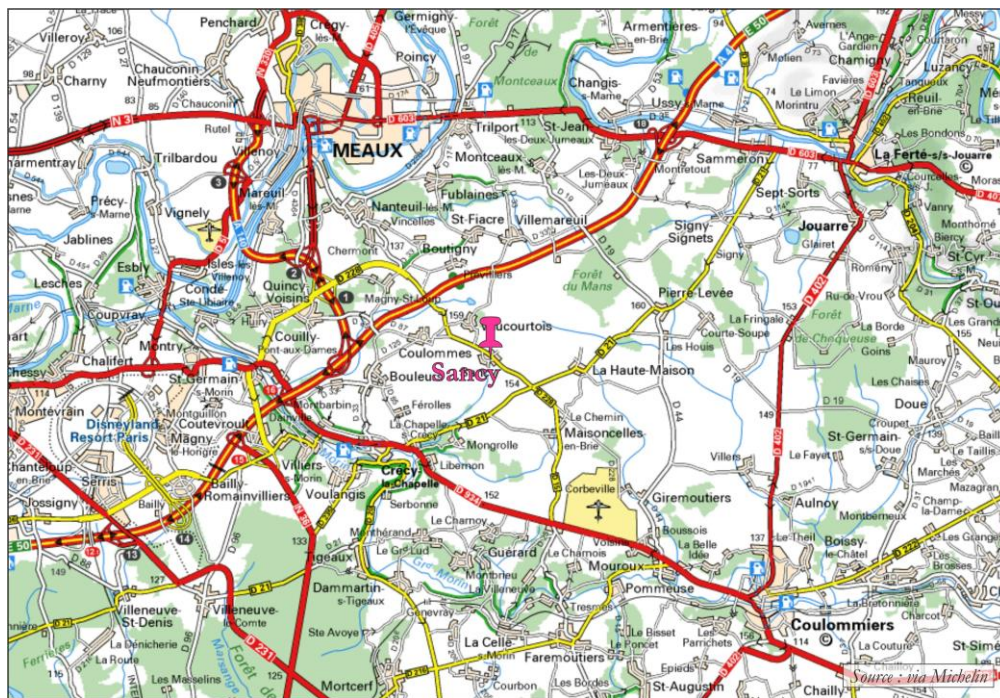
### 3.1 - Organisation des zones bâties

Le patrimoine bâti se compose principalement du centre bourg, situé au nord du territoire communal, à une altitude avoisinant 155m. De plus, au sud du centre bourg, on recense quelques fermes et constructions isolées, aux lieux-dits « Montdenis », « Montansou » et « Mauperthuis ».

Le village s'est développé à partir d'un cœur historique, centré sur la mairie et l'église. La croissance de l'habitat s'est faite progressivement en périphérie du centre ancien, notamment le long de la route départementale 228.

Depuis plusieurs décennies, le village connaît un fort développement de l'habitat, prenant la forme de lotissement ou de constructions à initiative individuelle.

### 3.2 - Desserte de la zone bâtie



La commune est traversée par deux routes départementales :

- ✓ la départementale 21 qui traverse le sud du territoire ; elle relie La Haute Maison à Signy-Signets ;
- ✓ la départementale 228 qui traverse le territoire dans un axe nord/est permet de rejoindre Quincy-Voisins, et Giremoutiers.

Les habitations de SANCY-LES-MEAUX sont desservies par un réseau de rues et de chemins. Il permet des bouclages facilitant la circulation des habitants, des services de secours et des

services de collecte des déchets ménagers. La desserte interne des zones bâties semble suffisamment dimensionnée. On recense toutefois des voies en impasse (impasses des Roses, des Lys et le chemin Vert).

### Transport en commun

Le véhicule individuel est le moyen de transport le plus utilisé, en effet, 96,9% des ménages possédaient au moins une voiture lors du dernier recensement de l'INSEE, en 2012, et 75,4% des actifs occupés utilisent un véhicule pour les trajets quotidiens domicile travail. Toutefois, la commune bénéficie d'une desserte de transports en commun ; SANCY-LES-MEAUX est raccordée au réseau Tramy élargi ; la commune se situe sur la ligne 3 reliant Coulommiers à Meaux. L'arrêt à SANCY-LES-MEAUX situe à la Mairie (5 passages quotidiens en moyenne en semaine). De plus, la communauté de communes du pays de Créçois a mis en place un réseau interne, la ligne 70 permet de rejoindre Vaucourtois à Serris en passant par Sancy, l'arrêt se situe également à la Mairie (4 passages quotidiens en semaine).

Des transports scolaires sont également organisés.

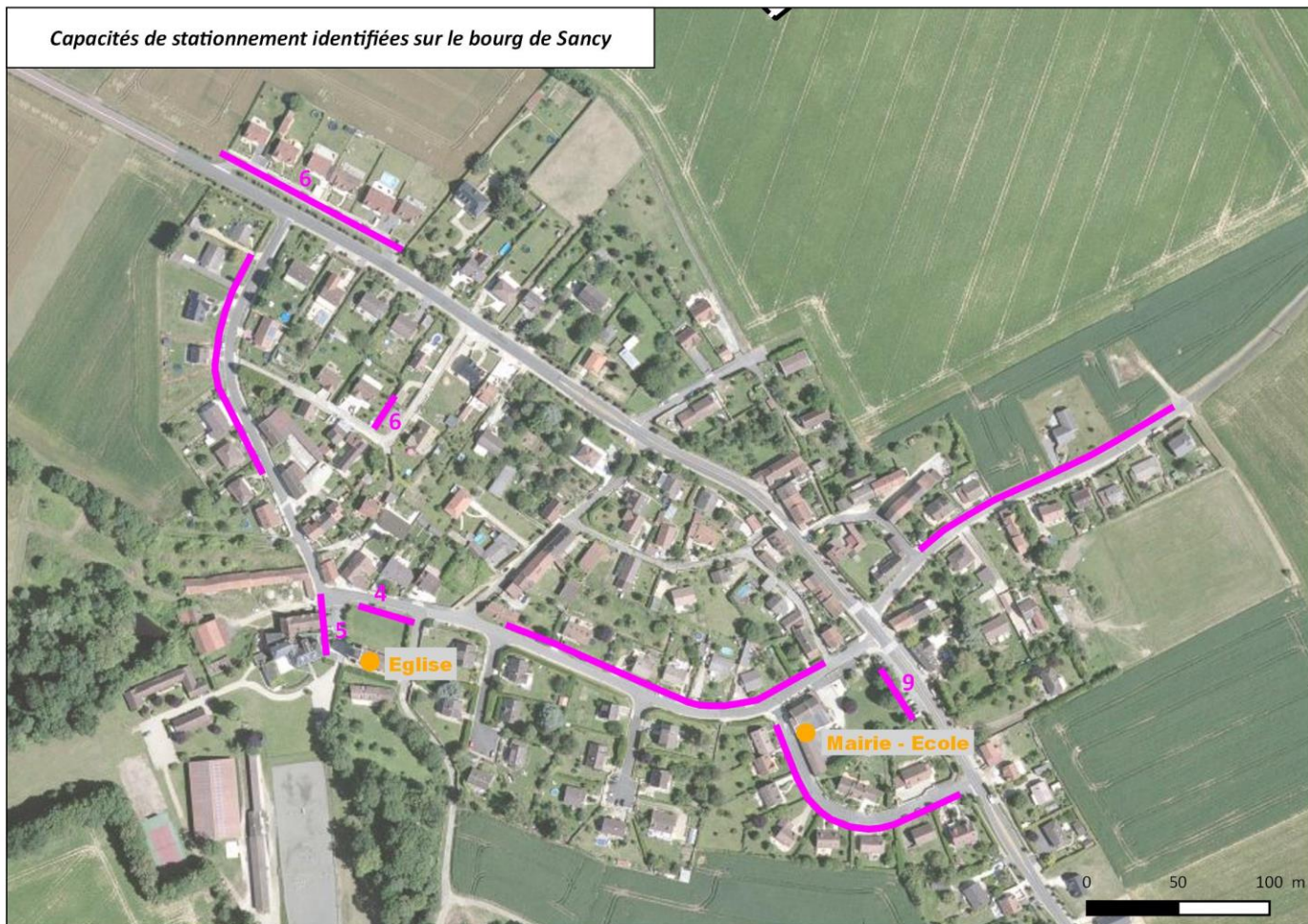
### Capacités de stationnement

La commune dispose des capacités de stationnement suivantes :

- 2 places réservées aux personnes handicapées (1 sur la place de l'Eglise et 1 rue de Meaux)
- 8 places place de l'Eglise
- 8 places rue de Meaux
- 6 places allée des Eponteaux

Ces capacités sont renforcées par les possibilités de stationnement le long de certaines rues.

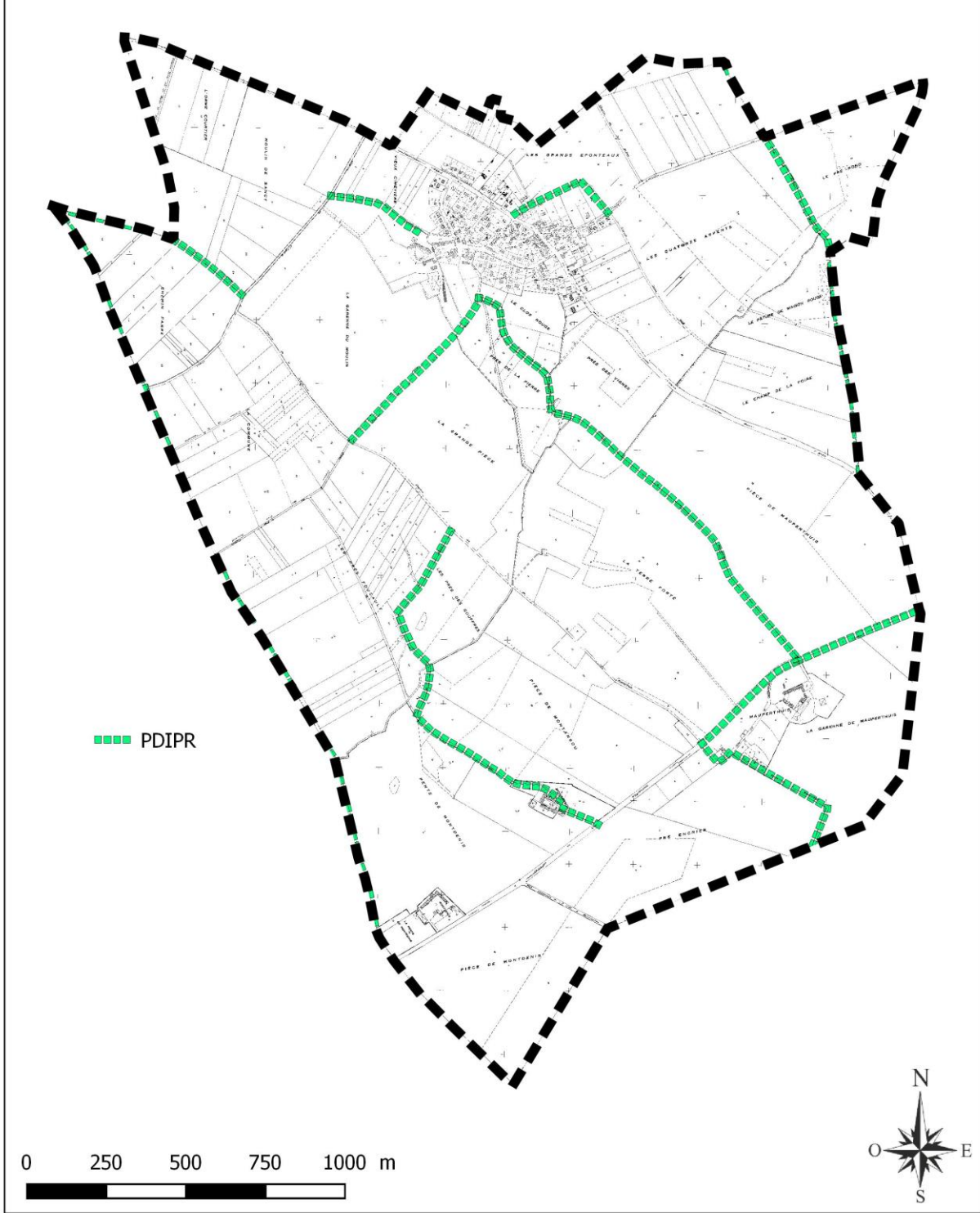
Capacités de stationnement identifiées sur le bourg de Sancy



### Plan Départemental d'Itinéraires de Promenades et de Randonnées (PDIPR)

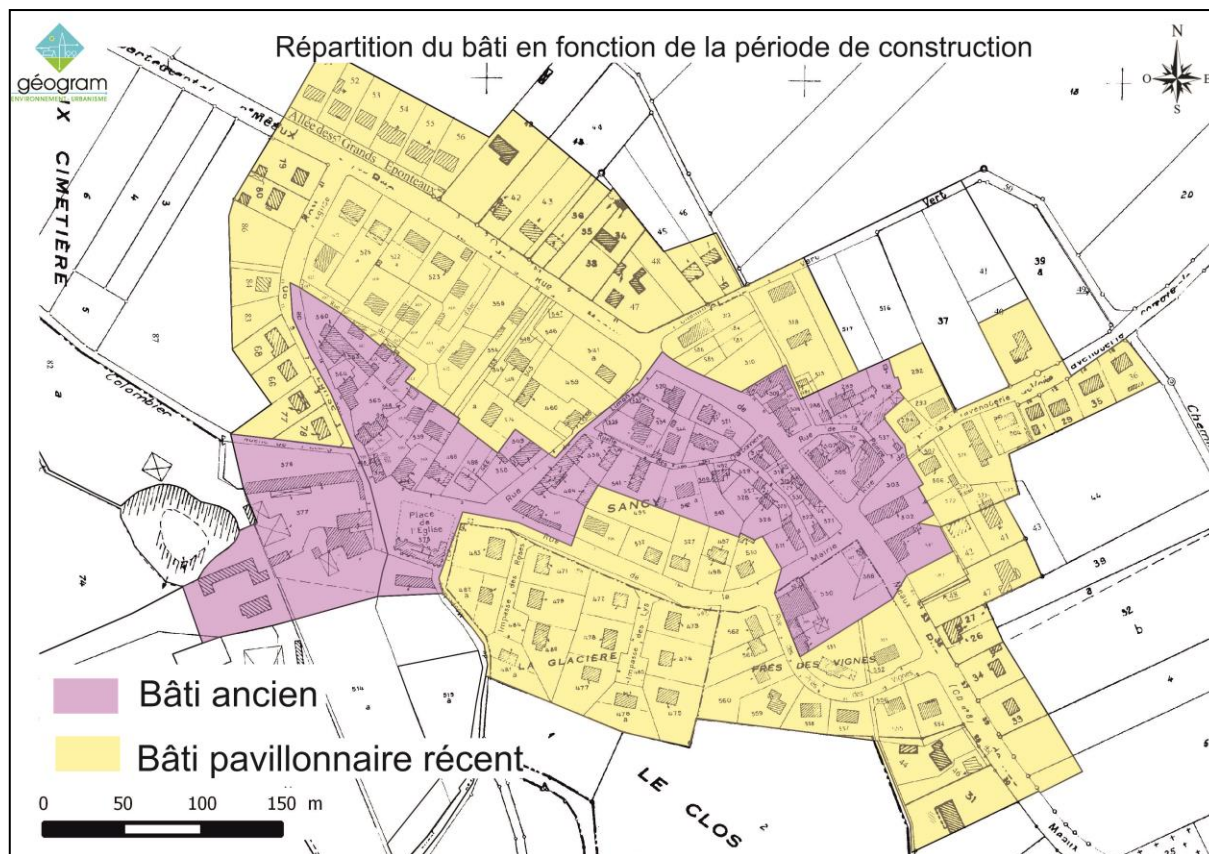
Le territoire communal compte plusieurs chemins inscrits au Plan Départemental d'Itinéraires de Promenades et de Randonnées. Ces sentiers sont protégés juridiquement et ne peuvent être supprimés ou aliénés sans création d'un itinéraire de substitution.

**Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée sur le territoire de Sancy-lès-Meaux**



### **3.3 - Caractéristiques principales des constructions**

Le parc de logements est assez récent ; seul 21,3% du parc a été construit avant 1946, 50,8% du parc entre 1946 et 1990 et 27,9% du parc de 1991 à 2009. On distingue le bâti ancien dans la composition urbaine par l'architecture et les matériaux employés. Spatialement, ce tissu ancien se dessine autour de l'église et de la Mairie.



#### **Le bâti ancien**

Certaines constructions sont implantées en alignement de la voie publique avec pignon ou façade sur rue. Le bâti est situé en front de rue. D'autres sont implantées avec en retrait de la voirie.

Les constructions d'habitations présentent, pour la plupart, un rez-de-chaussée surmonté d'un étage et de combles aménagés.

La toiture est à deux pans avec une inclinaison minimum de 45°, parfois agrémenté de fenêtres de toits (sous la forme de lucarne). Les matériaux de couverture sont principalement des tuiles, plates pour les constructions anciennes et mécaniques pour les plus récentes, de couleur marron. Les constructions anciennes présentent pour la plupart des murs en pierres locales (calcaires, meulière) recouverts d'un enduit de plâtre ou de chaux.

### Le bâti récent

L'architecture de ces constructions est sans caractéristique particulière. Le bâti récent présente très souvent une forme rectangulaire simple avec une implantation en retrait des voies variant de 5 à 10 mètres mais également en retrait des limites séparatives de propriété. Généralement, la continuité sur rue est assurée par une clôture végétalisée ou non ou par un muret.

La hauteur des constructions est généralement limitée à un rez-de-chaussée et combles aménagés.

Les toitures des constructions récentes sont généralement à deux pans d'une inclinaison minimum de 45° sans débordement latéral. L'habitat dispose de pignons droits, avec des couvertures en tuiles mécanique généralement marron ou de teinte ardoise.

Les constructions ont des façades enduites de couleur claire à dominante beige.

## 3<sup>ème</sup> PARTIE

# Traduction et justification des orientations définies dans le PADD



# 1] Synthèse des éléments du diagnostic et explication des enjeux définis dans le PADD

Au regard des différentes composantes communales développées dans les deux premières parties de ce document (données socio-économiques, environnement naturel, environnement physique...), les principaux éléments du diagnostic pour la commune de Sancy-les-Meaux sont les suivants :

## 1.1 – Diagnostic environnemental

<b>Détermination des enjeux</b>	<b>Prise en compte dans le PLU</b>
<b><u>Les zones à risques</u></b>	
<p>→ <b><u>Les risques naturels</u></b></p> <p>Le territoire communal de Sancy-les-Meaux est peu affecté par les risques naturels. Le risque inondation concerne majoritairement les abords du ru de Vaudessard, au sud-ouest du bourg, en dehors de toute zone bâtie.</p> <p>Les risques de mouvements de terrain sont également localisés sur les « versants » du ru.</p> <p>→ <b><u>Installations Classées</u></b></p> <p>Une installation classée est implantée en limite du territoire, sur la commune de La-Haute-Maison (activité d'élevage). Les périmètres de réciprocité n'affectent aucune zone bâtie.</p>	<p>✓ Eviter tout rapprochement de l'urbanisation vers les secteurs à risques.</p>
<b><u>Le bruit</u></b>	
<p>La commune n'est pas concernée par de zone de bruit, toutefois, le passage de la RD 228 dans le centre bourg, est source de nuisance pour les constructions implantées le long de la voie.</p>	<p>✓ Inscrire le projet de déviation de la RD pour contourner le bourg et réduire fortement les nuisances.</p> <p>✓ Interdire les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement susceptibles de générer des nuisances (telles que le bruit) dans les zones d'habitat ou proches des zones urbaines.</p>

## L'air

Aucune activité n'est considérée comme polluante au niveau atmosphérique sur le territoire.

Le trafic important sur la RD 228 occasionne toutefois une pollution atmosphérique importante à l'échelle du bourg.

- ✓ Inscrire le projet de déviation de la RD pour contourner le bourg et réduire les nuisances et améliorer la qualité de l'air.
- ✓ Interdire les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement susceptibles de générer des nuisances (pollution atmosphérique) dans les zones d'habitat.

## L'eau, l'assainissement et les déchets

### → La ressource en eau

La commune est adhérente au SMAEP de Crécy-la-Chapelle, et alimentée par les captages Sammeron et dans une moindre mesure par celui de Voulangis. La ressource est de bonne qualité et suffisante en quantité.

### → Assainissement

L'assainissement sur la commune est majoritairement collectif et de compétence communale. Les constructions du bourg sont raccordées à la station d'épuration de type filtres plantés de roseaux, d'une capacité de 500 EH.

Les quelques constructions isolées sont en assainissement non collectif.

- ✓ Définition des objectifs d'accueil de nouveaux habitants en cohérence avec les capacités des réseaux (AEP et Assainissement).
- ✓ Renforcement de l'urbanisation uniquement sur le bourg qui dispose des réseaux d'assainissement.

## 1.2 – Diagnostic paysager et patrimonial

Le PLU doit tenir compte des caractéristiques paysagères et environnementales du territoire et les mettre en valeur, grâce aux différents outils qu'il offre.

### **Détermination des enjeux**

- Protéger les zones humides identifiées sur le territoire par le SAGE des deux Morin.
- Préserver les secteurs de mosaïque agricole.
- Préserver les abords du ru de Vaudessard.
- Protéger les rares espaces boisés du territoire.
- Réduire l'étalement urbain et limiter la consommation des terres agricoles.
- Favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage (hauteur, matériaux de constructions, mode d'implantation, etc...).

### **Prise en compte dans le PLU**

- ✓ Mise en place d'un zonage et d'un règlement spécifiques aux zones humides à enjeux identifiées par le SAGE des deux Morin.
- ✓ Classement en zone naturelle ou en espace boisé classé des boisements présents sur le territoire.
- ✓ Limiter les prélèvements sur les terres agricoles.
- ✓ Protéger les abords du ru par un classement en zone humide.
- ✓ Identifier les haies à préserver en particulier au sein des espaces agricoles.
- ✓ Dimensionner les zones d'urbanisation, en cohérence avec les capacités d'accueil de la commune dans le respect de la morphologie urbaine.
- ✓ Réglementer les articles permettant de satisfaire à ces objectifs (article 11 sur les aspects extérieurs).

## 1.3 – Diagnostic démographique

### **L'habitat**

#### L'analyse démographique met en évidence :

- Une progression constante de la population depuis 1968, majoritairement due au solde migratoire sur l'ensemble de la période. Depuis 1999, l'évolution s'équilibre entre le solde naturel et solde migratoire.

Année	Nombre d'habitants	Croissance totale	Croissance annuelle
1999	306	23,86 %	1,66 %
2013	379		

- Une taille des ménages élevée avec 2,96 personnes par foyer en 2012.
- Une population équilibrée, qui tend vers un léger vieillissement avec une augmentation de la part des plus de 75 ans depuis 1990.
- Une augmentation régulière du nombre de résidences principales pour répondre à l'augmentation de la population.

Année	Nombre de résidences principales	Croissance totale	Croissance annuelle
1999	102	25,49 %	1,04%
2012	128		

- Une situation géographique favorable, avec la proximité de Meaux et de Coulommiers et plus généralement, de la région parisienne. Et une bonne desserte routière.

### Détermination des enjeux

- Poursuivre l'accueil de nouveaux habitants en maintenant le rythme de la croissance démographique des treize dernières années pour assurer au bon niveau d'équipements et de services à la population ;
- Favoriser la densification de la zone urbaine du bourg.
- Ouvrir à l'urbanisation un nouveau secteur du bourg pour répondre aux objectifs démographiques.
- Soumettre à orientations d'aménagement la zone d'extension urbaine pour garantir des aménagements de qualité intégrés dans la zone bâtie existante ;

## 1.4 – Diagnostic socio-économique

### Détermination des enjeux

### Prise en compte dans le PLU

#### Les activités économiques

##### → Les activités agricoles

Les terres agricoles occupent plus de 88% du territoire. Trois sièges d'exploitations sont encore en activité sur la commune

Les terres sont majoritairement vouées à la culture de céréales et d'oléo-protéagineux.

A noter la présence d'une stabulation de bovins située en bordure du territoire (le siège est implanté sur la commune de la haute-Maison).

##### → Les activités artisanales et commerciales

La commune accueille plusieurs établissements dont elle souhaite faciliter le développement et en particulier au niveau de l'hôtel-restaurant qui représente le premier employeur.

- ✓ Protéger les espaces agricoles par un zonage et une réglementation spécifique.
- ✓ Limiter au strict minimum les prélèvements de terres agricoles au profit de l'urbanisation.
- ✓ Préserver la vocation agricole des écarts.
- ✓ Permettre la réhabilitation d'anciens bâtiments agricoles implantés dans le bourg pour l'accueil de nouveaux logements.
- ✓ Permettre le développement et l'implantation d'activités dans la zone urbaine du bourg et proposer un règlement dans ce sens, tant qu'aucune gêne n'est apportée au voisinage résidentiel.

#### Les déplacements

→ Le territoire est desservi par la RD 228 qui occasionne un trafic important dans le bourg.

→ Le passage de la RD engendre des problèmes de sécurité liés aux vitesses excessive des véhicules en zone agglomérée.

→ La commune est desservie par plusieurs lignes de bus du Transdev et du Tramy.

→ Plusieurs sentiers de randonnées traversent la commune.

- ✓ Réglementation des accès et des voiries pour garantir une desserte et une organisation du bâti qui minimise les risques liés aux circulations routières.
- ✓ Rendre possible le contournement du centre-bourg par la RD 228.
- ✓ Prise en compte des chemins inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées et mise en valeur du réseau de chemins.

## 2] Analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

### 2.1 – Evolution de la consommation foncière sur sol sur le territoire communal

L'analyse de la consommation foncière est effectuée sur une analyse de prises de vues aériennes de 2003 et 2015 (cette analyse a été validée par les élus de la commune).



D'après les prises de vues aériennes, **15 740 m<sup>2</sup>** de terrains ont été artificialisés entre 2003 et 2015. Sur ces 1,57 hectares, 6140 m<sup>2</sup> ont été urbanisés en densification, au niveau de la rue du jeu d'arc.

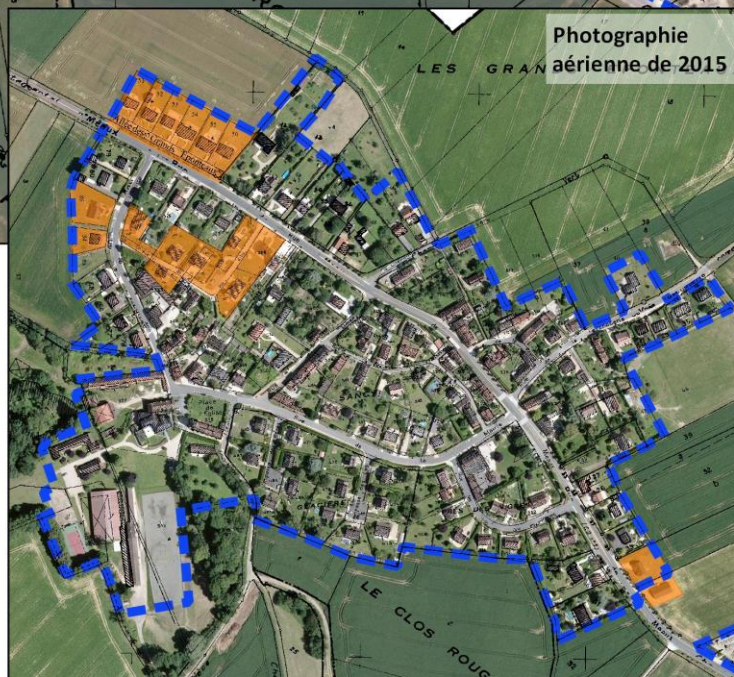
Les autres constructions correspondent à :

- L'urbanisation de l'entrée nord de la commune, le long de l'allée des Grands Epontaux ;
- la poursuite de l'urbanisation à l'ouest de la rue de l'Eglise ;
- la construction de deux pavillons au sud du bourg, à l'est de la RD 228

## Analyse de la consommation foncière entre 2003 et 2015 sur la commune de Sancy-les-Meaux



-  Délimitation de l'espace urbanisé de référence
-  Espaces construits entre 2003 et 2015



## 2.2 – Identification des capacités de densification

La zone urbaine de Sancy-les-Meaux abrite peu de terrains libres desservis par les réseaux (eau, assainissement, voirie) ; seuls 2 terrains sont identifiés, d'une capacité cumulée de 1965 m<sup>2</sup>, soit environ 3 logements.

En complément, le projet de PLU intègre un projet de réhabilitation d'un ancien corps de ferme par la réalisation de 25 à 30 logements. Ce qui porte la capacité d'accueil de la zone urbaine de Sancy à 33 nouveaux logements.

Ces données ont été prises en compte dans la définition du projet de développement de la commune.



## 2.3 – Objectif de modération de consommation des espaces agricoles et naturels fixés dans le cadre du PLU

L'objectif premier de ce PLU est de maîtriser le développement de l'urbanisation au sein du bourg de Sancy en adaptant le zonage aux objectifs de développement communal.

Cet objectif se traduit par la prise en compte des capacités d'accueil au sein du bourg et par l'identification d'un nouveau secteur destiné à accueillir les logements nécessaires pour le maintien de la croissance démographique.

D'ici à 2030, le PLU affiche une consommation de 1,08 ha de terres agricoles, contre 1,57 ha entre 2003 et 2015.

L'objectif de modération de consommation d'espace peut sembler faible par rapport aux douze dernières années, toutefois, au regard des rares disponibilités foncières existantes dans le bourg, la commune n'a d'autres choix que de s'étendre et donc de consommer des espaces agricoles.

Toutefois, pour augmenter la densité sur l'ensemble de la zone urbaine du bourg, une densité de 15 logements à l'hectare est affichée en zone à urbaniser.

## 3] Traduction et justifications des orientations du PADD dans les documents graphiques

### 3.1 – Fondements du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Sur les bases d'un diagnostic, le PLU doit comprendre un Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ce document traduit un projet global pour la commune établi en prenant en compte les besoins en matière de logements, d'équipements, d'activités économiques, agricoles et forestières dans un souci d'équilibre et de préservation des espaces naturels présentant un intérêt et d'aménagement durable. Cette réflexion sur l'aménagement durable conduit à s'inscrire dans une démarche fondée sur la nécessité de :

- satisfaire les besoins actuels sans obérer l'avenir,
- répondre aux besoins des populations sans discrimination,
- promouvoir une utilisation économe et équilibrer des espaces,
- préserver l'environnement en veillant à conserver notre patrimoine, à améliorer notre cadre de vie et à préserver les conditions essentielles à la santé des êtres vivants.

Ce PADD est le fondement des choix et prescriptions en matière d'aménagement de la totalité du territoire communal, mais en tenant compte des données et besoins de l'ensemble du bassin de vie. Les autres pièces du dossier doivent être cohérentes avec ses orientations. Bien qu'étant la clé de voûte du PLU, il n'est pas opposable aux autorisations et déclarations.

Les orientations générales dégagées par le document s'appuient d'une part, sur les éléments du diagnostic mais aussi et surtout sur une volonté communale de prendre en compte des besoins à satisfaire.

Le projet de territoire de Sancy, transcrit au PADD, identifie les orientations suivantes :

- Permettre le développement de l'habitat pour conserver le dynamisme démographique actuel et maintenir voire développer les équipements présents sur le territoire communal ;
- Pérenniser les activités économiques implantées sur la commune ;
- Préserver et promouvoir la qualité du cadre de vie et le caractère rural du

territoire communal ;

- Réduire les risques en particulier ceux liés au trafic routier ;
- Préserver les espaces naturels et agricoles en limitant les extensions de la zone urbaine;
- Prendre en compte les zones humides identifiées sur le territoire.

### **3.2 – Orientations concernant l’habitat**

L’objectif communal est de maintenir le dynamisme démographique que connaît la commune depuis la fin des années 60.

Depuis 1999, la population affiche une croissance annuelle de 1,66% qui s’est traduite par l’accueil de 73 habitants et de 26 résidences principales (dont 20 nouvelles constructions).

Le parc de logements est en grande majorité composé de maisons individuelles occupées à près de 98% par des propriétaires. Le parc locatif est donc très faible sur la commune et ne comprend aucun logement social.

La commune de Sancy-les-Meaux présente l’avantage d’accueillir la majorité des équipements scolaires du RPI et les structures d’accompagnement que sont la cantine et le service d’accueil périscolaire et le centre de loisirs. Ces équipements assurent une attractivité résidentielle à la commune.

➡ Le projet communal vise donc à conforter cette attractivité en permettant l’accueil de nouveaux habitants, voire d’activités et ce en restant compatible avec les documents supra-communaux que sont le SDRIF et le projet de SCoT qui privilégient le développement de l’urbanisation au sein des territoires disposant des capacités et des ressources urbaines adéquates notamment en termes de services et d’équipements permettant de réduire les besoins en déplacements.

Les objectifs d'accueil de population nouvelle sont donc dans la continuité de l'évolution des années précédentes avec une volonté de maintenir une croissance annuelle moyenne de 1,6%.

Pour satisfaire cet objectif et sur la base d’un taux d’occupation des logements de 2,82 personnes par foyer à l’horizon 2030, le besoin en logements nouveaux est estimé à environ

50 constructions nouvelles (entre 50 et 52) pour atteindre un seuil de population à 500 habitants.

Population	Années de référence	Croissance annuelle envisagée	Projection en	Population estimée	Soit une variation de
<b>379</b>	<b>2012</b>	<b>1,6%</b>	<b>2030</b>	<b>504</b>	<b>+ 125 personnes</b>
<b>Taille moyenne des ménages en 2030</b>			<b>2,82</b>	<b>179 ménages</b>	<b>+ 51 ménages</b>

Ce scénario permet de répondre aux besoins de logements liés au « desserrement » (la taille moyenne des ménages diminuant, un simple maintien du niveau de population demande une augmentation du nombre de logements) et lié à l'objectif de croissance démographique.

Pour satisfaire cet objectif, plusieurs orientations ont donc été définies :

**1. Maintenir les possibilités d'urbanisation et de densification des terrains desservis par les réseaux et inscrits dans la zone urbaine du bourg pour :**

- Poursuivre l'urbanisation de la zone bâtie et permettre de nouvelles constructions sur les quelques terrains encore non bâtis du bourg.
- Permettre le changement de vocation de bâtiments au profit de la création de nouveaux logements (dans le respect des règles d'urbanisme).
- Limiter la consommation foncière nécessaire à l'accueil de nouveaux logements.
- Rapprocher la population des services, équipements publics et services de proximité, existants et à venir, afin de réduire le recours systématique aux déplacements motorisés individuels.

Cette densification permet d'augmenter le nombre de résidences et la population sans étendre l'enveloppe urbaine existante et donc de réduire les besoins fonciers en extension pour répondre aux objectifs de développement.

Cette orientation se traduit au document graphique du PLU par le classement en zone urbaine du bourg de Sancy.

Les zones urbaines (dites zones U) sont des zones urbanisées ou en cours d'urbanisation

dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

► Le PLU distingue deux types de zones urbaines : les zones UA et UB.

- La zone UA est une zone urbaine à dominante d'habitat regroupant les constructions du centre-bourg de Sancy, caractérisées par une architecture, une implantation et une densité spécifiques aux centres anciens.
- La zone UB regroupe l'habitat plus récent de Sancy, caractérisé par une densité plus faible qu'en UA et par un habitat de type pavillonnaire.

#### → La zone UA

La zone UA s'étend sur une partie de la rue de Meaux, rue de la mairie, ruelle des Charbonniers, rue du Limon et rue de l'Eglise.

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat avec des logements de un à deux niveaux, souvent édifiés en mitoyenneté et/ou implantés à l'alignement. Cette zone constitue le secteur le plus dense de la commune et regroupe également les équipements publics (mairie, écoles, église).

Ce secteur classé en zone UA présente un bâti ancien caractéristique nécessitant des règles spécifiques par rapport aux constructions plus récentes classées en zone UB.

Le règlement vise à maintenir les caractéristiques morphologiques du bâti (densité, modes d'implantation des bâtiments) et à permettre la diversification des occupations du sol, de manière à maintenir leur attractivité vis à vis des habitants (habitat, équipements, commerces de proximité...).

Un secteur de la zone UA a été créé autour du château et de l'ensemble des constructions annexes qui lui sont rattachées afin de prendre en compte le caractère ancien des constructions et leurs vocations d'activités.

#### → La zone UB

Elle regroupe le reste de la zone bâtie du bourg de Sancy. Caractérisée par un habitat pavillonnaire individuel réalisé au coup par coup, au gré des opportunités foncières. Quelques constructions anciennes éparses sont toutefois incluses dans cette zone.

La morphologie du domaine bâti n'est pas susceptible d'évoluer fondamentalement et le règlement de la zone tend essentiellement à préserver les modes d'implantations pour conserver une cohérence dans l'aménagement urbain et éviter des incompatibilités entre les utilisations du sol.

Les limites de la zone UB sont définies sur l'enveloppe des parties déjà urbanisées de la commune, au droit des dernières constructions, afin de limiter le développement linéaire de l'urbanisation, contraire aux objectifs définis dans le Grenelle de l'Environnement. En profondeur, les limites ont été définies sur le parcellaire ou selon l'implantation des constructions existantes. La zone UB, comme la zone UA est suffisamment desservie par les réseaux.

**D'ordonnancement distinct, la distinction entre la zone UA et la zone UB repose sur :**

- Les caractéristiques architecturales du bâti :
- L'habitat ancien construit en matériaux traditionnels pour la zone UA ;
- L'habitat pavillonnaire pour la zone UB
- L'implantation des éléments bâtis qui les composent :
- L'habitat dense implanté en front de rue et en limite séparative pour la zone UA ;
- L'habitat plus disparate implanté en majorité en retrait de la voie et des limites séparatives pour la zone UB.
- L'emprise au sol : la densité est plus forte en zone UA qu'en zone UB.

Les élus souhaitent conserver ces caractéristiques en imposant des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, d'implantation par rapport aux limites séparatives et d'emprises au sol distinctes pour ces deux zones

**Au sein de l'ensemble des zones UA et UB, la réglementation autorise :**

- le renforcement de l'habitat ;
- le développement des services et des activités compatibles en milieu urbain et ce, dans un souci de mixité.

**En revanche, y sont interdits dans un souci de protection des habitations et du cadre de vie des habitants :**

- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- Les locaux d'entreposage.
- Les constructions à vocation d'industries.
- Ainsi que les constructions à usage agricole en zone UB.

La réglementation applicable dans chacune de ces zones urbaines (UA et UB) autorise la construction d'habitations et l'implantation de services et d'activités compatibles avec le milieu environnant, et ce afin d'être en adéquation avec le principe de mixité urbaine et fonctionnelle. En revanche, les activités économiques qui engendrent des nuisances importantes, et de ce fait incompatibles avec le caractère résidentiel de ces zones, sont interdites.

## **2. Ouvrir à l'urbanisation des terrains implantés en continuité de la zone bâtie du village**

La densification de l'enveloppe urbaine s'avérant insuffisante pour atteindre les objectifs fixés en matière de croissance de population, une extension raisonnée de l'urbanisation est affichée au plan de zonage pour atteindre les objectifs du PADD : la zone 1AU, le long de la rue de la Tavenoterie.

Le classement en zone 1AU est justifié par la présence des réseaux dans la rue de la Tavenoterie, d'une capacité suffisante pour envisager l'accueil de constructions nouvelles à court terme.

Ce secteur de développement a été déterminé dans les zones de moindres contraintes, en évitant les secteurs où les enjeux environnementaux sont trop forts à savoir :

- la protection des secteurs à enjeux zones humides, identifiés sur le territoire communal par le SAGE des deux Morin ;
- la protection des espaces naturels et des continuités écologiques repérés sur le territoire.

Cette zone a été dimensionnée après prise en compte des potentialités d'accueil dans la zone bâtie du bourg :

- La zone 1AU d'une surface de 1,08 ha représente un potentiel théorique d'environ 15 constructions.

## **3. Autres dispositions du PLU visant à atteindre les objectifs du PADD en matière d'habitat :**

Afin de prendre en compte l'évolution des besoins de la population, le PLU inscrit un objectif en matière de diversification de la typologie des logements en privilégiant l'accession à la propriété sur la zone 1AU et la création de logements locatifs au niveau du

projet de réhabilitation de l'ancien corps de ferme.

### **3.3 – Orientations concernant le développement des activités économiques**

#### **a) Participer au maintien des commerces et services de proximité en centre-village.**

Aucune zone n'étant réservée à l'accueil d'activité, le PLU permet, à travers son règlement, le maintien et le développement d'activités du secteur tertiaire ou secondaire au sein des zones UA et UB, sous réserves de la compatibilité de ces activités avec la vocation résidentielle de ces zones. Cette mesure participe au maintien d'une mixité fonctionnelle des zones urbaines.

Un secteur a été identifié au sein de la zone UA (UAa) autour du complexe hôtelier du Château de Sancy pour permettre des opérations de réhabilitation ou de reconstruction de bâtiments à destination agricole, d'hôtellerie ou de logement.

#### **b) Pérenniser l'activité agricole**

L'activité agricole est présente sur le territoire communal et générateur d'emplois. Cette activité est pérennisée au PLU par :

- la prise en compte des sièges d'exploitation existants ;
- un règlement adapté permettant leur développement.

Afin de préserver la ressource agricole, la grande majorité des terres agricoles bénéficient d'un classement en zone agricole (A).

Toutefois, les bâtiments agricoles sont également autorisés en zone UA pour prendre en compte l'activité existante.

La zone A comprend les secteurs des territoires communaux, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seules sont autorisées dans cette zone, les constructions et installations liées aux activités agricoles.

#### **Au sein de cette zone, sont notamment autorisées :**

- La création, les aménagements et extensions de constructions liées et nécessaires à une exploitation agricole ;
- Les installations classées ou non directement liées et nécessaires à l'activité agricole ;

- Les constructions à usage d'habitation indispensables à l'activité des exploitations agricoles, à condition qu'elles soient intégrées aux bâtiments d'exploitation ;
- La construction d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général jugés compatibles avec le site ;

En zone agricole le règlement prévoit donc les dispositions nécessaires à la pérennisation de l'activité agricole en permettant la réalisation des constructions liées et nécessaires à cette dernière tout en envisageant la diversification dans le prolongement de l'acte de production. Pour les constructions n'ayant plus de caractère agricole, le règlement autorise, conformément au code de l'urbanisme, des aménagements et des extensions limitées des constructions d'habitations isolées en milieu agricole.

Une partie des terres cultivées sont classées en zone Azh, pour prendre en compte les secteurs à enjeux zones humides identifiés par le SAGE des Deux Morin. Ce classement se justifie également par la préservation des vues sur la Vallée du Grand Morin. Un règlement spécifique et assez strict s'y applique pour préserver le fonctionnement des zones humides.

### **3.4 – Orientations concernant les transports, les déplacements et les équipements**

#### **a) Sécuriser les circulations**

Pour réduire les risques en matière de sécurité routière optimiser le confort d'usage, le règlement de l'ensemble des zones du PLU prévoit :

- L'obligation de desserte par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile qui réponde aux exigences en matière de sécurité.
- Que les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- Que les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...
- Des règles de stationnement adaptées aux différents types de constructions autorisées.
- des retraits des constructions en zone UB et 1AU pour faciliter le stationnement des véhicules devant la construction.

#### b) Intégrer la zone IAU au réseau viaire

La desserte de la zone AU est encadrée par l'Orientation d'aménagement et de programmation afin de l'intégrer au réseau viaire et de gérer les déplacements au sein de cette zone.

La réalisation de places de stationnement de jour permettra de limiter l'encombrement de la voirie par les véhicules, de faciliter la circulation des piétons et de répondre aux besoins des habitants.

#### c) Favoriser les modes de déplacements doux

Les élus souhaitent créer une continuité piétonne entre le centre-bourg et les itinéraires de promenades existants sur la commune.

Les chemins inscrits au Plan Départemental d'Itinéraires de Promenades et de Randonnées sont identifiés et sont préservés.

#### d) Inscrire le projet de contournement du bourg par la RD 228

Le PADD affiche le principe de contournement de la RD 228, dans l'espoir de voir ce projet se réaliser afin de réduire les nuisances engendrées par le passage de la RD en centre-bourg. La baisse du trafic permettrait de sécuriser la traversée du bourg et de réduire fortement les nuisances sonores, olfactives et surtout atmosphériques que subissent quotidiennement une grande partie des habitants de Sancy.

Le règlement de la zone agricole autorise donc la réalisation d'ouvrages publics pour permettre la création d'une voie nouvelle à l'extérieur du bourg.

### **3.5 – Orientations concernant les équipements publics et les loisirs.**

La commune souhaite améliorer le terrain de football pour le rendre attractif et renforcer les équipements sportifs sur la commune.

La création d'un parcours de santé est à l'étude mais ne nécessite pas de dispositions particulières dans ce document d'urbanisme.

### 3.6 Orientations concernant le développement des communications numériques

La commune dispose d'une assez bonne desserte par le réseau numérique. Le règlement du PLU impose pour l'ensemble des zones que les fourreaux nécessaires au raccordement soient prévus dans les travaux d'aménagement de voirie et d'enfouissement des réseaux.

### 3.7. Les orientations concernant la protection des espaces naturels et la préservation des continuités écologiques

Le PLU s'attache à préserver les rares espaces naturels qui parsèment le territoire.

#### a) Le classement en zone Naturelle

Les espaces naturels présents à l'ouest du bourg sont classés en zone naturelle.

La zone N correspond en effet aux secteurs des territoires communaux, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Toute construction nouvelle y est interdite.

#### b) Le classement en Espaces Boisés Classés des boisements

Les espaces boisés sur la commune sont implantés de manière éparse au sein des espaces agricoles.

Ils ne bénéficient pas forcément d'un classement en zone naturelle (pour éviter les micro-zonages) mais sont pour la plupart identifiés en Espaces Boisés Classés.

Ces espaces boisés sont des éléments du patrimoine naturel qui participent fortement au fonctionnement écologique du territoire. Ils constituent des zones de refuges pour la faune et la flore, contribuent à l'épuration de l'air et des sols et de l'eau, à la lutte contre l'érosion, à la diversité biologique et à la richesse des paysages.

*La protection en Espaces Boisés Classés est une protection forte qui oblige à réviser le PLU si la commune souhaite la suppression de ce classement.*

#### ✓ La protection des haies

Afin de renforcer la prise en compte de la trame verte et bleue sur le territoire, le PLU identifie un réseau de haies à préserver. Afin de garantir leur préservation elles sont

identifiées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme qui permet « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4.»

✓ **La prise en compte des zones humides**

Les secteurs à enjeux zones humides, identifiés par le SAGE des Deux Morin ont été protégées de l'urbanisation par un classement dans un secteur spécifique Nzh ou Azh en fonction de l'occupation des sols ;

Dans les secteurs Nzh et Azh sont interdits :

- Tous travaux, aménagements, occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- Les comblements, affouillements et exhaussements (à l'exception de ceux autorisés à l'article 2),
- Le drainage, le remblaiement ou le comblement,
- Les dépôts de toute nature,
- La création de plans d'eau artificiels,
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.
- L'imperméabilisation des sols.

Ces mesures permettent d'avoir un effet positif en protégeant le caractère humide des terrains en question.

✓ **La préservation de la ressource en eau**

Les abords du de Vaudessard sont protégés par le maintien de sa ripisylve et par son classement dans sa grande majorité en zone Azh.

Pour répondre aux recommandations du SAGE, les constructions sont interdites sur une largeur de 6 mètres de part et d'autres des berges du cours d'eau.

Le PLU affiche également des mesures de gestion des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les impacts de l'urbanisation nouvelle sur la circulation de l'eau dans le sol. L'ensemble des nouvelles constructions seront raccordées au réseau d'assainissement collectif.

## 3.8 – Superficie et capacité d'accueil des zones du PLU

### 3.8.1 Tableau récapitulatif des surfaces de chacune des zones

Les 546,26 hectares du territoire communal se répartissent comme suit :

<b>Dénomination</b>	<b>Surfaces</b>
<b>Zones urbaines</b>	
Zone UA	3,75 hectares
<i>Secteur UAa</i>	<i>1,07 ha</i>
Zone UB	11,05 hectares
<b>Zones à urbaniser</b>	
Zone 1AU	1,08 hectare
<b>Zone agricole</b>	
Zone A	492,64 hectares
<i>secteur Azh</i>	<i>32,16 ha</i>
<b>Zone naturelle</b>	
Zone N	4,08 hectares
<i>secteur Nzh</i>	<i>0,43 ha</i>
<b>Surface totale</b>	<b>546,26 hectares</b>
Dont Espaces Boisés Classés	12,85 ha

### 3.8.2 Capacité d'accueil théorique

Les capacités évaluées dans ce chapitre sont des estimations. La réalisation effective des opérations pourra donner des résultats sensiblement différents, plusieurs paramètres n'étant pas maîtrisés dans le cadre du PLU et en particulier :

- Le **taux de non réalisation** (pour des raisons de spéculation, de statut foncier ou de convenances personnelles, les détenteurs des droits à construire sur les terrains ne les utiliseront pas forcément au cours des 15 prochaines années) ;
- La **densité effective de construction** (Les logements construits n'auront pas nécessairement la capacité maximale possible suivant les règles édictées dans ce document ; de même, la superficie des parcelles éventuellement créées peut varier selon les desiderata de l'aménageur) ;
- La **forme et la taille des parcelles** éventuellement découpées par le propriétaire ;
- Les éventuelles **démolitions suivies de reconstructions** de logements n'ayant pas les mêmes capacités qu'à l'origine ;
- La **destination des bâtiments**, le règlement laissant la possibilité d'implanter des activités non nuisantes au sein des zones d'habitat dans un souci de mixité urbaine prôné par la loi SRU.

Suivant les facteurs présentés ci-dessus, on obtient donc pour la commune de Sancy-les-Meaux, les potentialités et la projection en termes d'habitant suivants :

- **Point mort**

Sur la base d'un phénomène de desserrement à 2,82 habitants par logement à l'horizon 2030, environ **6 logements** sont nécessaires d'ici pour stabiliser la population à son niveau actuel.

- **Analyse des dents creuses :**

Au sein des zones U, les dents creuses ont été estimées à **1965 m<sup>2</sup>** (seules les parcelles libres et desservies ont été prises en compte).

En prenant en compte la forme des parcelles et les contraintes réglementaires, nous estimons les capacités d'accueil dans les dents creuses à environ **3 logements** (constructions individuelles) soit environ 8 habitants.

- **Potentiel de réhabilitation :**

Un projet est actuellement en cours sur la réhabilitation d'un ancien corps de ferme en logements. Le projet porte sur la création de 25 à 30 logements en zone UAa.

Nombre de logements dans la zone bâtie	Taux d'occupation/ménage	Nombre d'habitants supplémentaires
<b>33</b>	<b>2,82 pers/foyer</b>	<b>93 habitants</b>

- **Potentiel au sein du parc existant :**

La commune comptabilise 4 logements vacants et 2 résidences secondaires. Ces dernières connaissent une forte baisse depuis 1999 en passant de 9 à 2 logements.

En prenant en compte la poursuite de ce phénomène et le possible changement de statut de ces logements, la commune peut estimer la reprise de **2 logements** en résidence principale (soit une diminution de 30% à 35% des logements vacants et des résidences secondaires).

- **Analyse des secteurs potentiels d'extension à vocation d'habitat**

	<b>1 AU</b>
<i>Nom de la zone</i>	<b>Rue de la Tavenoterie</b>
<i>Surface totale</i>	10 885 m <sup>2</sup>
<i>Déduction équipements communs (voirie, espaces verts, etc.)</i>	(20%) Reste 8708 m <sup>2</sup>
<i>Objectif de densité (nette)</i>	18 logements/ha
<i>Taille moyenne des parcelles</i>	550 m <sup>2</sup>
<i>Taille moyenne des ménages</i>	2,82 personnes / foyer
<i>Projection en nombre de logements</i>	<b>16</b>
<i>Projection en nombre d'habitants</i>	45

**Total général dents creuses et zones d'extension : environ 51 logements sur une quinzaine d'années (durée de vie estimée du document d'urbanisme)**

- ➔ 6 logements pour une stabilisation à 380 habitants
- ➔ 45 logements pour une population estimée à environ 506 habitants

<b>Année</b>	<b>Population</b>	<b>Croissance totale</b>	<b>Croissance annuelle</b>
2012	379	<b>33,5%</b>	<b>1,62%</b>
2030	500		

Ces capacités d'accueil correspondent au projet de développement affiché au PADD qui prévoit l'accueil d'environ 120 habitants à l'horizon 2030.

Le règlement des zones urbaines répond aux objectifs fixés par la loi SRU en matière de mixité urbaine en laissant la possibilité d'accueillir aussi bien du logement qu'il soit individuel ou collectif que des constructions à usage d'activités tertiaires, de bureaux et de services compatibles avec le caractère résidentiel des zones concernées.

## IV] Traduction des orientations dans les OAP

Pour la zone à urbaniser à vocation d'habitat (1AU) des principes d'aménagement et de desserte ont été définis afin d'assurer une intégration harmonieuse des constructions nouvelles dans l'environnement bâti et paysager et de préserver la biodiversité. Ces orientations concernent :

- Les caractéristiques des accès et de la desserte interne : Elles visent à établir une circulation en boucle depuis la rue de la Tavenoterie. En accompagnement de cette OAP, le règlement fixe pour la zone 1AU des caractéristiques minimums pour les voiries nouvelles à créer assurant ainsi un dimensionnement et une organisation (accès aux parcelles et communication avec les autres secteurs de la commune) aptes à minimiser les risques en matière de sécurité routière et à optimiser le confort d'usage.
- Les obligations en matière de stationnement : la création de places de stationnement visiteurs (pour les arrêts occasionnels et les visites...), à hauteur de 1,5 place par logement créé, a pour objectif d'éviter tout encombrement de la voirie par des véhicules. Ces places viennent compléter le stationnement obligatoire sur chaque parcelle qui s'élève à deux places minimum par logement (réduit à une place pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État).
- La création d'un espace vert, proposé dans l'OAP au centre de la voirie interne, afin de garantir un aménagement paysager de qualité et de réserver une part de l'aménagement urbain au végétal. Ces aménagement paysagers ne devront pas être traités comme des délaissés inutilisables pour la construction mais au contraire comme des éléments déterminants de la composition urbaine de l'ensemble de la zone d'aménagement. La création de cet espace participe également au maintien de la biodiversité en zone urbaine.
- La biodiversité est également favorisée par le maintien d'au moins 30% de la surface de chaque parcelle en espace non imperméabilisé.
- La définition d'une densité nette, afin de répondre aux objectifs d'accueil de nouveaux habitants inscrits au PADD. La zone a vocation à recevoir un habitat individuel de type T3, T4 ou plus. La commune souhaite privilégier ce type d'habitat dans la zone 1AU pour diversifier l'offre en logements sur le bourg. La réhabilitation du corps de ferme se traduisant par la création d'environ 30 logements locatifs de type appartements (T1, T2 ou +) il apparaît nécessaire de diversifier l'offre avec des logements plus grands destinés notamment à l'accession à la propriété.

Ces dispositions participent à l'atteinte des objectifs fixés dans le PADD sur l'intégration au sein du tissu urbain et paysager, sur les déplacements et la prise en compte des enjeux environnementaux.

## V] Traduction de ces orientations dans le document écrit (règlement du PLU) et motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol

Les prescriptions écrites sont regroupées dans le document « Règlement ». Ce document présente les prescriptions applicables dans chacune des zones. Conformément aux orientations d'aménagement définies dans le PADD, la réglementation du PLU de Sancy-les-Meaux s'attache à prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain existant ainsi que les adaptations indispensables à l'évolution du bâti existant et à permettre l'insertion harmonieuse des constructions nouvelles dans le paysage urbain et naturel.

### 5.1 – Dispositions applicables aux zones urbaines et à urbaniser à vocation principale d'habitat

<b>Zones UA, UB et 1AU</b>	
<b>Articles</b>	<b>Justifications des limitations administratives à l'utilisation du sol</b>
Articles 1 et 2 : Interdits ou autorisés sous condition	<p>La réglementation définie vise à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Respecter la vocation résidentielle de ces zones.</li> <li>- Favoriser la mixité activité /habitat tout en protégeant l'habitat de toutes nuisances.</li> <li>- Prendre en compte les besoins spécifiques de l'activité d'Hotellerie-Restauration et du projet de réhabilitation du corps de ferme.</li> <li>- Prendre en compte l'activité agricole présente dans la zone UA.</li> </ul>
Article 3 : Accès et voirie	<p>La réglementation définie vise à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser un accès convenable à chaque parcelle constructible et adapté au nombre de logements desservis;</li> <li>- Permettre l'utilisation de toutes voies par les services de secours et d'incendie.</li> </ul>
Article 4 : Réseaux	<p>La réglementation définie vise à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Imposer le raccordement de chaque construction le nécessitant au réseau d'eau avec un branchement par logement ;</li> <li>- Imposer le raccordement des constructions au réseau public d'assainissement.</li> <li>- Imposer la collecte des eaux pluviales à la parcelle.</li> </ul> <p>L'objectif de cet article est d'assurer des conditions de confort minimum à toute</p>

	<p>construction et de limiter la pollution du milieu naturel par la diffusion d'eaux polluées.</p>
<p>Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p>	<p>La réglementation définie vise à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prendre en compte la typologie des constructions implantées en zone urbaine. En UA, l'implantation à l'alignement est privilégiée. En UB, un retrait minimum de 5 m est imposé afin de faciliter le stationnement sur la parcelle et ainsi éviter une occupation anarchique du domaine public.</li> <li>- Afin de faire face aux cas particuliers, le non-respect des règles édictées par cet article est autorisé pour : <ul style="list-style-type: none"> <li>- les équipements nécessaires au service public ou d'intérêt collectif,</li> <li>- les aménagements et extensions prévus à l'article 2,</li> <li>- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie.</li> </ul> </li> </ul>
<p>Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>La règle générale autorise une implantation en ordre semi-continu ou discontinu (sur une limite ou en retrait). En UA, seules les parcelles ayant une façade sur rue inférieure à 8 mètres, peuvent accueillir des constructions accolées aux deux limites séparatives.</p> <p>Cette règle favorise la densification des zones urbaines en autorisant, dans toutes les zones, l'implantation sur au moins une limite.</p> <p>En cas de retrait, la distance est fixée à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres pour préserver l'ensoleillement des constructions.</p> <p>Afin de faire face aux cas particuliers, le non-respect des règles édictées par cet article est autorisé pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.</p>
<p>Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p>La distance entre deux constructions à usage d'habitation sur une même propriété ne doit pas être inférieure à 10 mètres afin de garantir des distances suffisantes en cas de divisions ultérieures.</p> <p>L'article instaure une distance minimum de 4 mètres entre deux constructions non contiguës (veiller aux accès des véhicules de secours, garantir l'ensoleillement....)</p> <p>Afin de faire face aux cas particuliers, le non-respect des règles édictées par cet article est autorisé pour les équipements nécessaires au service public ou d'intérêt collectif,</p>
<p>Article 9 : emprise des constructions</p>	<p>En zone UA, l'emprise au sol est limitée à 70% afin de prendre en compte la densité existante tout en préservant des espaces ouverts qui caractérisent le bourg de Sancy.</p> <p>En zone UB, l'emprise au sol est limitée à 50% pour conserver le caractère ouvert plus</p>

	<p>marqué de cette zone qui présente de nombreux espaces enherbés et arborés.</p> <p>En 1AU, l'emprise est réduite à 40% pour privilégier les espaces non imperméabilisés et favoriser les techniques d'infiltration à la parcelle et maintenir des espaces ouverts.</p>
Article 10 : Hauteur des constructions	<p>Afin de conserver la silhouette générale du bourg, la hauteur des constructions autorisées est limitée à R+1+combles avec un maximum de 10 mètres au faîtage.</p> <p>Les annexes isolées (hors activité) sont limitées à 4 mètres au faîtage.</p> <p>Afin de faire face aux cas particuliers, le non-respect des règles édictées par cet article est autorisé pour</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les équipements nécessaires au service public ou d'intérêt collectif,</li> <li>- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie.</li> <li>- les aménagements et la réhabilitation des constructions existantes prévus à l'article 2.</li> </ul>
Article 11 aspect extérieur des constructions	<p>Les prescriptions définies ont pour objectif de préserver le caractère et le patrimoine architectural du bourg, tout en permettant une adaptation aux évolutions des pratiques de l'architecture. L'objectif est d'optimiser l'intégration des futures constructions dans leur environnement d'accueil. Les règles visent à maintenir une certaine unité d'ensemble et à éviter l'implantation de constructions qui risqueraient de mal s'intégrer dans l'environnement immédiat. Pour cela, des règles spécifiques en matière de « toiture », « façade » et « clôtures » ont été édictées sur l'ensemble des zones urbaines du bourg.</p>
Article 12 : stationnement	<p>La réglementation définie vise notamment à encadrer strictement le stationnement lié au logement afin d'éviter une occupation anarchique des automobiles sur le domaine public notamment dans les zones à dominante pavillonnaire.</p> <p>Par souci d'équité des places de stationnement sont également imposées pour les constructions d'activités autorisées.</p> <p>Le stationnement des vélos est également réglementé dans le PLU.</p>
Article 13 Espaces libres et plantations	<p>Afin de préserver les caractéristiques paysagères et environnementales de la commune, une surface minimum doit être réservée aux espaces verts ou non imperméabilisés (20% minimum en UA et 30% minimum sur les autres zones). Cette règle renforcera l'aspect verdoyant ainsi que la biodiversité ordinaire du bourg.</p>
Article 14 : performance énergétique et environnemental	<p>La réglementation définie vise à prendre en compte les objectifs du Grenelle de l'Environnement en termes de développement durable et de maîtrise de la consommation énergétique.</p>
Article 15 : Infrastructures et réseaux de communication	<p>La réglementation définie vise à favoriser le développement des communications numériques</p>

## 5.2 – Dispositions applicables aux zones agricoles

<b>Zones A, et Azh</b>	
<b>Articles</b>	<b>Justifications des limitations administratives à l'utilisation du sol</b>
Articles 1 et 2 : Interdits ou autorisés sous condition	<p>La réglementation définie vise à affirmer la vocation agricole de la zone en autorisant uniquement sous conditions les constructions à usage agricole.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Afin de limiter le phénomène de mitage de l'urbanisation, les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition d'être intégrées aux bâtiments d'exploitation.</li> <li>- Le secteur Azh présente une réglementation très stricte qui permet la préservation des zones humides à enjeux identifiées dans les zones agricoles de Sancy.</li> </ul>
Article 3 : Accès et voiries	<p>La réglementation définie vise à garantir un accès sécurisé à chaque parcelle constructible ;</p> <p>Permettre l'utilisation de toutes voies par les services de secours et d'incendie.</p>
Article 4 : Réseaux	<p>La réglementation définie vise à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Imposer le raccordement de chaque construction le nécessitant au réseau d'eau ;</li> <li>- Imposer le raccordement à un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur;</li> <li>- Imposer la collecte des eaux pluviales à la parcelle.</li> </ul> <p>L'objectif de cet article est d'assurer des conditions de confort minimum à toute construction et de limiter la pollution du milieu naturel par la diffusion d'eaux polluées.</p>

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	<p>En zone A, toute construction devra respecter un recul minimum de 20 mètres.</p> <p>Le but de cette règle est double :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiter les impacts paysagers occasionnés par l'implantation d'un bâtiment agricole (aux mensurations parfois imposantes) à proximité directe d'une voie ou espace public ;</li> <li>- Dégager un espace de manœuvre autour des exploitations et laisser de la visibilité pour les véhicules entrant et sortant des exploitations</li> </ul> <p>Afin de faire face aux cas particuliers, le non-respect des règles édictées par cet article est autorisé pour locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.</p>
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<p>La distance est fixée à la moitié de la hauteur avec un minimum de 10 mètres afin de conserver l'aspect « aéré » des zones agricoles et naturelles et faciliter la circulation autour des édifices bâtis.</p> <p>Afin de faire face aux cas particuliers, le non-respect des règles édictées par cet article est autorisé pour locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.</p>
Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres	<p>Toujours dans un souci de sécurité et d'accessibilité, la distance entre deux constructions est d'au moins 10 mètres.</p>
Article 10 : Hauteur des constructions	<p>La hauteur maximale autorisée en zone agricole (12 mètres au faitage) permet de prendre en compte les besoins spécifiques que peut engendrer l'activité agricole.</p>
Article 11 aspect extérieur des constructions	<p>La réglementation définie vise à permettre l'insertion des bâtiments agricoles dans l'environnement bâti et paysager. Pour les constructions à usage d'habitation, le règlement reprend en majorité les règles des zones urbaines pour obtenir une unité sur le territoire.</p>
Article 12 : stationnement	<p>Règles minimales de stationnement adaptées à la vocation de la zone.</p>
Article 13 Espaces libres et plantations	<p>Le règlement rappelle les dispositions du L.113-1 et L151-23 du code de l'urbanisme sur la préservation des EBC et des haies identifiées sur le plan de zonage.</p>
Article 14 : performance énergétique et environnemental	<p>La réglementation définie vise à prendre en compte des objectifs du Grenelle de l'Environnement en termes de développement durable et de maîtrise de la consommation énergétique.</p>
Article 15 : Infrastructures et réseaux de communication électroniques	<p>Non réglementé</p>

### 5.3 – Dispositions applicables aux zones naturelles

<b>Zones N et Nzh</b>	
<b>Articles</b>	<b>Justifications des limitations administratives à l'utilisation du sol</b>
Articles 1 et 2 : Interdits ou autorisés sous condition	Réglementation stricte afin de maintenir le caractère naturel de la zone en limitant les occupations du sol. Toutefois afin de prendre en compte l'activité équestre, présente en limite de la zone urbaine, le règlement autorise la réhabilitation des constructions existantes à vocation d'activité équestre.
Article 3 : Accès et voirie	La réglementation définie vise à : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser un accès convenable à chaque parcelle constructible ;</li> <li>- Renforcer la sécurité routière</li> <li>- Permettre l'utilisation de toutes voies par les services de secours et d'incendie.</li> </ul>
Article 4 : Réseaux	La réglementation définie vise à : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Imposer le raccordement de chaque construction le nécessitant au réseau d'eau ;</li> <li>- Imposer le raccordement des constructions au réseau public d'assainissement ou à défaut se doter d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme ;</li> <li>- Imposer la collecte des eaux pluviales à la parcelle.</li> </ul> <p>L'objectif de cet article est d'assurer des conditions de confort minimum à toute construction et de limiter la pollution du milieu naturel par la diffusion d'eaux polluées.</p>
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	L'implantation est libre. La zone N ne permettant pas de nouvelles constructions.
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	En cas d'implantation en retrait, la distance est fixée à la moitié de la hauteur avec un minimum de 4 mètres (3 mètres si mur aveugle)
Article 10 : Emprise et hauteur des constructions	Règle de hauteur identique à la zone agricole qu'elle longe sur une grande partie.
Article 11 aspect extérieur des constructions	La réglementation définie vise à permettre l'insertion des clôtures dans l'environnement bâti et paysager.
Article 12 : stationnement	Règles minimales de stationnement adaptées à la vocation de la zone.

Article 13 Espaces libres et plantations	Le règlement rappelle les dispositions du L.113-1 et L151-23 du code de l'urbanisme sur la préservation des EBC et des haies identifiées sur le plan de zonage.
Article 14 : performance énergétique et environnemental	La réglementation définie vise à prendre en compte des objectifs du Grenelle de l'Environnement en termes de développement durable et de maîtrise de la consommation énergétique.
Article 15 : Infrastructures et réseaux de communication électroniques	Non réglementé

## VI] Compatibilité avec les autres plans et programmes à prendre en compte

### 6.1. Compatibilité avec le SDRIF

La commune de Sancy-les-Meaux se situe en Seine-et-Marne et se trouve incluse dans le périmètre du Schéma Directeur de la Région d'Ile de France, approuvé par décret le 27 décembre 2013. Le document n°3 du SDIF : Orientations règlementaires présente les dispositions normatives s'imposant aux documents d'urbanisme.

Sancy-les-Meaux fait partie des « bourgs villages et hameaux » et se doit de respecter les orientations suivantes.

#### a) Respect des principales orientations du SDRIF

Les Orientations règlementaires du SDRIF se décline sous les orientations suivantes, orientations avec lesquelles le PLU de Sancy-les-Meaux doit être compatible :

<i><b>Orientations générales d'aménagement du Schéma directeur</b></i>	<i><b>Traduction au PLU</b></i>
<i><b>Relier et Structurer</b></i>	
<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Les infrastructures de transport ;</li><li>✓ Les aéroports et les aérodromes ;</li><li>✓ L'armature logistique ;</li><li>✓ Les réseaux et les équipements liés aux ressources.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Renforcement des dispositions règlementaires concernant les normes de voirie et de stationnement.</li><li>- Inscription du projet de déviation de la RD228 pour réduire les risques et les nuisances dans la zone urbaine du bourg.</li><li>- Définition des objectifs de développement en adéquation avec les capacités des réseaux (eau, assainissement, électricité, voirie).</li></ul>
<i><b>Polariser et équilibrer</b></i>	
<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Orientations communes ;</li><li>✓ Les espaces urbanisés ;</li><li>✓ Les nouveaux espaces d'urbanisation.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Permettre la densification des zones bâties pour limiter la consommation des espaces agricoles ou naturels.</li><li>- Au regard des capacités insuffisantes dans l'espace urbanisé, l'ouverture à l'urbanisation</li></ul>

	<p>d'une nouvelle zone en continuité du bâti existant et nécessaire pour offrir une mixité de logements et répondre à la demande.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Afficher un objectif de densification dans les zones AU supérieur à celui du SDRIF.</li> <li>- Maintenir les équipements publics et les développer en fonction de la croissance de population effective sur le territoire.</li> <li>- Le respect des 5%% d'extension autorisés par le SDRIF.</li> </ul>
<b><i>Préserver et valoriser</i></b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Les fronts bâtis ;</li> <li>✓ Les espaces agricoles ;</li> <li>✓ Les espaces boisés et les espaces naturels ;</li> <li>✓ Les espaces verts et les espaces de loisirs ;</li> <li>✓ Les continuités : espace de respiration, liaisons agricoles et forestières, continuités écologiques, liaisons vertes ;</li> <li>✓ Le fleuve et les espaces en eau.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Classement des espaces boisés en EBC</li> <li>- Préservation du cours d'eau et de ses abords par une règle d'inconstructibilité ;</li> <li>- Préservation des zones humides identifiées sur le secteur par un classement en zone naturelle Nzh et Azh;</li> <li>- Classement de la majorité des terres cultivées en zone Agricole ;</li> <li>- Identification et préservation des haies et de la ripisylve du ru de Vaudessard.</li> </ul>

Pour justifier la compatibilité du PLU avec le SDRIF, il convient de démontrer la réalisation des objectifs de densité d'une part et le respect des règles en matière d'extension.

### **b) Justifications de l'effort de densification**

Le projet de PLU de Sancy-les-Meaux s'inscrit dans la recherche de la densification tout en préservant la morphologie urbaine du bourg.

Les orientations du SDRIF visent l'amélioration d'au moins 10 % de la densité humaine et de la densité d'habitat.

### **Calcul de la densité humaine sur Sancy-les-Meaux**

La densité humaine représente la part entre le nombre d'habitants et d'emplois au sein d'un espace donné. Pour évaluer la densité humaine de Sancy-les-Meaux, il convient de

déterminer ces 3 paramètres :

<u>Paramètres</u>	<u>Source</u>	<u>Données</u>
Nombres d'habitants	<i>Population légales en 2012, sans double compte, réalisé par l'INSEE.</i>	379 habitants
Nombre d'emplois	<i>Recensement de 2012, réalisé par l'INSEE</i>	30 emplois
Surface de référence	<i>Superficie de l'espace urbanisé de référence évalué selon les critères inscrits dans le SDRIF</i>	21,57 hectares

**La densité humaine en 2012 est calculée ainsi :**

$$\frac{\text{Nombre d'habitants} + \text{Nombre d'emplois}}{\text{Espace urbanisé de référence}} = \frac{379+30}{21,57} = \mathbf{18,96 \text{ personnes par hectare}}$$

A l'horizon du PLU, les objectifs sont les suivants :

<u>Paramètres</u>	<u>Source</u>	<u>Données</u>
Projection démographique	<i>Objectif fixé dans le PADD</i>	500 habitants
	<i>Capacité d'accueil dans l'espace urbanisé de référence</i>	455 habitants
Nombre d'emplois*	<i>Projection en 2030</i>	55 emplois

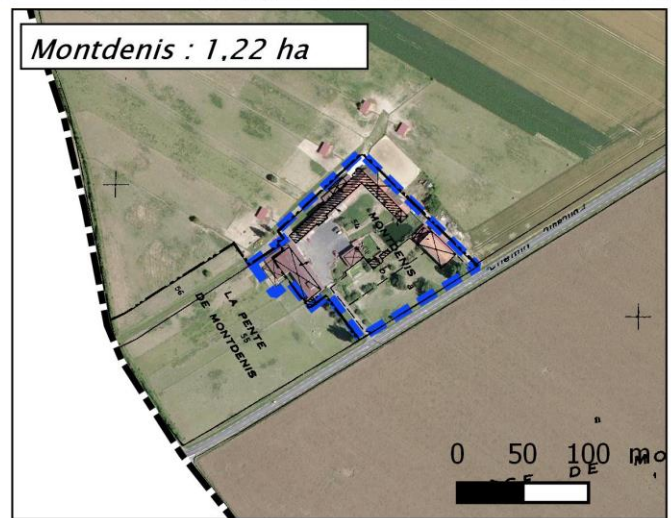
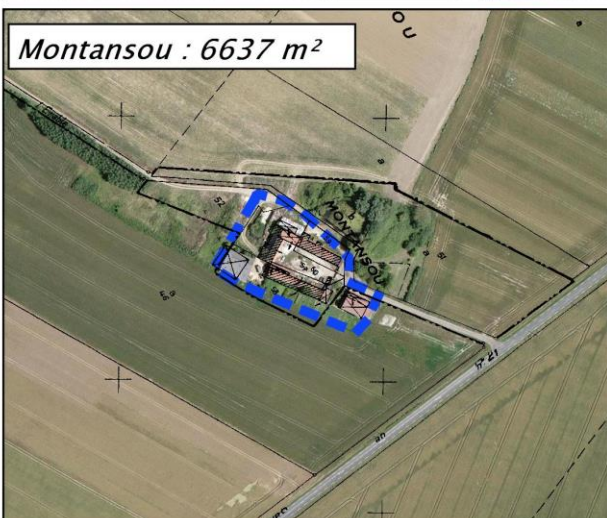
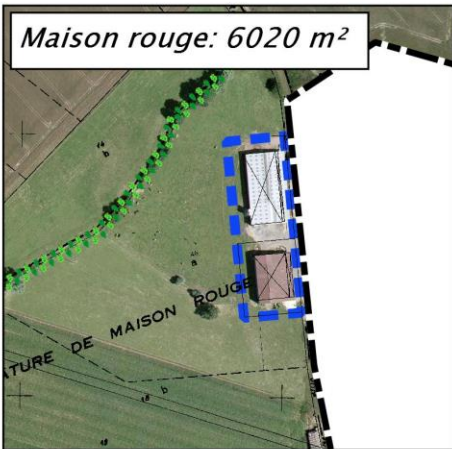
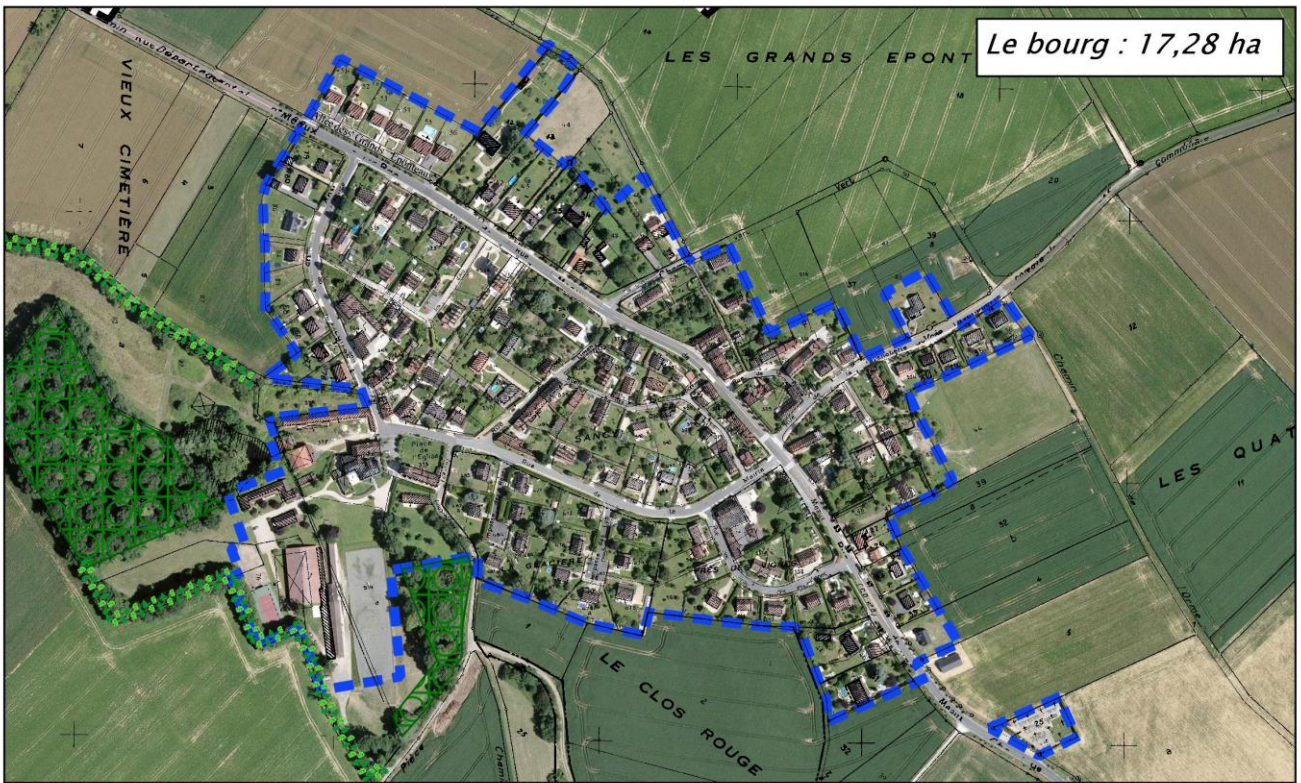
*\*Les perspectives d'évolution du nombre d'emplois sur le territoire communal ont été établies sur la base de la croissance d'emploi enregistrée entre 2007 et 2012 à savoir une hausse de 7% par an. Cette croissance étant très importante, les données ont été pondérées en diminuant de moitié la croissance sur la période (+3,5%).*

**La densité humaine, à l'horizon du PLU, est calculée ainsi :**

$$\frac{\text{Nombre d'habitants espérés} + \text{Nombre d'emplois}}{\text{Espace urbanisé de référence}} = \frac{455 + 55}{21,57} = \mathbf{23,64 \text{ personnes par hectare}}$$

A l'horizon du PLU, la densité humaine est estimée à 23,64 personnes par hectare (contre 18,96 personnes par hectare en 2012), soit une progression de 24,7% de la densité humaine.

L'espace urbanisé de référence de la commune de SANCY



### Calcul de la densité moyenne des espaces d'habitat sur Sancy-les-Meaux

La densité moyenne des espaces d'habitat est le rapport entre le nombre de logements et la surface des espaces d'habitat. Les paramètres retenus sont les suivants :

<u>Paramètres</u>	<u>Source</u>	<u>Données</u>
Nombre de logements	<i>Recensement de 2012, réalisé par l'INSEE</i>	134 logements
Surface référence	<i>Surfaces des zones à vocation d'habitat *</i>	16,37 hectares

*\*Il s'agit de la superficie des espaces urbanisés de référence à laquelle ont été retirées les bâtiments agricoles, les équipements publics, le centre équestre et le complexe hôtelier.*

**La densité d'habitat en 2012 est la suivante :**

$$\frac{\text{Nombre de logements}}{\text{Surface de référence}} = \frac{134}{16,37} = \mathbf{8,18 \text{ logements par hectare}}$$

A l'horizon du PLU, les objectifs sont les suivants :

<u>Paramètres</u>	<u>Source</u>	<u>Données</u>
Nombre de logements	<i>Nouveaux logements estimés dans la surface de référence</i>	+33 logements soit 760 logements

**La densité d'habitat, à l'horizon du PLU, est calculée ainsi :**

$$\frac{\text{Nombre de logements projetés}}{\text{Surface urbanisée et urbanisable à vocation d'habitat}} = \frac{167}{16,37} = \mathbf{10,20 \text{ logements par hectare}}$$

**A l'horizon du PLU, la densité d'habitat est estimée à 10,2 logements par hectare (contre 8,18 logements par hectare en 2012), soit une progression de 24,7%.**

→ **Les objectifs de densité du SDRIF sont respectés.**

### *c) Possibilités d'extension*

Concernant les possibilités d'extension, le territoire de Sancy-les-Meaux est défini comme « bourg, village et hameau ». A ce titre, « à l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5 % de la superficie de l'espace urbanisé communal des bourgs, des villages et des hameaux est possible. »

Les capacités d'accueil au sein de l'espace urbanisé de référence étant insuffisante pour atteindre les objectifs de développement inscrit au PADD, le PLU doit ouvrir une nouvelle zone à l'urbanisation et engendrer une consommation d'espaces.

En suivant la définition des espaces urbanisés inscrit dans le SDRIF, la commune de Sancy-les-Meaux affiche un espace urbanisé de référence de 21,57 ha.

La zone 1AU a été définie pour répondre aux objectifs de croissance, les élus souhaitant y accueillir des logements individuels pour diversifier l'offre sur la commune et comptant sur une densité brute de 15 logements à l'hectare, la commune a besoin d'une surface 1,08 hectares qui correspond à 5% de son espace urbanisé de référence.

**→ Les limites de capacités d'extension du SDRIF sont donc respectées.**

## 6.2. SDAGE

La commune de SANCY-LES-MEAUX est couverte par le SDAGE 2016-2021 du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands. Il est constitué de 8 défis et 2 leviers, qui sont divisés en orientations (44 au total), elles même composées de dispositions (191 au total). Toutefois, seuls les points suivants sont pertinents dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Sancy-les-Meaux, compte tenu des outils et mesures que le document d'urbanisme offre.

<b><u>Défi 1 Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques</u></b>		<b><u>Prise en compte au PLU</u></b>
<p><b><u>Orientation 1 :</u></b>  <b>Poursuivre la réduction des apports ponctuels de temps sec des matières polluantes classiques dans les milieux tout en veillant à pérenniser la dépollution existante</b></p>	<p>→ Disposition D1.4 – Limiter l'impact des infiltrations en nappe ;</p> <p>→ Disposition D1.6 – Améliorer la collecte des eaux usées de temps sec par les réseaux collectifs d'assainissement.</p>	<p>→ Obligation de raccordement des constructions nouvelles au réseau d'assainissement collectif et dans les secteurs non desservis obligation de traitement des eaux usées par des dispositifs autonomes conformes (articles 4 du règlement) ;</p> <p>→ Le rejet d'eaux usées non traitées dans le réseau pluvial, rivières ou fossé est interdit.</p>
<p><b><u>Orientation 2 :</u></b>  <b>Maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain</b></p>	<p>→ Disposition 1.8 – Renforcer la prise en compte des eaux pluviales dans les documents d'urbanisme ;</p> <p>→ Disposition D1.9 - Réduire les volumes collectés par temps de pluie.</p>	<p>→ Le présent PLU impose l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales pour les constructions nouvelles (articles 4) et une emprise maximale des constructions nouvelles afin de pouvoir maintenir des surfaces en pleine terre.</p> <p>→ Le PLU limite l'imperméabilisation des sols</p>

		liée à la construction nouvelle au sein des zones urbaines (article 9).
<b><u>Défi 2 : Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques</u></b>		<b><u>Prise en compte au PLU</u></b>
<b><u>Orientation 4 :</u> Adopter une gestion des sols et de l'espace agricole permettant de réduire les risques de ruissellement, d'érosion et de transfert des polluants vers les milieux aquatiques</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Disposition D2.16 - Protéger les milieux aquatiques des pollutions par le maintien de la ripisylve naturelle ou la mise en place de zones tampons ;</li> <li>→ Disposition D2.18 – Conserver et développer les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements ;</li> <li>→ Disposition D2.20 - Limiter l'impact du drainage par des aménagements spécifiques.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Protection de la ripisylve accompagnant le ruisseau de Vaudessard, par une identification au titre du code de l'urbanisme.</li> <li>→ Interdiction de toute construction et installation dans une bande de 6 m de part et d'autre du ruisseau</li> <li>→ Protection des abords du ru par un secteur Azh correspondant aux zones à enjeux humides.</li> </ul>
<b><u>Défi 5 : Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future</u></b>		<b><u>Prise en compte au PLU</u></b>
<b><u>Orientation 16 :</u> Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Prise en compte de la capacité du réseau d'eau dans les choix de développement et de délimitation des zones UA, UB et 1AU.</li> </ul>	
<b><u>Défi 6 : Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides</u></b>		<b><u>Prise en compte au PLU</u></b>
<b><u>Orientation 18 :</u> Préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques continentaux et littoraux ainsi que la biodiversité</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Disposition D6.65 – Préserver, restaurer et entretenir la fonctionnalité des milieux aquatiques, particulièrement dans les zones de frayères ;</li> </ul>	Le territoire de Sancy n'abrite aucun espace naturel reconnu, toutefois les boisements épars ont été identifiés en EBC pour garantir leur maintien.

	<p>→ Disposition D6.66 – Préserver les espaces naturels à haute valeur patrimoniale et environnementale ;</p> <p>→ Disposition D6.67 - Identifier et protéger les forêts alluviales.</p>	
<p><b><u>Orientation 22 :</u></b> <b>Mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité</b></p>	<p>→ Disposition D6.86 - Protéger les zones humides par les documents d'urbanisme :</p> <p>→ Disposition D6.87 - Préserver la fonctionnalité des zones humides :</p>	<p>→ L'ensemble des zones humides à enjeux ont été classées en secteur Azh et bénéficient d'une réglementation spécifique les protégeant de toute travaux ou installation pouvant remettre en cause leur fonctionnement.</p>
<p><b><u>Orientation 24 :</u></b> <b>Éviter, réduire, compenser l'incidence de l'extraction de matériaux sur l'eau et les milieux aquatiques</b></p>	<p>→ Disposition D6.99 – Prévoir le réaménagement cohérent des carrières par vallée ;</p>	
<p><b><u>Orientation 25 :</u></b> <b>Limiter la création de nouveaux plans d'eau et encadrer la gestion des plans d'eau existants</b></p>	<p>→ Disposition D6.105 – Éviter, réduire, compenser les impacts des plans d'eau ;</p>	
<b><u>Défi 8 : Limiter et prévenir le risque d'inondation</u></b>		<b><u>Prise en compte au PLU</u></b>
<p><b><u>Orientation 32 :</u></b> <b>Préserver et reconquérir les zones naturelles d'expansion des crues</b></p>	<p>→ Disposition D8.139 - Prendre en compte et préserver les zones d'expansion des crues dans les documents d'urbanisme.</p>	<p>Sans objet pour Sancy</p>
<p><b><u>Orientation 34 :</u></b> <b>Ralentir le ruissellement</b></p>	<p>→ Disposition D8.143 – Prévenir la genèse des</p>	<p>L'obligation d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est</p>

<b>des eaux pluviales sur les zones aménagées</b>	inondations par la gestion des eaux pluviales adaptée :	fixée par l'article 4 du règlement du présent PLU, pour les constructions nouvelles.
<b><u>Orientation 35 :</u> Prévenir l'aléa d'inondation par ruissellement</b>	→ Disposition D8.144 – Privilégier la gestion et la rétention des eaux à la parcelle :	
<b><u>Levier 2 : Développer la gouvernance et l'analyse économique pour relever les défis</u></b>		<b><u>Prise en compte au PLU</u></b>
<b><u>Orientation 40 :</u> Renforcer et faciliter la mise en œuvre des SAGE et de la contractualisation</b>	Disposition L2.168 – Favoriser la participation des CLE <sup>19</sup> lors de l'élaboration, la révision et la mise en compatibilité des documents d'urbanisme (SCoT, PLU et carte communale) avec le SAGE.	

### **6.3. SAGE**

La commune est incluse dans le SAGE des Deux Morin, adopté par la Commission Locale de l'Eau le 10 février 2016 puis approuvé par arrêté interpréfectoral en date du 21 octobre 2016.

Le PLU prend en compte les orientations concernant les documents d'urbanisme inscrites dans le Plan d'aménagement et de gestion durable (PAGD) du SAGE, afin de s'assurer de sa compatibilité avec le document :

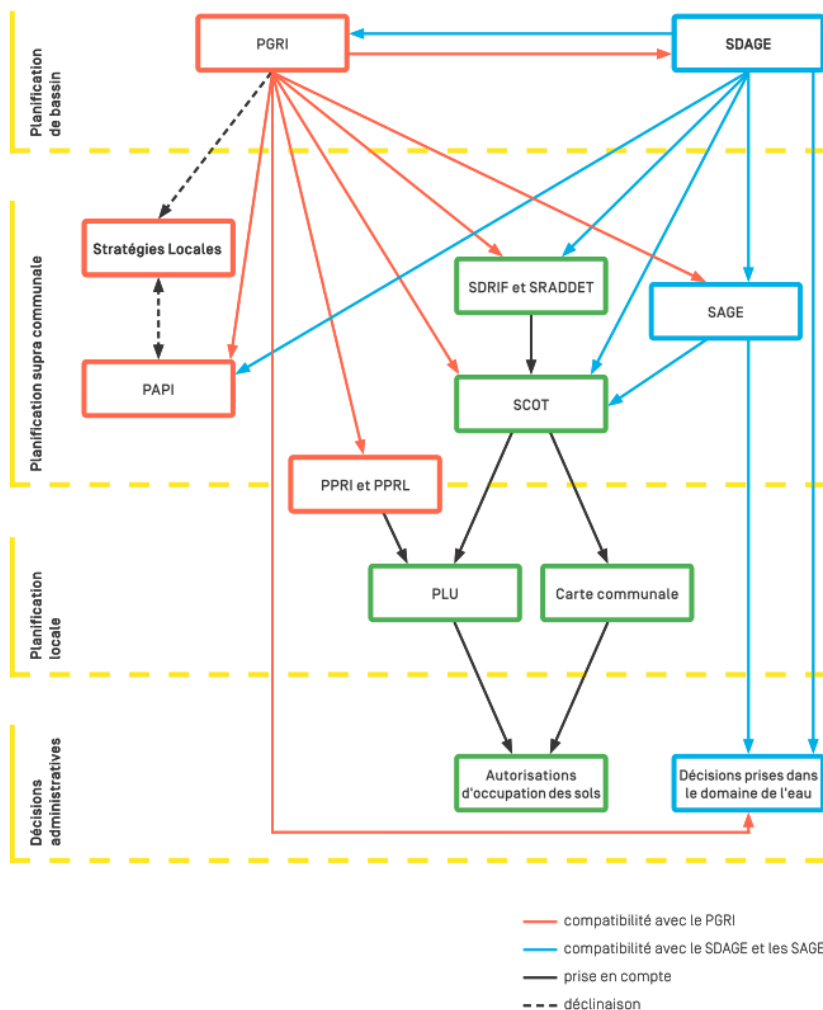
<b>Dispositions du PAGD</b>	<b>Prise en compte dans le PLU</b>
<b><u>Disposition 37 :</u></b> Restaurer les échanges latéraux et les espaces de liberté des cours d'eau	La commune de Sancy est faiblement concernée par cette disposition. Toutefois, le classement du ru de Vaudessard en zone A ou Azh, et la protection de ces abords, permet de préserver les espaces de mobilité du cours d'eau.
<b><u>Disposition 38 :</u></b> Protéger les berges de tout aménagement	Les berges du cours d'eau sont préservées de toute urbanisation sur une largeur de 6 mètres de part et d'autre des berges.
<b><u>Disposition 40 :</u></b>	La ripisylve du ru a été identifiée au PLU comme

<sup>19</sup> Commission Locale de l'Eau : créée par le Préfet, elle est chargée d'élaborer de manière collective, de réviser et de suivre l'application du SAGE. Dans le cas présent, il s'agit du SAGE des Deux Morin

Protéger la ripisylve	élément à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs écologiques. Ces éléments doivent préserver leur caractère boisé.
<b><u>Disposition 47 :</u></b> Inscrire la protection des zones humides dans les documents d'urbanisme	Cette mesure a été pleinement intégrée dans le PLU par la mise en place d'un zonage et d'un règlement spécifiques, appliqués sur les secteurs à enjeux zones humides identifiés dans le SAGE.
<b><u>Disposition 52 :</u></b> Inscrire les secteurs à enjeu ruissellement dans les documents d'urbanisme	Le PLU n'identifie pas les zones à enjeu pour le ruissellement, dans la mesure où la commune est peu concernée par ces phénomènes. Toutefois, le talweg formé par le ru et où les ruissellements peuvent être les plus importants, est majoritairement classé en zone humide et les boisements qui le parsèment sont classés en EBC.
<b><u>Disposition 53 :</u></b> Réduire le ruissellement dans les zones urbanisées.	Le règlement du PLU impose de mettre en œuvre une récupération et une gestion des eaux pluviales à la parcelle sauf en cas d'impossibilité technique.
<b><u>Dispositions 55 et 56:</u></b> Identifier et préserver les zones naturelles d'expansion de crues.	Sancy n'est pas directement concerné par ces dispositions.

## **6.4 Compatibilité avec le PGRI**

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation 2016-2021 du bassin Seine-Normandie s'articule avec les autres documents de planification comme suit :



Comme présenté plus haut, la commune de Sancy-les-Meaux n'est soumise à aucun Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) et le présent document d'urbanisme est compatible avec le SDAGE 2016-2021 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normand et le SAGE des Deux Morin. Indirectement, il répond donc positivement aux dispositions du PGRI.

## 6.5 Compatibilité avec le Plan local de déplacements (PLD)

Le syndicat mixte intercommunal d'étude et de programmation de la Vallée du Grand Morin a élaboré un Plan Local de Déplacements sur son territoire (PLD) ; ce document a été approuvé le 26 février 2008. Un PLD est un plan stratégique qui décline au niveau local le plan de déplacements urbains d'Ile-de-France (PDUIF). Ses objectifs portent sur 4 thèmes :

- Se donner les moyens de mettre en œuvre le PLD ;
- Développer l'usage des transports publics ;
- Créer les conditions de la sécurité routière ;
- Favoriser les déplacements doux.

Le PLU de Sancy-les-Meaux respecte les objectifs du PLD en poursuivant les actions mises en œuvre par la commune et la Communauté de communes depuis plusieurs années.

Le PLU affiche les orientations et actions suivantes :

- La densification du bourg pour limiter le mitage de l'urbanisation et maîtriser les déplacements.
- La localisation de la zone d'extension urbaine en continuité immédiate du bourg afin de bénéficier des arrêts de bus existants sur la commune et de maintenir la proximité des équipements publics pour l'ensemble des habitants du bourg.
- La mise en valeur des itinéraires piétons sur la commune,
- La volonté de voir le projet de contournement du bourg de Sancy par la RD 228 pour sécuriser les circulations dans le bourg et rendre sa place aux piétons.

# 4<sup>EME</sup> PARTIE

## Analyse des incidences prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement



Il convient de rappeler que le PLU est un document cadre qui détermine l'autorisation ou l'interdiction de certaines opérations d'urbanisme sur le territoire de la commune (urbanisme de planification) mais ne mets pas en œuvre ces opérations (urbanisme opérationnel). Il est le reflet du projet des élus pour la commune et ouvre ou ferme des possibilités mais **ne préjuge pas de l'utilisation effective des droits à construire par les propriétaires.**

En tant que document de planification, le PLU a des impacts en termes d'aménagements futurs ; **il est sans effet sur ceux déjà réalisés**, sauf en cas de travaux affectant ceux-ci et soumis à une déclaration/autorisation d'urbanisme. Il est en outre révisable à tout moment : la durée dans le temps de ses impacts est donc difficilement prévisible : l'urbanisation est un phénomène difficilement réversible (ce que le PLU, par ailleurs, n'empêche pas) mais les terrains rendus urbanisables par le PLU ne le seront pas forcément pour toujours (absence de droit acquis). Le caractère urbanisable d'un terrain pourra être remis en cause à l'occasion d'une révision du document.

## I] Impact socio-économique

### 1.1. Développement économique et activités créées

L'impact du Plan Local d'Urbanisme sur le développement économique de la commune de Sancy-les-Meaux est lié principalement :

- Aux possibilités d'implanter des activités artisanales, commerciales, de services et/ou de bureaux au sein des zones urbaines sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- A la prise en compte du complexe hôtelier du Château de Sancy par la détermination d'un zonage spécifique autour de ses équipements.
- A l'augmentation de population attendue qui sera également source de rentrées fiscales et participera à l'attractivité de la commune pour les commerces et les services.

### 1.2. Impacts sur l'agriculture

L'impact sur l'agriculture d'un document d'urbanisme en l'occurrence le PLU doit être examiné en termes de consommation de l'espace agricole et de prise en compte des activités agricoles existantes.

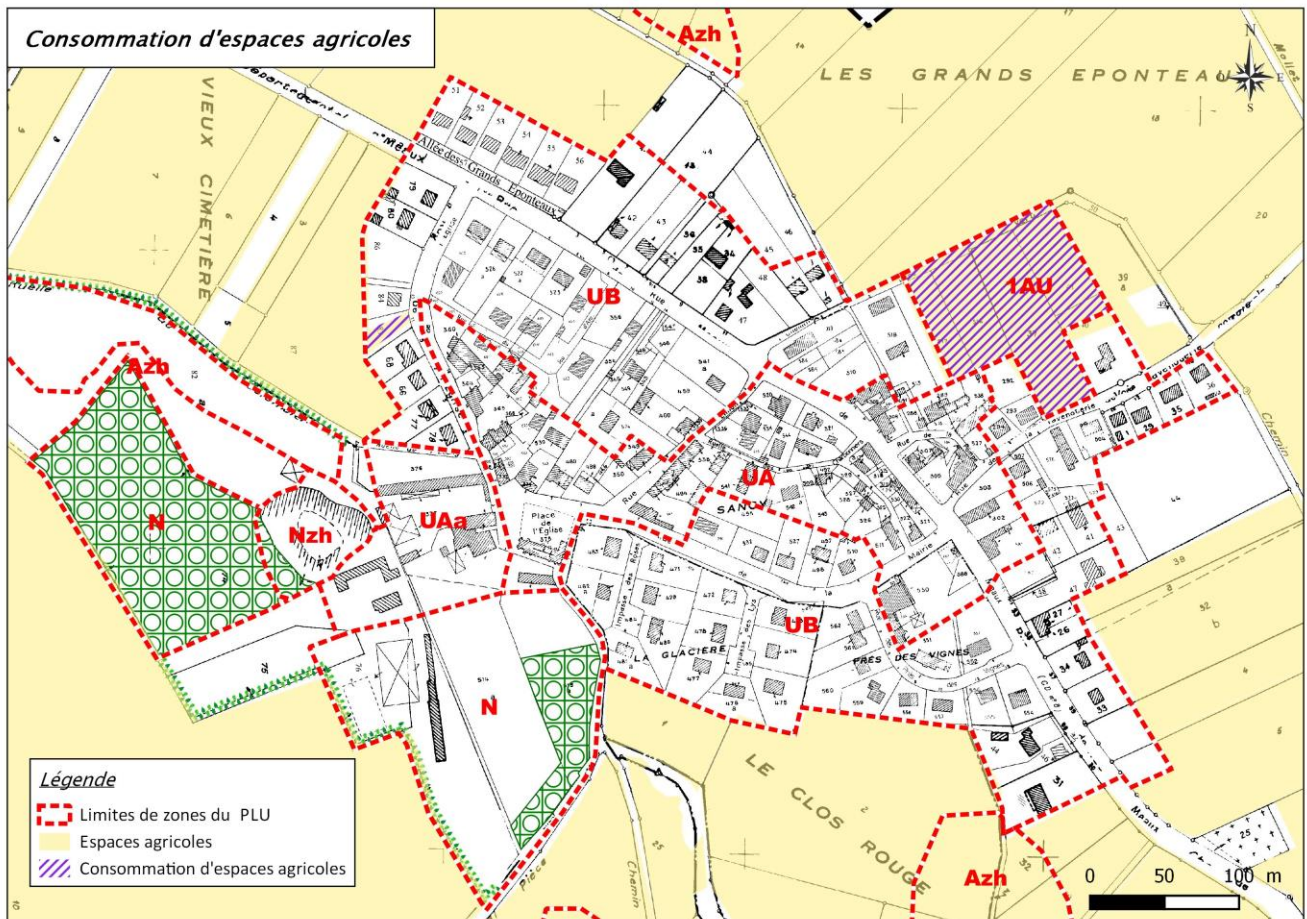
#### a) Consommation d'Espaces Agricoles

Les impacts sont liés principalement à la modification de l'occupation des sols par les mutations de terres agricoles en zone d'urbanisation ayant vocation à accueillir des constructions à usage d'habitat en zone urbaine et en zone à urbaniser.

La zone UB du PLU, inclue une parcelle agricole de 334m<sup>2</sup>, le long de la rue de l'Eglise. Cette parcelle n'est pas cultivée, mais représente un délaissé agricole en attente d'urbanisation.

L'ouverture d'une nouvelle zone urbaine étant nécessaire pour atteindre les objectifs de développement, et le bourg étant implanté au sein du plateau agricole, le PLU engendre une consommation d'espace agricole correspondant à la surface de la zone 1AU (1,08 ha).

La consommation agricole s'élève donc à 1,12 ha soit 0,23% de l'ensemble des espaces agricoles du territoire communal.



De plus, soulignons :

- qu'il s'agit là d'un impact potentiel : le classement d'un terrain en zone urbanisable ne signifie pas qu'il sera effectivement urbanisé.
- Que la délimitation des zones a cherché à limiter l'impact sur l'exploitation des terres en évitant les délaisés et autres contraintes qui gêneraient les exploitants dans leur activité au quotidien.

**b) Prise en compte des activités agricoles existantes.**

Les exploitations agricoles en activité ont été préalablement identifiées sur le territoire communal de Sancy-les-Meaux.

Les exploitations étant majoritairement implantées en dehors du bourg, sur les différents hameaux de la commune, leur pérennité et leurs besoins d'extension sont assurés par l'adoption d'une réglementation spécifique à savoir un classement en zone agricole qui permet entre autre :

- La création, les aménagements et extensions de constructions liées et nécessaires à une exploitation agricole ;
- Les installations classées ou non directement liées et nécessaires à l'activité agricole ;

- Les constructions à usage d'habitation indispensables à l'activité des exploitations agricoles, à condition qu'elles soient intégrées aux bâtiments d'exploitation.

Dans la zone urbaine, seul le règlement de la zone UA autorise l'implantation de bâtiments agricoles pour prendre en compte l'activité existante dans le bourg.

### *c) Circulations agricoles*

Le projet de PLU n'engendre aucun impact négatif sur la circulation des engins agricoles. La localisation de la zone d'extension en continuité directe du bourg ne crée aucune gêne pour les déplacements, aucune parcelle ne se retrouve enclavée dans le projet de zonage du PLU.

### *d) Impact du classement en zone A*

La quasi-totalité des terres cultivées du territoire communal de Sancy font l'objet d'un classement en zone agricole. Ce classement en zone A et plus particulièrement à proximité des sièges d'exploitation agricole permettra d'y limiter la concurrence foncière avec d'autres types d'usage du sol. La continuité entre les sièges d'exploitation et les zones A permettra de garantir la poursuite d'un bon accès des exploitants à l'ensemble du terroir.

## **II] Impact sur le paysage**

L'impact d'un document d'urbanisme sur le paysage naturel et urbain d'un territoire doit être examiné en termes de consommation de l'espace, de prise en compte, des espaces naturels et d'intégration des constructions nouvelles dans le paysage naturel.

### **2.1. Le paysage naturel**

Le PLU comporte des mesures destinées à protéger les composantes du paysage les plus intéressantes :

- La protection des espaces boisés qui sont assez peu présents sur la commune.
- L'identification et la protection des haies et de la ripisylve du ru de Vaudessard.
- La protection des zones humides,
- Une réglementation visant à intégrer au mieux les constructions nouvelles dans le cadre paysager. A ce titre, l'ensemble des articles du PLU permettant de satisfaire cet objectif a été réglementé à savoir : règles de hauteur, réglementation des aspects extérieurs des constructions nouvelles, aménagements paysagers à réaliser dans le cadre d'opérations d'ensemble de construction, etc.... ;
- L'obligation de maintenir une partie des parcelles en espaces non imperméabilisés pour préserver des espaces ouverts dans les zones urbaines.
- L'obligation de réaliser des espaces verts dans la zone à urbaniser.

#### **Consommation des espaces naturels**

- Aucune mutation d'espace naturel en terrain à bâtir n'est à constater.

### **2.2. Le paysage urbain**

Les éléments les plus caractéristiques du paysage urbain de Sancy-les-Meaux ont été protégés au PLU par :

- la protection des spécificités architecturales du patrimoine bâti par un règlement approprié à la morphologie urbaine et ce par la distinction de la zone UA et UB. En effet des règles spécifiques ont été édictées, avec des spécificités adaptées au caractère de la zone. Ces différents items ont été particulièrement travaillés car ils constituent des points importants de transition entre l'espace public et les emprises privées.

L'impact du PLU sur le paysage urbain s'entend également en terme d'intégration des

constructions nouvelles au sein des zones bâties. Pour chacune des zones définies dans le PLU, un règlement a été établi pour assurer une intégration harmonieuse des constructions nouvelles notamment par l'application :

- de règles d'implantation par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives,
- de règles de hauteur,
- de règles régissant les aspects extérieurs (volume, type de matériaux de constructions, etc.).

## III] Impact sur le milieu naturel

### 3.1 Prise en compte des zones humides

Les secteurs à enjeux humides identifiés par le SAGE des Deux Morin ont été protégés de l'urbanisation :

- soit par un classement dans un secteur spécifique Nzh, pour les zones humides situées au sein des espaces naturels.
- soit par un classement dans un secteur spécifique Azh, pour les zones humides situées au sein des espaces agricoles.

Dans les secteurs Azh et Nzh sont seulement admis :

- les constructions et installations si elles sont utiles ou nécessaires à l'entretien du milieu ou à l'éducation à l'environnement sous réserve qu'elles restent compatibles avec les infrastructures et équipements publics et qu'elles justifient d'une intégration harmonieuse dans le site,
- les affouillements et exhaussements du sol en cas de nécessité écologique justifiée.

### 3.2 Impact sur les sites Natura 2000

#### a) Le réseau Natura 2000

La commune de Sancy-les-Meaux n'accueille aucun site Natura 2000. Les deux sites les plus proches sont :

- La Zone de Protection Spéciale « Boucles de la Marne » à 5,6 km au nord-ouest de la commune ;
- Le Site d'Intérêt Communautaire « L'Yerres de sa source à Chaumes-en-Brie », à 7,6 km au sud.

#### b) Les incidences du PLU sur Natura 2000

#### **❖ Impacts directs du PLU sur la zone Natura 2000**

Le Plan Local d'Urbanisme s'applique sur l'ensemble du territoire communal de Sancy-les-Meaux; il ne se superpose pas aux zones Natura 2000 les plus proches, le PLU n'aura donc

aucun impact direct sur les habitats et les espèces qui ont justifié leur désignation : ils ne subiront aucune destruction.

### ❖ **Impacts indirects du PLU sur la zone Natura 2000**

Les barrières physiques et naturelles qui séparent les zones urbaines du territoire de Sancy-les-Meaux aux sites Natura 2000 les plus proches sont nombreuses (zones agglomérées des communes voisines, routes départementale, autoroute A4, massifs boisés...) ce qui limite tout impact sur les sites Natura 2000 les plus proches.

Au niveau hydraulique, la commune de Sancy-les-Meaux ne faisant pas partie du bassin versant de l'Yerres, l'urbanisation du territoire ne peut pas impacter la qualité des eaux de ce site.

Concernant le site des Boucles de la Marne, la commune étant incluse dans le bassin versant du Grand Morin, qui rejoint la marne en aval du site des Boucles de la Marne, elle ne peut pas impacter le site.

Par ailleurs, les espèces d'oiseaux identifiées sur le site des Boucles de la Marne ont une aire d'évaluation spécifique comprise entre 1 et 3 km autour du site de reproduction ou du domaine vital. La commune étant située à plus de 3 km du site, le projet de développement ne peut impacter ces espèces.

Dans le cadre de l'identification des impacts indirects, il apparaît donc que les perturbations que le PLU pourrait induire n'ont pas de vecteurs suffisants pour venir affecter les habitats et les espèces présents sur les sites Natura 2000 les plus proches.

## **3.3 Impacts sur les autres milieux naturels**

Le projet communal prend en compte les milieux naturels et les structures paysagères du territoire (trame verte et bleue) par :

- Le classement en zone naturelle des espaces des espaces boisés implantés en limite du bourg.
- La protection des boisements par leur classement en espaces boisés classés.
- La protection de la ripisylve du ru de Vaudessard et des haies implantées en milieu agricole.
- La protection des abords du cours d'eau par la mise en place d'une bande inconstructible de 6 mètres de part et d'autre des berges.
- La protection des zones humides par un zonage et un règlement spécifique.

## IV] Impact sur la santé publique, l'eau et les déchets

### 4.1. Santé humaine

N'agissant que sur le droit de l'urbanisme, le PLU n'aura aucune incidence directe sur la santé humaine. En revanche certaines dispositions peuvent avoir des effets indirects dans ce domaine :

- L'augmentation de la population peut entraîner une augmentation des particules nocives émises par les différents moyens de chauffage et de transport. Cependant, la concentration de ces émissions demeurera modeste, à l'échelle d'un bourg d'environ 500 habitants. En outre, cette estimation ne tient pas compte des évolutions technologiques permettant de réduire les différentes émissions : celles-ci ont donc peu de chance de connaître une augmentation directement proportionnelle à l'augmentation de population.
- L'accueil d'activités pourra être à l'origine d'une augmentation du risque sanitaire fonction de l'activité elle-même (produits employés, processus de mise en œuvre...), et de son respect des normes. On notera à cet égard que les possibilités d'accueil d'activités offertes par le PLU restent limitées.

### 4.2. Le bruit

*Le bruit est un élément fondamental, notamment dans le cadre de la mixité des fonctions urbaines (transport, artisanat et petite industrie, commerces, loisirs, habitat, enseignement, établissements médico-sociaux...). Les points de conflits peuvent être multipliés entre les sources de bruit et les secteurs calmes.*

La commune de Sancy est traversée par la route départementale 228 qui sans être classée parmi les infrastructures sonores, génère une nuisance importante, en particulier pour l'ensemble des constructions implantées le long de la rue de Meaux.

Le développement de l'urbanisation ne s'effectue pas à proximité de cet axe pour ne pas augmenter la population soumise à cette nuisance.

La réalisation d'une déviation de la RD permettrait d'éloigner cette nuisance et d'augmenter la qualité de vie d'une grande partie des habitants de Sancy.

Le règlement interdit également l'implantation d'activités sources de nuisances, dont les nuisances sonores, au sein des zones urbaines du bourg.

### **4.3. Impact sur l'air**

***Mieux maîtriser et réduire l'exposition à la pollution de l'air extérieur est une nécessité compte tenu de l'impact reconnu sur la santé humaine. La mise en œuvre du PLU doit être l'occasion d'une réflexion sur la prise en considération de cet aspect de la santé publique.***

Le développement de l'urbanisation d'une commune entraîne une augmentation de la circulation automobile laquelle participe à la pollution de l'air (dioxyde de carbone et oxydes d'azotes). Toutefois, les possibilités d'accueil sont définies en cohérence avec les objectifs fixés par la municipalité.

De plus, La pérennisation des boisements par leur inscription en Espaces Boisés Classés contribuent à diminuer cet impact.

Enfin, cette préoccupation est également prise en compte par l'interdiction au sein des zones urbaines et des zones à urbaniser des activités susceptibles d'engendrer des nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

### **4.4. Gestion des déchets**

L'augmentation de population que permettra le PLU entraînera une augmentation de la quantité de déchets produits. Cependant, les filières actuelles de collecte et de traitement des déchets ménagers absorberont aisément cette augmentation mesurée.

La gestion et collecte des déchets ménagers sont de compétence intercommunale. Les nouvelles constructions seront rattachées au circuit de collecte actuel.

### **4.5 Alimentation en eau potable**

L'appartenance de la commune à un syndicat d'alimentation en eau potable garantit une bonne stabilité dans la qualité de l'eau distribuée. Les besoins supplémentaires seront proportionnels à l'arrivée de nouveaux habitants. Les futures habitations seront raccordées au réseau.

Selon les sources communales, l'augmentation de population que permettra le Plan Local d'Urbanisme sera facilement alimentée par le réseau et les capacités de pompage existant.

## **4.6. Assainissement**

L'augmentation de population et l'accueil possible d'activités au sein de la zone urbaine et des zones à urbaniser que permet le PLU entraîneront une augmentation de la quantité d'eaux usées à traiter. Les eaux usées sont collectées et dirigées vers la STEP de Sancy où elles sont traitées avant rejet (raccordement obligatoire). La STEP de Sancy, d'une capacité de traitement de 500 EH est suffisamment dimensionnée pour l'accueil de la population envisagée au PLU.

Pour les eaux pluviales, l'extension de l'urbanisation et, de façon plus générale, les possibilités de constructions offertes par le PLU entraîneront une augmentation des surfaces imperméabilisées. Cependant, l'obligation d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle n'entraînera pas d'augmentation des apports d'eau de surface.

## **4.7. Sur le climat**

### ***a) Incidences sur le climat local***

En changeant l'occupation des sols, l'albédo est modifié, de même que l'évapotranspiration, ce qui agit sur la température et l'humidité de l'atmosphère.

On remarquera que les milieux les plus actifs en matière d'évapotranspiration (bois, prairies, etc.) sont épargnés par la croissance de l'artificialisation.

### ***b) Incidences sur le climat global***

Par les pollutions atmosphériques résultantes, l'augmentation de population tend à augmenter la production de gaz dits « à effet de serre » qui peuvent modifier le climat mondial. Cet effet est cependant quasi-impossible à quantifier, la population nouvelle n'étant pour une large part qu'un transfert depuis d'autres communes. L'impact réel dépend du différentiel entre les gaz à effet de serre produits dans l'ancien logement et ceux produits dans le nouveau...

## V] Autres impacts

### 5.1. Le trafic et la sécurité routière

L'accueil de nouvelles constructions va générer un trafic routier tendanciuellement plus important au sein des zones déjà urbanisées de la commune de Sancy-les-Meaux.

Plusieurs dispositions ont été prises en compte dans le cadre du PLU afin de limiter l'impact sur le trafic et la sécurité routière et d'intégrer au mieux ces futurs quartiers au sein de la zone agglomérée :

- Les possibilités de développement de l'habitat sont situées dans la continuité de la zone bâtie, à proximité des voies de desserte ;
- Des prescriptions ont été fixées dans le règlement du PLU au sein des zones urbaines et des zones à urbaniser, en cas de réalisation de voies nouvelles (article 3 du règlement) ;
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été réalisées pour assurer des accès et une desserte cohérente dans la zone 1AU, ainsi que des stationnement de jour.
- Des nombres de places de stationnement minimum à réaliser ont été imposés pour les constructions nouvelles afin d'éviter le stationnement sur le domaine public (article 12 du règlement).
- Les chemins inscrits au PDIPR seront conservés.

### 5.2. Le patrimoine archéologique

Si les aménagements sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique, le préfet de région pourra prescrire des mesures de détection, et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique.

L'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme disposant que : « *le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques* » est d'ordre public et d'application générale sur l'ensemble du territoire, y compris, par conséquent, dans les communes dotées d'un PLU approuvé.

### 5.3. Les zones à risque du territoire communal

La commune de Sancy-les-Meaux n'est pas concernée par un Plan de Prévention des Risques.

Le PLU a toutefois pris en compte l'analyse des risques présents sur la commune pour éviter

tout développement de la population sur des secteurs à risques. Ces secteurs étant principalement situés en zone agricole et autour du ru de Vaudessard.

### **Conclusion générale**

L'élaboration du PLU de la commune de Sancy-les-Meaux n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine. L'autorité environnementale consultée dans le cadre de la demande au cas par cas a confirmé cette absence d'incidence notable (cf. Annexes).

## 5<sup>EME</sup> PARTIE

# Indicateurs proposés pour l'évaluation du PLU



L'article L.153-27 prévoit qu'au plus tard 9 ans après l'approbation du Plan Local d'Urbanisme (ou après la dernière délibération portant révision de ce plan), un débat doit être organisé au sein du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard des objectifs prévus à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan. Le rapport de présentation du PLU doit présenter des indicateurs pour évaluer les résultats du plan, en vue de ce débat. Cette partie présente une grille d'indicateurs permettant de faciliter la mise en place du suivi.

<u>Thèmes</u>	<u>Indicateurs de suivi proposés :</u>
<b><u>POPULATION</u></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Evolution de la population</li> <li>- Evolution de la taille des ménages</li> </ul>
<b><u>PERMIS DE CONSTRUIRE</u></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de demandes de permis de construire déposés/Nombre de logements correspondants</li> <li>- Nombre de demandes de permis de construire accordés/Nombre de logements correspondants</li> <li>- Nombre de demandes de déclarations d'ouverture de chantier déposées</li> <li>- Nombre de demandes de déclarations de fin de chantier déposées</li> </ul>
<b><u>FONCIER</u></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de logements / surface (m<sup>2</sup>)</li> <li>- Nombre d'activités / surface (m<sup>2</sup>)</li> <li>- Bilan de la consommation des espaces</li> <li>- Mutation des bâtiments agricoles en logements</li> <li>- Evolution annuelle des surfaces urbanisées à vocation d'habitat et d'activités</li> </ul>
<b><u>HABITAT</u></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de logements vacants</li> <li>- Réhabilitation / Changement d'occupation des bâtiments.</li> <li>- Type de logements réalisés : Accession / Locatif – Public / Privé...</li> <li>- Formes des logements réalisés : Individuel / individuel groupé / collectif...</li> <li>- Part des logements individuels dans la construction</li> </ul>
<b><u>EQUIPEMENTS</u></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Liste des équipements réalisés : voirie, réseau, défense incendie.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Liste des équipements à réaliser : voirie, réseau, défense incendie.</li> <li>- Délai de réalisation des équipements prévus.</li> <li>- Acquisition / Réalisation de l'emplacement réservé prévu.</li> </ul>
<b><u>ENVIRONNEMENT</u></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Qualité des eaux souterraines prélevées</li> <li>- Bilan des émissions de polluants atmosphériques</li> <li>- Évolution de l'occupation des sols</li> <li>- Évolution de la surface boisée</li> <li>- Évolution des surfaces agricoles</li> </ul>

**Périodicité** : *comptage annuel*



# ANNEXES





# Annexe 1 : Arrêté préfectoral du 21 septembre 2015 portant décision dans le cadre de l'examen au cas par cas



PRÉFET DE SEINE ET MARNE

Direction Régionale et Interdépartementale  
de l'Environnement et de l'Energie d'Île-de-France

Service du développement durable des territoires et des entreprises

## DECISION n°77-019-2015 du

dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale, en application de l'article de l'article R.121-14-1 du code de l'urbanisme, la révision du plan d'occupation des sols (POS) de Sancy-les-Meaux prescrite le 25 octobre 2014, en vue de l'approbation d'un plan local d'urbanisme (PLU).

Le Préfet de Seine et Marne,

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, du Parlement européen et du Conseil, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.121-10 à L-121-15 et R.121-14 à R.121-18 ;

Vu la délibération du conseil municipal de Sancy-les-Meaux en date du 25 octobre 2014 prescrivant la révision du plan d'occupation des sols (POS) communal en vue de l'approbation d'un plan local d'urbanisme (PLU) ;

Vu la délibération du conseil municipal de Sancy-les-Meaux en date du 27 juin 2015 actant le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), en application de l'article L.123-9 du code de l'urbanisme ;

Vu la saisine de l'autorité environnementale reçue et considérée complète le 16 septembre 2015 pour examen au cas par cas de la révision du POS de Sancy-les-Meaux, en application de l'article R.121-14-1 du code de l'urbanisme ;

Vu l'avis de l'agence régionale de santé du 16 octobre 2015 ;

Considérant que l'un des objectifs principaux du projet de PADD joint au dossier de demande d'examen au cas par cas susvisée, vise à « maintenir le dynamisme démographique » de la commune qui permettra d'atteindre une population de 500 habitants à l'horizon 2030, et qui correspond à une croissance annuelle moyenne de 1,6% ;

Considérant que la mise en œuvre de cet objectif sera assurée par densification et extension du tissu urbain existant ;

Considérant que la zone à urbaniser, d'une surface correspondant à 0,2 % de l'espace agricole communal, ne présente pas de sensibilité environnementale particulière ;

Considérant que le projet de PADD joint au dossier de demande d'examen au cas par cas prévoit par ailleurs, le maintien et le développement des activités économiques (commerces et services de proximité en

centre-village) « dans la mesure où [ces nouvelles activités] sont compatibles avec le caractère résidentiel des zones urbaines » ;

Considérant en outre que le projet de PADD communal comporte des orientations en faveur de la préservation de l'environnement (préservation des éléments paysagers et architecturaux, des zones humides, des espaces naturels et agricoles...);

Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par la commune de Sancy-les-Meaux, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, que la révision du POS n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine.

#### DECIDE

##### Article 1<sup>er</sup>

La révision du POS de Sancy-les-Meaux, prescrite par délibération du conseil municipal en date du 25 octobre 2014 en vue de l'approbation d'un PLU, n'est pas soumise à une évaluation environnementale.

##### Article 2

La présente décision, délivrée en application de l'article R.121-14-1 (IV) du code de l'urbanisme, ne dispense pas des obligations auxquels le PLU peut être soumis par ailleurs, notamment celles de l'article R.123-2 dudit code relatives au contenu du rapport de présentation du PLU.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas de la révision du POS de Sancy-les-Meaux serait exigible si les orientations générales du PLU en élaboration venaient à évoluer de manière substantielle.

##### Article 3

En application de l'article R.121-14-1 (V) du code de l'urbanisme, la présente décision sera jointe au dossier d'enquête publique de la révision du POS de Sancy-les-Meaux. Elle sera également publiée sur le site internet de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie (DRIEE) d'Île-de-France.

Fait à Melun, le  
Le préfet

26 OCT. 2015

Le Préfet,  
Pour le Préfet et par délégation  
Le Secrétaire Général de la Préfecture

Nicolas de MAISTRE

#### Voies et délais de recours

##### **Recours administratif gracieux :**

Monsieur le préfet de Seine et Marne  
Préfecture de Seine et Marne

12 rue des Saints Pères 77010 Melun cedex

(Formé dans le délai de deux mois à compter de la notification ou publication de la décision, ce recours préalable a pour effet de suspendre et proroger le délai du recours contentieux)

##### **Recours administratif hiérarchique :**

Madame le ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie,  
Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie

92055 Paris La Défense Cedex

(Formé dans le délai de deux mois à compter de la notification ou publication de la décision, ce recours préalable a pour effet de suspendre et proroger le délai du recours contentieux)

##### **Recours contentieux :**

Tribunal administratif compétent

(Délai de deux mois à compter de la notification ou publication de la décision ou, en cas de recours administratif (gracieux ou hiérarchique), dans un délai de deux mois à compter du rejet de ce recours).

## Annexe 2 : Plaquette de sensibilisation pour les constructions sur terrains argileux

### Les constructions sur terrain argileux en Île-de-France

Juillet 2014



Comment faire face au risque de  
retrait-gonflement du sol ?

Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie  
d'Île-de-France

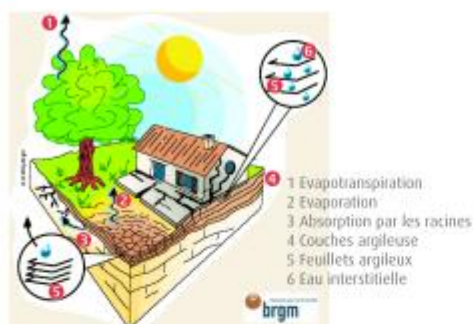
[www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr](http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr)



PRÉFET  
DE LA RÉGION  
D'ÎLE-DE-FRANCE

## Le risque de retrait-gonflement des sols argileux

### Le phénomène



Un sol argileux change de volume selon son humidité comme le fait une éponge ; il gonfle avec l'humidité et se resserre avec la sécheresse, entraînant des tassements verticaux et horizontalement, des fissurations du sol.

L'assise d'un bâtiment installé sur ce sol est donc instable.

En effet, sous la construction, le sol est protégé de l'évaporation et sa teneur en eau varie peu au cours de l'année ce qui n'est pas le cas en périphérie.

Les différences de teneur en eau du terrain, importantes à l'aplomb des façades, vont donc provoquer des mouvements différentiels du sol notamment à proximité des murs porteurs et aux angles du bâtiment.

### Des désordres aux constructions

#### Comment se manifestent les désordres ?

- Fissuration des structures
- Distorsion des portes et fenêtres
- Décollement des bâtiments annexes
- Dislocation des dallages et des cloisons
- Rupture des canalisations enterrées

#### Quelles sont les constructions les plus vulnérables ?

Les désordres touchent principalement les constructions légères de plain-pied et celles aux fondations peu profondes ou non homogènes.

Un terrain en pente ou hétérogène, l'existence de sous-sols partiels, des arbres à proximité, une circulation d'eau souterraine (rupture de canalisations...) peuvent aggraver la situation.



### Des dommages nombreux et coûteux pour la collectivité

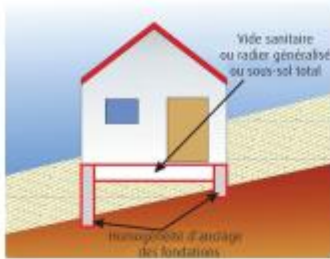
En région Ile-de-France :

- plus de 500 communes exposées à ce risque
- 1,3 milliard d'euros dépensés pour l'indemnisation des sinistres sur la période 1999 - 2003
- deuxième cause d'indemnisation au titre des catastrophes naturelles (CATNAT) à la charge de la collectivité publique, derrière les inondations
- 96% des sinistres concernent les particuliers
- coût moyen d'un sinistre (franchise incluse) : 15 300€<sup>1</sup>

<sup>1</sup> source CGEDD, mai 2010

## Que faire si vous voulez...

### ... construire



#### ➤ Précisez la nature du sol

Avant de construire, il est recommandé de procéder à une reconnaissance de sol dans la zone d'aléa figurant sur la carte de retrait-gonflement des sols argileux (consultable sur le site [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)), qui traduit un niveau de risque plus ou moins élevé selon l'aléa.

Une telle analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé, doit vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction.

Si la présence d'argile est confirmée, des essais en laboratoire permettront d'identifier la sensibilité du sol au retrait-gonflement.

#### ➤ Réalisez des fondations appropriées

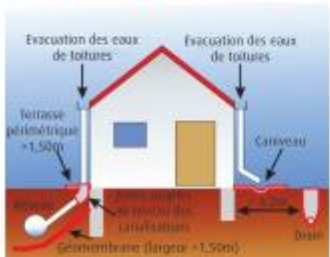
- Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille, d'une profondeur d'ancrage de 0,80 m à 1,20 m en fonction de la sensibilité du sol ;
- Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur terrain en pente (l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ;
- Éviter les sous-sols partiels, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vide sanitaire aux dallages sur terre plein.



#### ➤ Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés

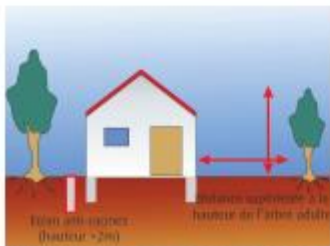
- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs ;
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.

### ... aménager, rénover



#### ➤ Éviter les variations localisées d'humidité

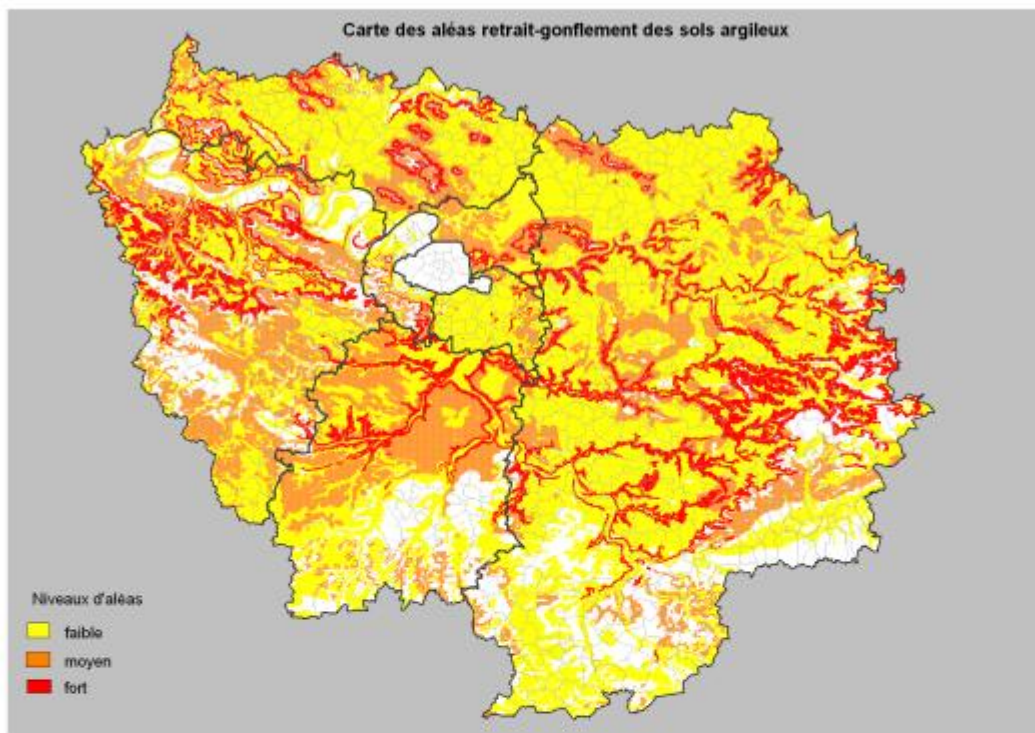
- Éviter les infiltrations d'eaux pluviales (y compris celles provenant des toitures, des terrasses, des descentes de garage...) à proximité des fondations ;
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords) ;
- Éviter les pompages à usage domestique ;
- Envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (trottoir périphérique anti-évaporation, géomembrane...)
- En cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, préférer le positionnement de cette dernière le long des murs intérieurs.



#### ➤ Réalisez des fondations appropriées

- Éviter de planter des arbres avides d'eau (saules pleureurs, peupliers ou chênes par exemple) à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines ;
- Procéder à un élagage régulier des plantations existantes ;
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique du sol avant de construire sur un terrain récemment défriché.

## L'aléa retrait-gonflement des sols argileux en Ile-de-France



Vous pouvez vous renseigner auprès de votre mairie, de la préfecture ou des services de la direction départementale des territoires et la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie.

Vous trouverez aussi des informations utiles sur Internet aux adresses suivantes :  
Portail de la prévention des risques majeurs du ministère de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables : <http://www.developpement-durable.gouv.fr> - <http://www.prim.net>  
Bureau de Recherches Géologiques et Minières : <http://www.brgm.fr> - <http://www.argiles.fr>  
Agence qualité construction : <http://www.qualiteconstruction.com>  
Caisse centrale de réassurance : <http://www.ccr.fr>

Direction régionale et interdépartementale  
de l'environnement et de l'énergie  
d'Ile-de-France  
Service Prévention des risques et des nuisances  
10 rue Crillon - 75194 Paris cedex 04  
Tél : 01 71 28 46 52  
[www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr](http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr)



Crédits photo : Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), CEREMA